

Tilstandsrapport

📍 Hetlevikåsen 55, 5173 LODDEFJORD

📖 BERGEN kommune

gnr. 124, bnr. 197

Andelsnummer 36

Areal (BRA): Leilighet (1. et) 91 m²



Befaringsdato: 05.10.2023

Rapportdato: 19.10.2023

Oppdragsnr.: 18601-1488

Referansenummer: WG9770

Autorisert foretak: Kristoffersen Takst AS



Gyldig rapport
19.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.



Rapportansvarlig



Roar Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
roar@kristoffersentaksering.no
934 22 416



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet (1. et) - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Innglasset altan: skyvevinduer, enkle glass.
Vinduer fra de senere år. Vinduer på altan er blitt noen år.
Spindelnev på altan ved vinduer.
Rennemerker/skitt i en karm.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (innvendig da balkong er innglasset).
B 30 brann klassifisering og 40 db lyd-dempende funksjon.
Innglasset altan med utgang fra stue.
Betongdekke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Malt pusset betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Vi har kun kontrollert stue for skeivheter/lasermåling (samt fall forhold på bad).
Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.
Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på) i stue (mm): 31
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radon aktsomhet: Det er høy forekomst av Radon gasser i området iht. nettsiden til NGU: Radon - aktsomhetsområder.
Web: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>
Innvendig har boligen finèrdører/malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrom fra 70- eller 80- tallet.
Våtrommet ble ikke bygget iht. dagens krav til tettesjikt.
Badet har servant, skyldekar, dusj m/forheng.
Stråleovn.
Belegg på gulv, våtromsplater på vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i hall.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
NB:
Da bad ikke har vært i bruk på en stund kan dette påvirke våre målinger og derfor ingen garanti for at bad vil fungere med mye bruk over tid.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator. Ventilasjonskanaler i eldre boliger med leiligheter er ikke alltid klargjort for å tilkobles ventilatorer fra kjøkken, og det må beregnes egne ventiler/kanaler ut yttervegg. Styret bør kontaktes for å undersøke nærmere for denne boligen.

[Gå til side](#)

SPELALROM

Eget rom med toalett og vask. Overflater,
Gulv: belegg
Vegg: malte plater.
Tak: Malt pusset betong.
Avtrekk: Ved bruk av røykappull var det godt avtrekk.
Normal slitasje/kvaliteter er blitt noen år.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber. Det meste av rørnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.
Rørnett er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Vannrør av kobber:
Teknisk levetid: 15-50 år med anbefalt brukstid på 30 år.
Det er avløpsrør av plast. Det meste av rørnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være i soilrør da byggeår er eldre. Avløpsrør i plast/generelt:
Levetid på 25-75 år, med anbefalt levetid på 50 år. Boligen har naturlig ventilasjon. Dagens krav har balansert ventilasjon med frist til-luft i oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsanlegget filtrerer uteluften og fjerner fukt. Du får lun temperatur og et sunnere inneklima - uten kald trekk og innestengt lukt. Dessuten er faren for fuktskader og kondens minimal.
Balansert ventilasjon er til fordel for de som er plaget av allergi eller astma, og er sensitiv for støv. Det er viktig å ha nok til-luft for å få tiltenkt funksjon/godt inneklima.
Elektrisk oppvarming: panelovn.
Varmtvannstanken er innkasset. Bereder er skjult/ikke mulig å kontrollere. Dato/alder: ukjent. Automatsikringer i sikringsskap.
Eiere skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:
- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet.
- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC- pulver.
- Skum- eller vannapparat på min 9 liter.
- Skum eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
- Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende kapasitet. Leiligheter i dag har seriekoblet brannvarslingsanlegg og er sprinklet. Denne leiligheten har eldre krav og har håndslukker/pulver/skum apparat og røykvarsler lokalt i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

Fellesarealer er opparbeidet.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet (1. et)			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 1	84	84	0
Etasje 1	7	0	7
Sum	91	84	7

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet (1. et)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

NB: Vi har ikke sett godkjente tegninger for innglassing/fasade endring.

Tegninger er fremlagt etter befaring og vi har kun vår skisse lagd på stedet som sammenligningsgrunnlag. Det vil si at det kan være detaljer som vi ikke har mulighet for å kontrollere (slik vi hadde hatt om tegninger forelå før befaring).

Merk:

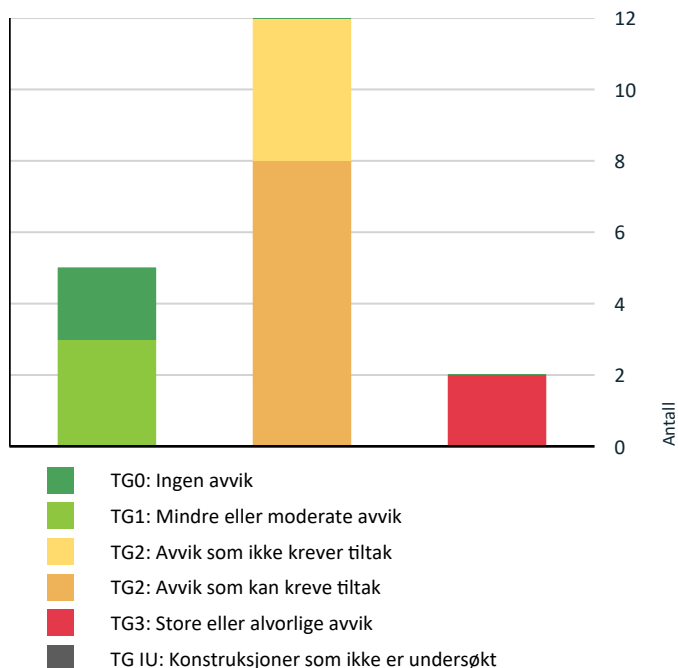
Det er søknadspliktig å endre s-rom til p-rom.

Skal en bod gjøres om til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. (Fra Dibk om boliger godkjent søkt før 2011). Det er søknadspliktig å endre på bærekonstruksjoner. Vi kjenner ikke til vurderinger/tiltak som er utført ifb. med endringer på planløsning.

[Gå til side](#)

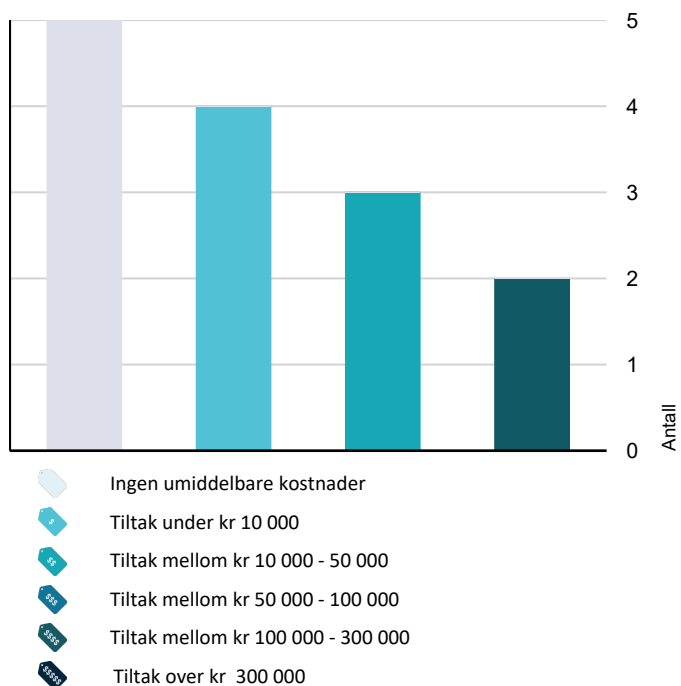
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner og fuktmålinger på våtrom/bad er kun utført i tilstøtende rom. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt, eller lignende. Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest.

Oppgitte arealer i beskrivelse av rommene er cirka og kan avvike noe da vi ikke kontrollmåler rom slik vi gjør med bolig arealet/p- og s- rom.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet (1. et)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er svellinger i skjøter i dusjsone på plater. Det er limslipp ved sluk. Rust i sluk.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig slitasje på overflate.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktinnsig i hjørner.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Et soverom med fjernet tapet og gulv. Overflater er blitt noen år og det er blitt noen år siden sist oppussing. Overflater har skjolder/slitasjemerker, etc.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sår/skade på dør registrert. Det er skader/defekter på håndtak/låsekasser.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skader på laminering/fronter.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Hovedstoppekran er umerket og fungerte ikke ved test.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dagens krav til bereder hvor det må være fuksikring utover påkobling av drenerør fra trykkventil. Waterguard/rom med sluk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Automatsikringer i sikringsskap.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

LEILIGHET (1. ET)

Byggeår

1972

Kommentar

Informasjon fra edr.

Standard

Eldre kvaliteter.

Vedlikehold

Ett rom er påbegynt med revet "overflater" og tiltenkt oppusset.



UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Innglasset altan: skyvevinduer, enkle glass.

Vinduer fra de senere år. Vinduer på altan er blitt noen år.

Spindelnev på altan ved vinduer. Rennemerker/skitt i en karm.



Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (innvendig da balkong er innglasset).

B 30 brann klassifisering og 40 db lyd-dempende funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig slitasje på overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør flikkes/males.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Innglasset altan med utgang fra stue. Betongdekke.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktinnsig i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøke årsak/bør tettes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater. Malt pusset betong.



Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Et soverom med fjernet tapet og gulv. Overflater er blitt noen år og det er blitt noen år siden sist oppussing. Overflater har skjolder/slitasjemerker, etc.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er behov for oppussing av overflater, lokale tiltak og modernisering (etter behov).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

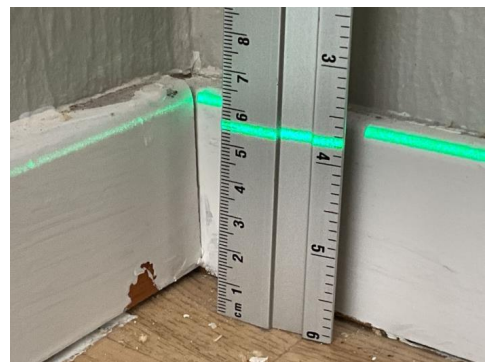
Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vi har kun kontrollert stue for skeivheter/lasermåling (samt fall forhold på bad). Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.

Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/inndredning er ikke flyttet på) i stue (mm): 31



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

Radon aktsomhet: Det er høy forekomst av Radon gasser i området iht. nettsiden til NGU: Radon - aktsomhetsområder.

Web: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

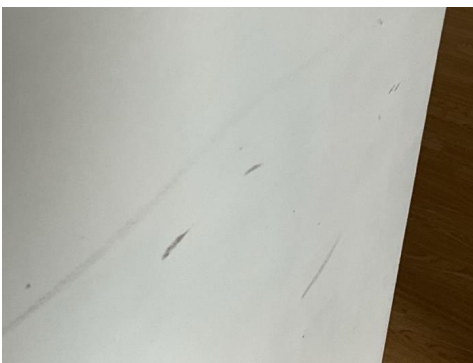
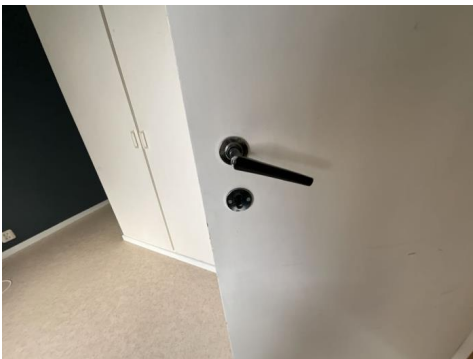
Normalt utføres målinger etter behov i regi av firma via styret.
Radonmåling må foretas for å vite om det er behov for tiltak mot skadelige gasser fra grunn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

! TG 2

Innendig har boligen finèrdører/malte dører.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sår/skade på dør registrert. Det er skader/defekter på håndtak/låsekasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for å flikke/male lister/dører. Dørers slitasje skiftes etter behov. Det bør vurderes nye Lånekassen/vridere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

! TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom fra 70- eller 80- tallet.

Våtrommet ble ikke bygget iht. dagens krav til tettesjikt.

Badet har servant, skyldekar, dusj m/forheng. Stråleovn.

Belegg på gulv, våtromsplater på vegg.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er svellinger i skjøter i dusjsone på plater. Det er limslipp ved sluk. Rust i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Forventet levetid er utgått og det er slitasje på plater i dusjsone.

Dusjkabinett kan forlenge bruk, men badet anbefales oppgradert med nytt tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i hall. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

NB:

Da bad ikke har vært i bruk på en stund kan dette påvirke våre målinger og derfor ingen garanti for at bad vil fungere med mye bruk over tid.

Tilstandsrapport



Det er kjøkkenventilator. Ventilasjonskanaler i eldre boliger med leiligheter er ikke alltid klargjort for å tilkobles ventilatorer fra kjøkken, og det må beregnes egne ventiler/kanaler ut yttervegg. Styret bør kontaktes for å undersøke nærmere for denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

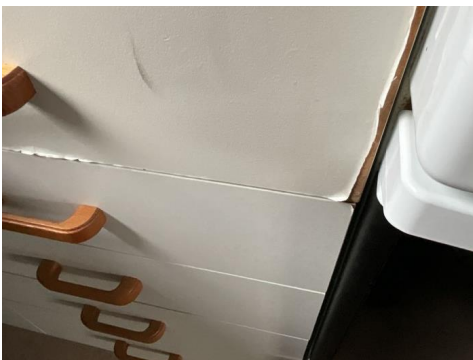
KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skader på laminering/fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avtrekk

! TG 2

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

! TG 1

Eget rom med toalett og vask. Overflater,
Gulv: beleg

Vegg: malte plater.

Tak: Malt pusset betong.

Avtrekk: Ved bruk av røykappull var det godt avtrekk.

Normal slitasje/kvaliteter er blitt noen år.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber. Det meste av rørrnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

Rørrnett er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Vannrør av kobber: Teknisk levetid: 15-50 år med anbefalt brukstid på 30 år.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Hovedstoppekran er umerket og fungerte ikke ved test.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stopperkan fungerte ikke og bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast. Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

Skjult nett kan være i soilrør da byggeår er eldre.

Avløpsrør i plast/generelt:

Levetid på 25-75 år, med anbefalt levetid på 50 år.



Stakeluke.



Skjøt til kasse virker å være fra de senere år. Vi kjenner ikke utførende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon. Dagens krav har balansert ventilasjon med frist til-luft i oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsanlegget filtrerer uteluften og fjerner fukt. Du får lun temperatur og et sunnere inn klima - uten kald trekk og innstengt lukt. Dessuten er faren for fuktskader og kondens minimal. Balansert ventilasjon er til fordel for de som er plaget av allergi eller astma, og er sensitiv for støv. Det er viktig å ha nok til-luft for å få tiltenkt funksjon/godt inn klima.

Varmesentral

TG 2

Elektrisk oppvarming: panelovn.

Tilstandsrapport



Strøm hentet fra stikkontakt. Ledning mangler skikkelig innfestning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det kan plutselig oppstå feil på varmekabel eller termostat på anlegg som er blitt noen år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er innkasset. Bereder er skjult/ikke mulig å kontrollere. Dato/alder: ukjent.



Bryter bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dagens krav til bereder hvor det må være fuktsikring utover påkobling av drengsrør fra trykkventil. Waterguard/rom med sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereder bør ha montert waterguard/fuktsikring med sensor, da bereder står i rom uten fuktsikring/sluk.

Undersøkes nærmere/alder/tilkobling, etc.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

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

Automatsikringer i sikringssskap.

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 oppdatert? (årstall) **2016** Vi kjenner ikke til når det er utført oppgraderinger på elektrisk nett/stikkontakter/brytere/kapasitet.
Ny kursfortegnelse/sikringer i 2016.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Vi har ikke sett Samsvarserklæring for nyere arbeid. Ofte ligger dokumentasjon inn i WEB: www.boligmappa.no
Det er skiftet til automat sikringer i skap. Det er sannsynlig at

Tilstandsrapport

arbeider er blitt utført via laget. Om ikke dokumentasjon foreligger i boligmappe på nett så bør styret kontaktes for informasjon/Samsvarserklæring på utført arbeid.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Det elektriske anlegget er moden for utvidet EL-kontroll/EL-takst (inkl kontroll med Termo kamera av varmekilder, sjekk av downlight, mm). Vi anbefaler alle anlegg med kontroll for over 5 år siden å kontrolleres. En enkel el-kontroll friskmelder ikke anlegget og her bør en utvidet gjennomgang (NEK 405.20 ELtakst sertifisering/DNV) av anlegget utføres.

En bygnings-takstmann/Takst ingeniør er ikke godkjent som el-kontrollør/el-takstmann. Begrenset med kapasitet opp mot dagens leve-stil og dagens krav. Anlegget virker å ha oppgraderinger siden krav til Samsvarserklæring/1999 og dokumentasjon bør framskaffes.

Begrenset med kapasitet opp mot dagens leve-stil og dagens krav.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

Eiere skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet.

- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC- pulver.

- Skum- eller vannapparat på min 9 liter.

- Skum eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

- Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende kapasitet. Leiligheter i dag har seriekoblet brannvarslingsanlegg og er sprinklet. Denne leiligheten har eldre krav og har håndslukker/pulver/skum apparat og røykvarsler lokalt i leiligheten.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Det bør være minst 1 røykvarsler per etasje, samt anbefalt å montere i vaskerom. Vi anbefales å skifte røykvarsler hvert 5 år, samt skifte av batteri hvert år. Senere brannforskrifter er seriekoblet. Vi anbefaler at dette også kommer på plass i dette laget.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Leilighet (1. et)

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje 1	84	84	0	Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Hall , Toalettrom	
Etasje 1	7	0	7		Innglasset balkong
Sum	91	84	7		

Kommentar

Det er ekstern bod til leiligheten i kjeller/loft:
Kjeller: 3,6 kvm.

1 stk. i kjeller Takhøyde i stue (m): 2,50

Areal per rom (m²):

Soverom: 6,6 + 9,6 + 10,9

Kjøkken: 6,3

Stue: ca 24

bad: 4,3

Gang: 6,5

Wc: 1,6

Hall: 10,7

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt. Tilleggsmåling (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)

Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.

Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).

Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: NB: Vi har ikke sett godkjente tegninger for innglassing/fasade endring.

Tegninger er fremlagt etter befaring og vi har kun vår skisse lagd på stedet som sammenligningsgrunnlag. Det vil si at det kan være detaljer som vi ikke har mulighet for å kontrollere (slik vi hadde hatt om tegninger forelå før befaring).

Merk:

Det er søknadspliktig å endre s-rom til p-rom.

Skal en bod gjøres om til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. (Fra Dibk om boliger godkjent søkt før 2011). Det er søknadspliktig å endre på bærekonstruksjoner. Vi kjenner ikke til vurderinger/tiltak som er utført ifb. med endringer på planløsning.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon på branncelleinndeling/brann prosjektering. Det er sannsynlig at bygget er etter byggeårets forskrifter.

De må ikke forveksles med dagens forskrifter TEK 17 som den ikke vil innfri.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2023	Roar Kristoffersen	Takstingeniør
	Ole Kristvåg Pedersen	Megler
	Thor Kaalaas	Forsvarsbygg
	Forsvarsbygg v/Trond Nordby	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	197		0	17013.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hetlevikåsen 55

Hjemmelshaver

Furulien Borettslag

Kommentar

Felleseie tomt/areal for eiendommens fellesarealer.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/FURULIEN BORETTSLAG	950554657			Forsvarsbygg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

36

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Loddefjord.
Nabolagsprofil.
Offentlig transport (m): 200
Dagligvare (m): 450
Barnehager innenfor 1.0 km: 3
Barnefamilier i grunnkrets (%): 23
Utsikt fritt over nærområdet.
Parkering:
Det er fellesplass. Ellers parkering langs vei.

Adkomstvei

Felles privat til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Skjult rørnett. Vi kjenner ikke til alder eller om det er utført utskiftninger på rørnettet siden byggeår. Ved tilfeldig vanntest inne var det normal trykk i etasjene.
Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Vi kjenner ikke til alder eller om det er utført utskiftninger på rørnettet siden byggeår.
Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Det er ikke opplyst om planer i området som berører denne eiendommen.

Om tomten

Fellesarealer er opparbeidet. Asfaltert innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

INFO FELLES BYGNING:

Byggeår:
1972
Punkthus/blokk

Fasade: Fasadeplater.
Modernisering/maling: Ikke opplyst.

Tak: Flatt tak. Yttertekket med papp/folie eller lignende.
Alder/vedlikehold: Ikke opplyst.

Grunnmur: Betongkonstruksjoner fra byggeår. Det er ikke opplyst om svekket funksjon eller tiltak mot drenering.

Utvendig vedlikehold i regi av styret og normalt utført av firma på anbud.
Vi har kun enkelt kommentert bygningen(e) og ikke vurdert TG/tilstandsgrad for felles bygningsmasse.
Det er leiligheten innvendig som er kontrollert/befart.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Leiligheten har vært leid ut over lengre tid fra Forsvaret. Det eksisterer liten kunnskap om boligen og dens historikk. Dette må hensyntas.	Finnes ikke	0	Nei
Tegninger	19.10.2023		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

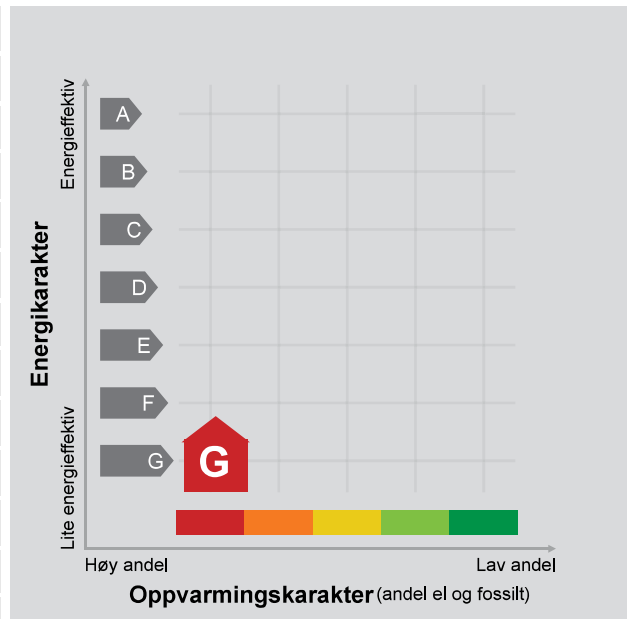
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WG9770>

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hetlevikåsen 55
Postnummer	5173
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	197
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139729706
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c4aaa8ae-ae6d-4df0-904b-f8a4c16aa42a
Dato	18.10.2023



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.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/197/0/0

Utlistet 17. oktober 2023

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260314481	Grunneiendom	0	Ja	17 023,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40520000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORDOMRÅDET, HETLEVIK, FELT 11A	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.10.1970		91,2 %
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1972		6,2 %
3285200	32	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 123 (LODDEFJORD) OG 124 (HETLEVIK), LODDEFJORD SØR, BEBYGGELSESPÅN FOR FELT 11 B	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.09.1973		2,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40340110	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, HETLEVIK		17.03.1981
3280008	31	LAKSEVÅG. LODDEFJORD SØR, ENDRING AV HETLEVIKÅSEN VED FURULIEN OG STOREHOLTET B/L		17.02.1975

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_13	Haakonsvern skytefelt - gul sone	82,7 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	48,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	4,9 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
65680000	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LODDEFJORD	202220520	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40415000	32	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 174 OG 175, HETLEVIK, BYGGFELT 12B	3	-
40650000	32	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FORSVARETS EIENDOM	3	-
40340100	30	LAKSEVÅG. HETLEVIK, ENDRING REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN	3	-
17090000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, GNR 125 BNR 209, GNR 130 BNR 1 MFL., LODDEFJORD, VESTPARKEN BYDELSPARK OG TILKNYTTETE TURVEIER	3	200210850
40240000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, HETLEVIKSHØYDEN	3	-
40410005	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 5-12, LODDEFJORD SØR	3	-
15680100	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 52, HAAKONSVERNVEIEN 61, VESENTLIG REGULERINGSENDRING	3	200209082
15680000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 124, 125 OG 126, BJØRNDALSPOLLEN/HAAKONSVERN	3	200506590
71360000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 52, HAAKONSVERNVEIEN	1	202311866

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk og flytrafikk 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.



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

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

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

Les mer her:

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

Kommunedelplan

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

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

Reguleringsplan

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten


Målestokk: 1:2000
Dato: 17.10.2023

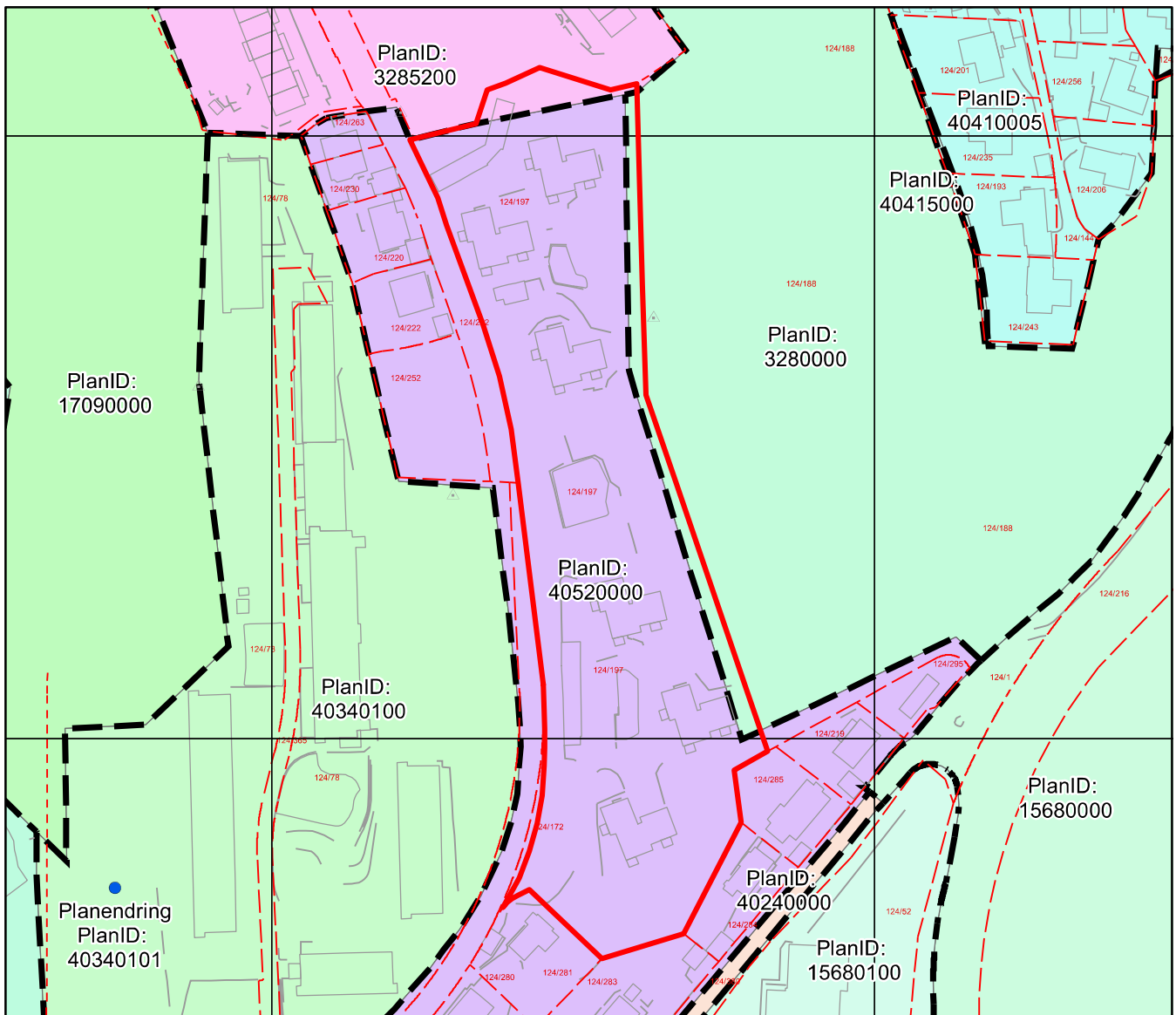
Gnr/Bnr/Fnr: 124/197/0/0
Adresse: Hetlevikåsen 55 m.fl.



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:
3280000, 3285200, 40520000

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40520000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 17.10.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 124/197/0/0

Adresse: Hetlevikåsen 55 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering





REGULERINGSSKEDEN
I LAKSEVÅ
J. NR. 1 32/178
DATO: / /
BILAG: / /
ARBEID: / /

REGULERINGSSKEDEN I LAKSEVÅ

KUMM. DEP. TET
002242 17. OKT. 70
PL.



SCHEIS
TOMT TIL OFF. FORMÅL

TOMT TIL BEHOVET

TOMT TIL ENEBOLIGER

OFF. VEG

OFF. GANGVEI ELLER FORTAU

BEGRENSNINGSLINJE

LAKSEVÅ TOMTESELSKAP, VÅLSTAD

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	15. 4. 70
paal & löheland		MAL	1:1000
ARKITEKTKONTOR - NOBBEDALSVEI 5 - HOP - TLF. 72 437	INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, BARAUG-ØKELAND	SAK NR.	187
BIVIND MAURSEN ØVING RÅGDE, ARKITEKTER M. N. A. L.		TEGN. NR.	2027
		REV.	

R-4.52



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3280000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 17.10.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 124/197/0/0

Adresse: Hetlevikåsen 55 m.fl.

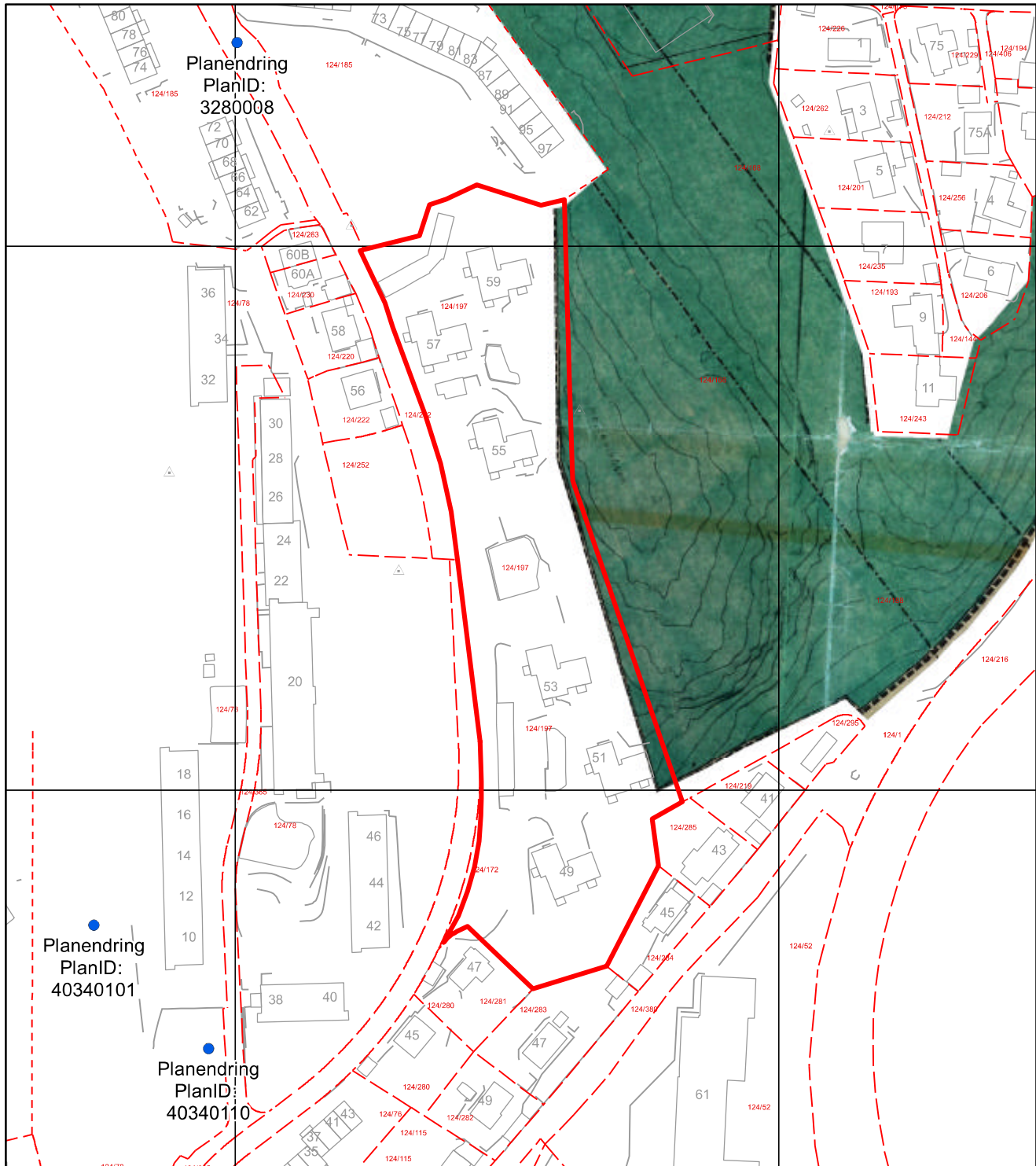


BERGEN
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

Eiendomsmarkering



LODDEFJORD. FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

FELTENE NR 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11b OG 11c.

DELER AV LODDEFJORD GR. NR.23, OG HETLEVIK GR. NR.24

GRØNNSER

BYGGENINGSLINJE

BYGGELINJE

EIENDOMSGRENSE

BYGGEOMRÅDER

OMRÅDE FOR BOLIGER

OMRÅDE FOR OFF. BYGG

FORRETNINGSAREAL

BEHANDLING:

STATTENS BYGNINGSRÅD

STATTENS FØRRETTSTYRE

STATTENS BYGGERÅD

TRAFIKKOMRÅDE

VEIAREAL MED FORTOG

OFF. GANGVEI

FRIOMRÅDE

PARK, LEKEAREAL ETC.

SPECIALOMRÅDE

GRAV OG URNELUND

MÅL 1:1000

Aall & Løkeland

HOP 9-5

arkitekter n



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3285200

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 17.10.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 124/197/0/0

Adresse: Hettevikåsen 55 m.fl.

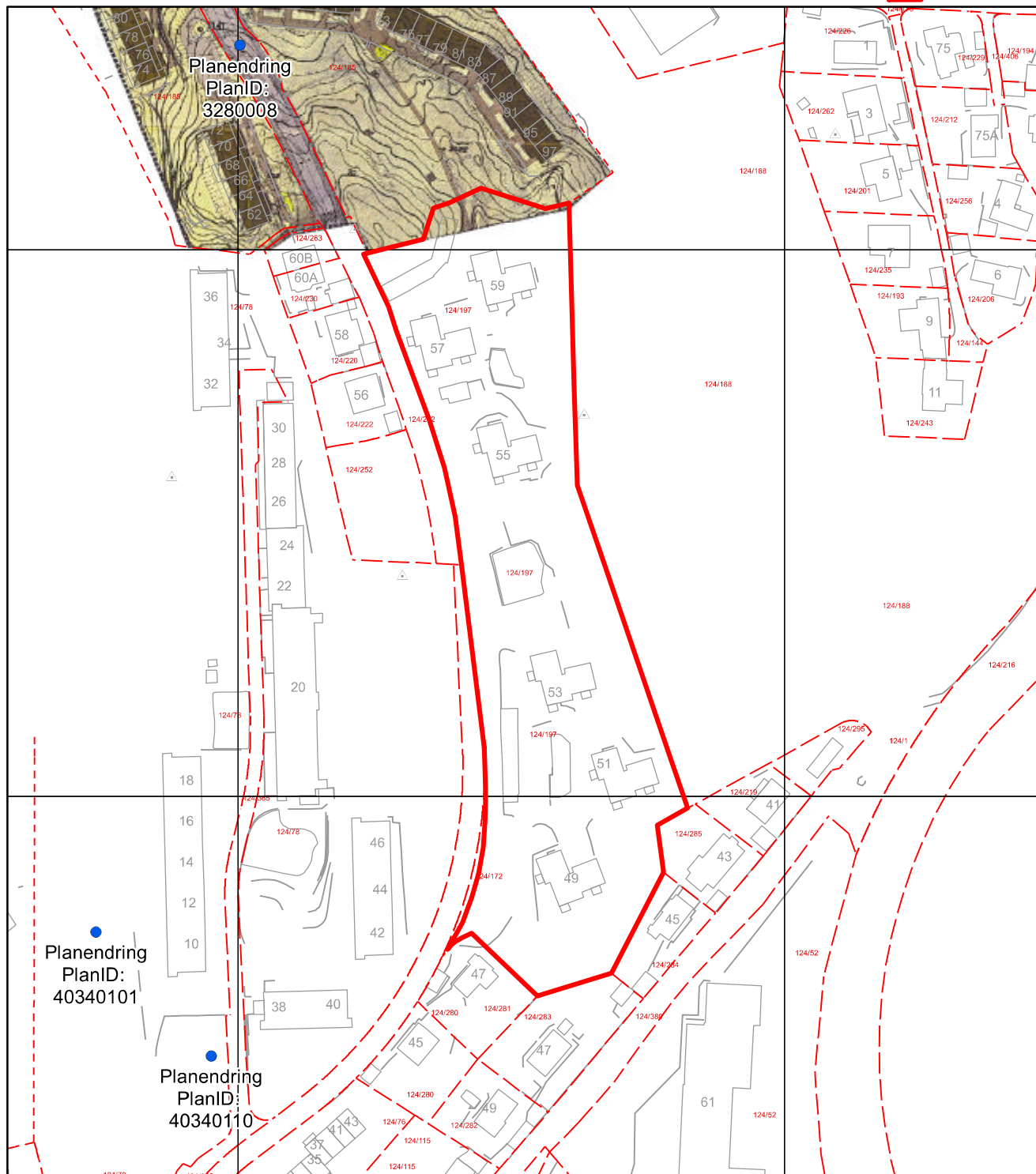


BERGEN
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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





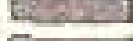









Eiendomsmarkering



LODDEFJORD FELT 11B STORAHOLTET

Forslag til bebyggelsesplan m=1:500

Byutviklingsseksjonen Reguleringsavdelingen


-  Byggeområde for boliger
-  røkkehus
-  lekeplass
-  Trafikkområder
-  kjøreveg, off
-  fortau, off
-  kjøreveg, felles
-  gangveg, felles
-  parkering
-  Forsetningamur
-  Skjæring
-  Planens begr. linje
-  Grense iflg. reguleringsplan
- S = søppelrom
-  Sikringsjerde
-  Nedslagsfeltgrense utenfor bygfelt

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
13 FEB 1973
Areal: 504,4
Salus:

A	BEVIDERI	INTERI	VEGSYSTEM	GARASJER	19.10.72					
A	LOYDER	PA	BEVYE	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	7.7.72					
	TAK	VEK	3	MVS	REKKE	1	OF	10K	GULSTENKREBBING	

LBBL LODDEFJORD FELT 11B STORAHOLTET B/L

BEBYGGELSESPLAN

TEGNET AV 	KONTROLLERT	REVISJON DATO	21.6.72
aall & lokenand		MAK	1:500
KARTTEKSTKONTOR - ALPPEDALSVEI 5 - HOF - TELEF. 73 47		BAR NR	11026 NR
ANDREASERE, JORGEN BRØNT AALL, RARILD LOKFLAND,		278	2001
DYVIND MAHRETH, DYVIND RAGDE, ARNTEXTOR M.N.A.S.			



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 17.10.2023


Arealplan-ID: 65270000

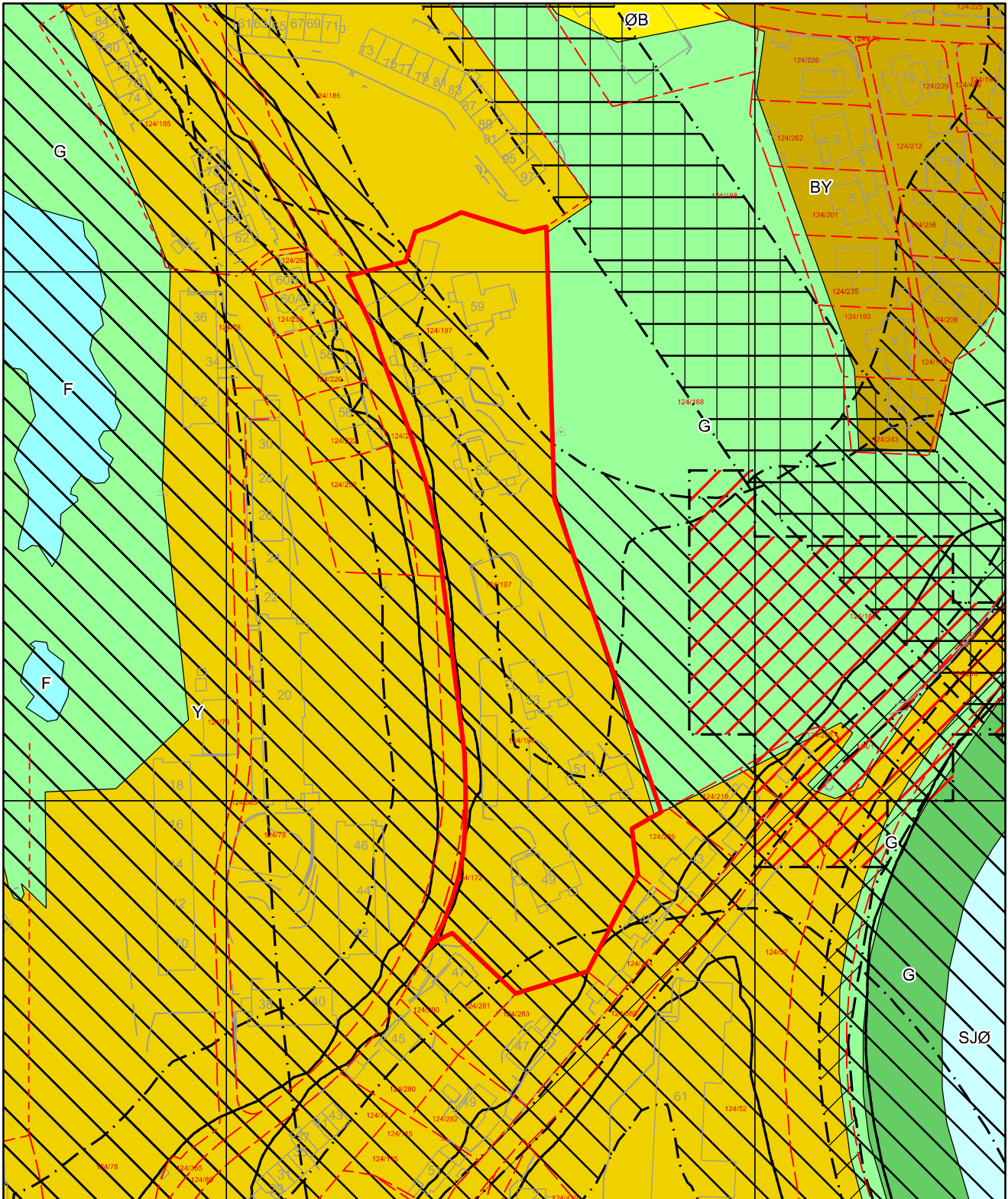
Gnr/Bnr/Fnr: 124/197/0/0

Adresse: Hetlevikåsen 55 m.fl.






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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn kulturmiljø		Byfortettingssone
	Angitthensyn landskap		Ytre fortettingssone
	Båndleggingsone		Øvrig byggesone
	Faresone		Grønnstruktur
	Støysone gul		Grønnstruktur, framtidig
	Støysone rød		Bruk og vern av sjø og vassdrag
			Friluftsområder

UTFYLLENDE ORDENSREGLER

1. Alle som bor i **Furulien borettslag** skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensregler som er gitt. Det er i beboers egen interesse å sørge for at alt arbeid som utføres i egen leilighet eller i fellesrom, og som medfører støy, blir utført slik at det ikke sjenerer andre beboere. Det samme gjelder annen type støy, som høy musikk.
Etter kl. 23.00 skal det være ro i blokken. Dersom du arrangerer festlig lag, gi beskjed til dine naboer med oppslag på tavlen – gjerne med telefonnummer.
2. **Husdyr** må ikke holdes uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget. Samtykke kan **tilbakekalles** dersom det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.
3. **På grunn av brannforskriftene gjelder følgende:**
Sykler, barnevogner o.l må **kun** plasseres på anviste plasser – **ikke** i trappeoppganger/avsatser. **Øverste kjeller** er forbeholdt sykler og barnevogner.
Klær, skostativ o.l må **ikke** plasseres i trappeoppgangen!
Ref. pålegg fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
4. **Fellesrom** skal kun benyttes til det de er beregnet for, det vil si **ikke** til lagring av personlige eiendeler/boss etc. Styret vil i så tilfelle besørge nevnte eiendeler fjernet!
5. **Bilparkering** kun på oppmerkede plasser. Gjesteparkering er for gjester, **ikke** fast parkeringsplass for beboere! Dersom dette ikke respekteres, vil borttauing bli vurdert.
6. **Vask og renhold inne og ute:** Borettslaget har kontrakt med rengjøringsbyrå som sørger for trappevask en gang i uken. I tillegg har hver oppgang **ordenslister som skal henge på oppslagstavlen**. Her fremgår det hvem som har ansvar for **kjellervask og spyling/kosting** utenfor blokken. Dette heter **PLIKTUKEN** og gjelder for alle beboere! I tillegg kan oppgangsansvarlig i den enkelte oppgang kalle inn til møte dersom det er behov for ytterligere plikter.
Vinter/brøyting: Borettslaget har innleid brøytemannskap. I tillegg har pliktukeansvarlig ansvaret for trygg fremkomst til inngangsparti. Dvs måking, salting/grusing.
7. **Gatedør låses senest kl. 23.00**, ganglys slukkes samtidig. Den som har **pliktuke**, har ansvar for dette. Dersom du kommer hjem etter kl. 23.00, sørg for å låse og slukke etter deg.
8. Hver oppgang har en oppgangsansvarlig som ser til at ordensreglene følges. Unnlattelse fra pliktene vil bli rapportert til styret som brudd på husordensreglementet – og kan medføre oppsigelse.

Vedtekter

for Furulien borettslag, org.nr 950 554 657, tilknyttet OBOS boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 08. november 1969, sist endret den 2 mai 2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Furulien 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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Forsvarsbygg rett til å eie inntil 4 av andelene.

(5) Andelseiere skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

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, jfr. 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 punkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny 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 i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avsenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (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. Viser her til de til enhver tid gjeldende ordensregler for borettslaget.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom;
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person

4-2 Bruksoverlating (forts)

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av bruker husstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp - eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes 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, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, synlige rør, sikringsskap, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseier har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (forts)

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

(7) Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, forvoldt av andelseier, må erstattes av andelseier.

(8) Dersom andelseier velger å skifte ut opprinnelig lås, slik at borettslagets styre fratras muligheten til å komme inn i boenheten ved en akutt situasjon, fraskrives borettslaget seg det økonomiske ansvar som kan følge av hendelser som vannlekkasjer, brann og lignende.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) 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.

(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, rør, og 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, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder og nestleder 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 og 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen (forts)

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om Borettslag av

06.06.2003 nr. 39. jfr. Lov om Boligbyggelag av samme dato.