

# Tilstandsrapport

📍 Michael Krohns gate 103, 5057 BERGEN

📖 BERGEN kommune

# gnr. 158, bnr. 90

# Andelsnummer 66

**Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 45 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 18.01.2024

Rapportdato: 22.01.2024

Oppdragsnr.: 20334-1654

Referansenummer: OA2396

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



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.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Bjerk Takst As

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømmer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklete verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bjerk-takst.no  
936 32 622



# 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

## Takstobjektet:

To-roms andelsleilighet i 4.etg.  
Nord-vestvendt altan på 4,8 m<sup>2</sup> med  
utgang fra stue/kjøkken.  
Tilhørende bod i 3.etg på 4,7 m<sup>2</sup>.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Grunnmur:

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

#### Drenering:

Tilfylt masser og steinsatt inntil grunnmur.

#### Fasade:

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med  
utvendige fasadeplater.

#### Tak:

Flat takkonstruksjon, tekket med takbelegg.

#### Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

#### Dører:

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 brannkvalitet  
og 40 db lydqualität.  
- Dørtelefon i entré/gang.  
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

#### Altan:

Nord-vestvendt altan på 4,8 m<sup>2</sup> med  
utgang fra stue/kjøkken.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Rom:

- Entré/gang: Parkett på gulv,  
malt platekledning på vegger  
og malt betong i himling.  
- Sov: Parkett på gulv,  
malt platekledning/betong på vegger  
og malt betong i himling.  
- Stue: Parkett på gulv,  
malt platekledning/betong på vegger  
og malt betong i himling.

#### Etasjeskiller:

Etasjeskiller i betong.

#### Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad:

Areal: 3,1 m<sup>2</sup>.  
Baderomskabin.  
Keramiske fliser på gulv/vegger  
og stålplater i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil,  
belysning, vegghegt toalett, dusjgarnityr,  
innfellbart dusjhjørne  
og opplegg for vaskemaskin.  
Avtreksventil i vegg.  
Sluk av plast.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Åpen stue/kjøkkenløsning.  
Parkett på gulv,  
malt platekledning/betong på vegger  
og malt betong i himling.  
Kjøkkeninnredning med slette fronter.  
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeum,  
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.  
Kitchen boards over benkeplaten.

#### Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator via mekanisk  
avtrekksanlegg i boenheten.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).  
- Stoppekran i fordelerskap på bad.

##### Ventilasjon:

Boligen har mekanisk avtrekk  
fra bad og kjøkken.

##### Varmtvann:

Felles varmtvann.

##### Vannbåren varme:

Vannbåren varme til radiator ovner i  
stue/kjøkken og på soverom.

##### Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i fellesarealer.  
Inneholder: Automatsikringer.  
Hovedsikring på 32 ampere.

##### Kurser:

20 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 2 stk.  
10 ampere: 3 stk.

##### El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler på bad.

##### Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat  
og røykvarslere.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
3.etg	0	5	0	5
4.etg.	40	0	0	40
<b>Sum</b>	<b>40</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>45</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

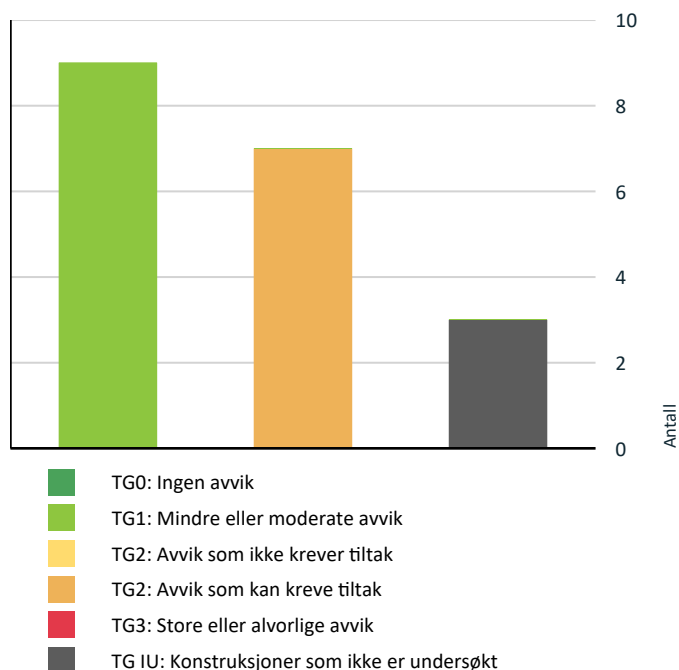
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

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

Mrk. fellesdeler:

Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsupplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > 4.etg. > Bad. > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2004

**Kommentar**  
Opplyst fra Ambita

### Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

### Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Isolerglass i trekramer.

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

### TG 1 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 brannkvalitet og 40 db lyd kvalitet.  
- Dørtelefon i entré/gang.  
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

### TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nord-vest vendt altan på 4,8 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Rom:

- Entré/gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
- Sov: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.

#### Generelt:

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

#### mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.
- Målinger er utført punktvis på tilfeldige utvalgte plasser.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Ca. 20 mm avvik i stue/kjøkken.

#### 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.

### TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.

## VÅTROM

4.ETG. > BAD.

### Generell

# Tilstandsrapport

Areal: 3,1 m<sup>2</sup>.

Baderomskabin.

Keramiske fliser på gulv/vegger og stålplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventil i vegg.

Sluk av plast.

## 4.ETG. > BAD.

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og stålplater i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

- Enkelte skruehull i vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Skruehull bør silikoneres og kontrolleres jevnlig for sprekker.

## 4.ETG. > BAD.

### ! TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Bygningsdelen må utbedres for å lukke avvik.

## 4.ETG. > BAD.

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## 4.ETG. > BAD.

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## 4.ETG. > BAD.

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, ventil i vegg.

## 4.ETG. > BAD.

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dette er baderomskabin.

## KJØKKEN

## 4.ETG. > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning.

Parkett på gulv,

malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum,

ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Kitchen boards over benkeplaten.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

## 4.ETG. > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).  
- Stoppekran i fordelerskap på bad.

### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Noe kondens på kaldtvannskolbe ved befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

## TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvann.  
- Ikke besiktiget/vurdert.

## TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiatorovner i stue/kjøkken og på soverom.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i fellesarealer.  
Inneholder: Automatsikringer.  
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser:  
20 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 2 stk.  
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:  
- Opplyst varmekabler på bad.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**Bygget var nytt i 2004/2005**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
**Det er ikke framvist samsvarserklæringer.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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**

**Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det**

# Tilstandsrapport

elektriske anlegget hvert tiende år.

På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

## Branntekniske forhold

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

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

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Slukkeapparat i entré/gang ved befarings.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Pulverapparat fra 2018.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Røykvarsler i entré/gang.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## 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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
3.etg		5		5		
4.etg.	40			40	5	
<b>SUM</b>	<b>40</b>	<b>5</b>			<b>5</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etg		Bod.	
4.etg.	Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad.		

### Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

#### Arealer:

- Entre/gang: 3,4 m<sup>2</sup>.
- Stue/kjøkken: 20,9 m<sup>2</sup>.
- Sov: 10,8 m<sup>2</sup>.
- Bad: 3,1 m<sup>2</sup>.

- Ca. 1,3 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

#### Tilhørende:

- Bod: 4,7 m<sup>2</sup>.

#### Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.1.2024	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Noah Hagen Brekke	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	90		0	2469.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Michael Krohns gate 103

### Hjemmelshaver

Damsgårdssundet Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/Damsgårdssundet Borettslag	987542519	H0402	OBOS tlf. 22 98 14 81 www.obos.no	Ine Børsheim Rostrup & Noah Hagen Brekke

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
66	6 990	490 305

### Kommentar

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.446,- pr. md. (felleskostnader, dugnad, lån uteområder, kabel-TV/internett, kapitalkost lån).

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde.  
Beliggenhet med utsikt over omkringliggende områder.  
Området er hovedsakelig bebyggt med blokkbebyggelse.

Gangavstand til dagligvare, buss, UIB, BI og Bergen sentrum.  
Ellers skoler som Damsgård skole, Kronstad skole, Møllenbakken skole, Gimle skole, Nygård skole, St. Paul skole, Møhlenpris skole, Fridalen skole og Årstad VGS. Bybanen har holdeplass på Danmarks plass ca. 1000 meter fra bygget. Ca. 400 meter fra bygget finner du gangbroen over sundet som knytter den nye bydelen enda bedre sammen med sentrum. Broen gjør også at veien til BI er en gangavstand på noen få minutter. Fine turmuligheter i området.

### Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.



## Regulering

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

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (60860000).  
Planid: 60860000  
Saknr: 2008/16601.  
Planens navn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3.  
Type plan: Detaljregulering.  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.  
Vedtatt i kraft: 02.05.2011.

Eiendommen omfattes av kommuneplanen (17330000).  
Planid: 17330000.  
Saknr: 200212016.  
Planens navn: ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN - DAMSGÅRDSUNDET.  
Type plan: Kommunedelplan.  
Planstatus: Gjeldende plan (Egengodkjent) \*  
Vedtatt i kraft: 31.05.2010.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (410200).  
Planid: 410200.  
Planens navn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 99, BROHODET  
Type plan: Eldre reguleringsplan.  
Vedtatt i kraft: 21.09.2009.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (4040100).  
Planid: 4040100.  
Saknr: 200016309.  
Planens navn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 M.FL., STRANDLIEN, DAMSGÅRDSVEIEN 82-90, MICHAEL KROHNS GATE 71-99  
Type plan: Eldre reguleringsplan.  
Planstatus: Gjeldende plan (Vedtatt etter klage).  
Vedtatt i kraft: 24.02.2003.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:  
[www.bergenskart.no/braplan/](http://www.bergenskart.no/braplan/)  
Annen informasjon.  
Grunnkrets: Stranden.  
Valgkrets: Ny Krohnborg valgkrets.  
Kirkesogn: Løvstakksiden.

## Om tomten

Tomten er felles for borettslaget.  
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer og murer/bed.

## Tinglyste/andre forhold

Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

## Parkering

Opplyst parkering ute på parkeringsplass, kan ha 2 biler der samtidig

## Om borettslaget

Damsgårdssundet Borettslag består av 2 blokker.  
Adkomst leiligheter via heis/trapp.  
Styreleder: Kim Eirik Størksen.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:  
Organisasjonsnummer: 987 542 519.  
Navn/foretaksnavn: Damsgårdssundet Borettslag.  
Organisasjonsform: Borettslag.  
Registrert i Enhetsregisteret: 29.11.2004.  
Stiftelsesdato: 07.10.2004.  
Næringskode(r): 68.201 Borettslag

Matrikkel/adresse:  
Michael Krohns gate 103 og 105, 5058 BERGEN  
Gnr.158, Bnr.90 i Bergen Kommune.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 000 000	2004

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	91120053.			
<b>Kommentar</b>				
Felles byggforsikring.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Plantegning			Gjennomgått	0	Nei
Meglerbrev			Gjennomgått	0	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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/OA2396>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Michael Krohns gate 103, 5057 BERGEN

19 Jan 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Michael Krohns gate 103	Michael Krohns gate 103	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Heile tida.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

Hovedselger

Brekke, Noah Hagen

Medselger

Rostrup, Ine Børsheim

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA





Forsikringsnummer 93309053

# Egenerklærings skjema

Name  
**Rostrup, Ine Børsheim**

Date  
**2024-01-19**

Name  
**Brekke, Noah Hagen**

Date  
**2024-01-19**

Identification  
 **Rostrup, Ine Børsheim**

Identification  
 **Brekke, Noah Hagen**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

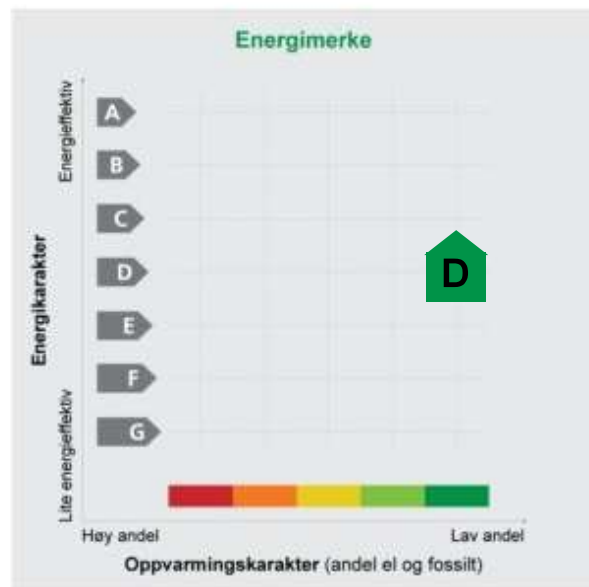
Rostrup, Ine Børsheim  
Brekke, Noah Hagen

19/01-2024  
21:13:47  
19/01-2024  
21:09:49

BANKID  
BANKID

## ENERGIATTEST

Adresse	Michael Krohns gate 103
Postnr	5057
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	158
Bnr.	90
Seksjonsnr.	2
Festenr.	0
Bygn. nr.	23598191
Bolignr.	H0402
Merkenr.	44b40363-23db-4233-9b5f-c14bfe608049
Dato.	19 Sep 2022



Innmeldt av \*\*\*\*\*

**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](http://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 158/90/0/0

Utlistet 22. januar 2024

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260717208	Grunneiendom	0	Ja	2 469,6 m <sup>2</sup>	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
<a href="#">4040100</a>	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN, DAMSGÅRDSVEIEN 82-90, MICHAEL KROHNS GATE 71-99	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.02.2003	<a href="#">200016309</a>	93,9 %
<a href="#">60860000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.05.2011	<a href="#">200816601</a>	6,0 %
<a href="#">410200</a>	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 99, BROHODET	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.09.2009	<a href="#">200303614</a>	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )
<a href="#">4040000</a>	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, REGULERINGSPLAN FOR SANERINGSOMRÅDE 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.08.1976		< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )
<a href="#">11480000</a>	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1966		< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )
<a href="#">7490000</a>	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.04.1988	<a href="#">199702002</a>	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">4040100</a>	911 - Bolig/Forretning/Kontor	54,4 %
<a href="#">4040100</a>	750 - Felles lekeareal	20,8 %
<a href="#">4040100</a>	710 - Felles avkjørsel	8,1 %
<a href="#">4040100</a>	319 - Annen veigrunn	5,0 %
<a href="#">4040100</a>	790 - Annet fellesareal	2,9 %
<a href="#">60860000</a>	1690 - Annet uteoppholdsareal	2,6 %
<a href="#">4040100</a>	320 - Gang-/sykkelvei	2,5 %
<a href="#">60860000</a>	2082 - Parkeringsplasser	2,2 %
<a href="#">60860000</a>	2011 - Kjøreveg	0,9 %
<a href="#">60860000</a>	2012 - Gate med fortau	0,2 %
<a href="#">410200</a>	322 - Gangvei	0,1 %
<a href="#">4040100</a>	780 - Felles grøntareal	0,1 %
<a href="#">7490000</a>	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	2,4 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	62,5 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	21,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">17330000</a>	ÅRSTAD. KDP PUDEDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
<a href="#">17330000</a>	2 - Framtidig	110 - Boligområder	58,3 %
<a href="#">17330000</a>	2 - Framtidig	170 - Friområder	22,5 %
<a href="#">17330000</a>	2 - Framtidig	610 - Veiareal	18,7 %
<a href="#">17330000</a>	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,5 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">410201</a>	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 OG 842, DAMSGÅRDSVEIEN 99	3	<a href="#">201210250</a>
<a href="#">11190000</a>	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL	3	-
<a href="#">10250000</a>	30	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS	3	-
<a href="#">17150000</a>	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	3	<a href="#">200212136</a>
<a href="#">4045100</a>	32	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, FELT E1, O1, I1 OG P1	3	-
<a href="#">63270000</a>	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL, SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3	<a href="#">201010940</a>
<a href="#">71460000</a>	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL, DOKKEN SØR	1	<a href="#">202312694</a>
<a href="#">71330000</a>	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	1	<a href="#">202229074</a>
<a href="#">65110000</a>	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3	<a href="#">202220471</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<a href="#">158/607</a>	300079280	-	Garasjeutthuss anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	11.09.2009	<a href="#">200913447</a>
<a href="#">158/882</a>	301232994	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	03.08.2023	<a href="#">202312454</a>
<a href="#">158/882</a>	301233004	-	Garasjeutthuss anneks til bolig	Rammetillatelse	03.08.2023	<a href="#">202312454</a>
<a href="#">158/89</a>	300784895	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	02.01.2023	<a href="#">201912410</a>
<a href="#">158/89</a>	300784864	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	02.01.2023	<a href="#">201912410</a>

## Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 22. januar 2024



## Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

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

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

Kommuneplanens 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.





# Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.01.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 158/90/0/0

Adresse: Michael Krohns gate 103 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:

11480000, 4040000, 4040100, 410200, 60860000, 63270000, 7490000

Eiendomsmarkering





# Reguleringsplan på grunnen



BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

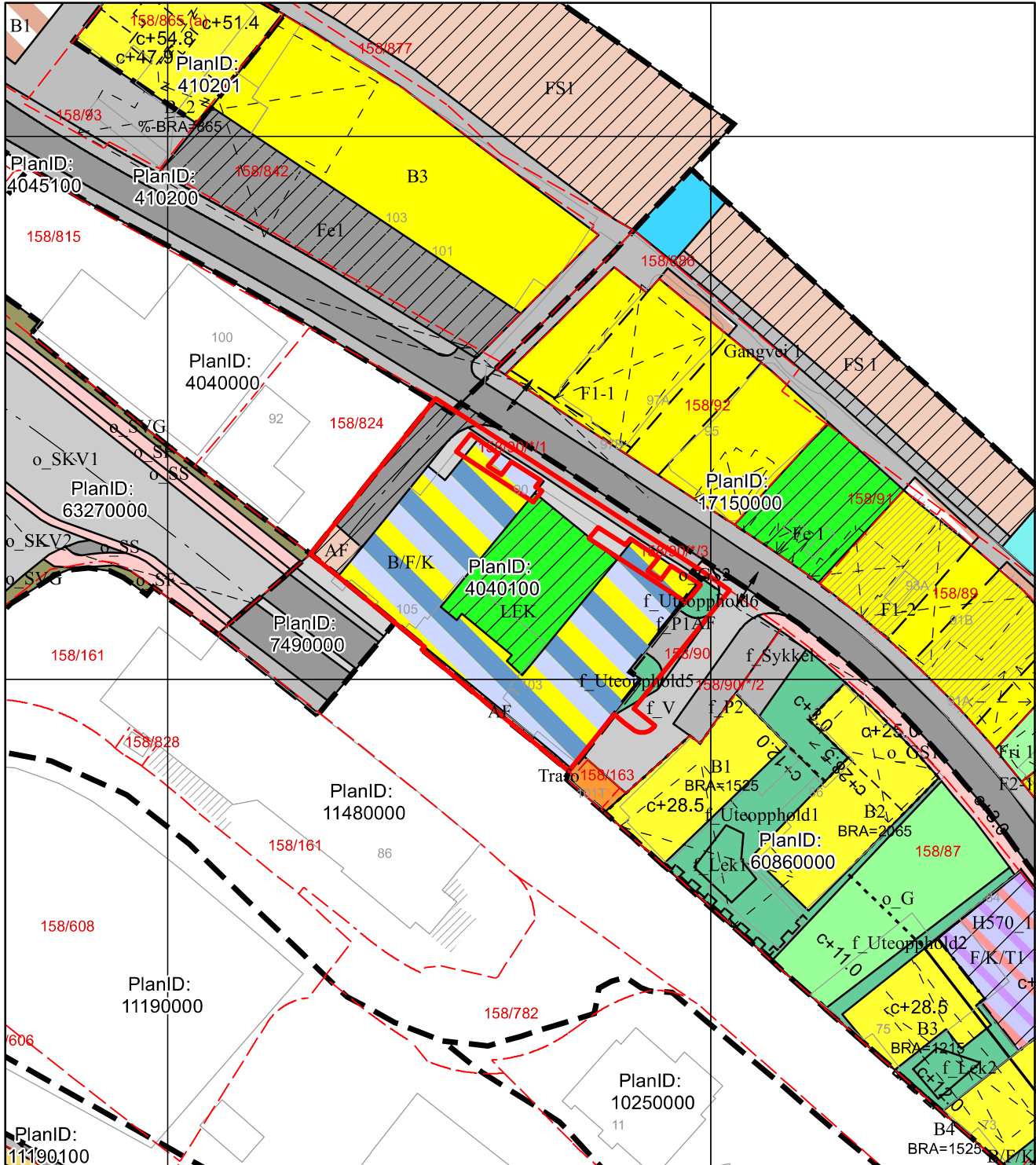
Dato: 22.01.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 158/90/0/0

Adresse: Michael Krohns gate 103 m.fl.

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

Eiendomsmarkering



# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

## Punktmarkeringer

←→ 1242 - Avkjørsel

## Juridisklinje

↗ ↘ ↙ ↚ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

↗ ↘ ↙ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ ↙ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ ↘ ↙ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↗ ↘ ↙ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ ↙ 1222 - Frisiktlinje

↗ ↘ ↙ 1227 - Regulert støyskjerm

↗ ↘ ↙ 1254 - Tunnel

## Regulert høydelinje

↗ ↘ ↙ Regulert høydelinje

## Begrensningsgrense gammel lov

↗ ↘ ↙ Reguleringsplan restriksjonsgrense

## Hensynssonegrense

↗ ↘ ↙ Reguleringsplan hensynssonegrense

## Begrensingsområde gammel lov

≡≡≡ 640 - Frisiktzone

## Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ Angitthensynsone

## Plangrense

↗ ↘ Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gang- / sykkelveg

■ Gangveg

■ Havneområde i sjø

■ Park

■ Badeområde

■ Annet spesialområde

■ Felles avkjørsel

■ Felles gangareal

■ Felles lekeareal for barn

■ Felles gårdsplass

■ Felles grøntareal

■ Annet fellesareal for flere eiendommer

■ Bolig / Forretning / Kontor

■ Annet kombinert formål

## Arealformål PBL §12-5

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

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1510 - Energianlegg

■ 1610 - Lekeplass

■ 1690 - Annet uteoppholdsareal

■ 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2017 - Sykkelveg, -felt

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

■ 2080 - Parkering

■ 2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11480000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.01.2024

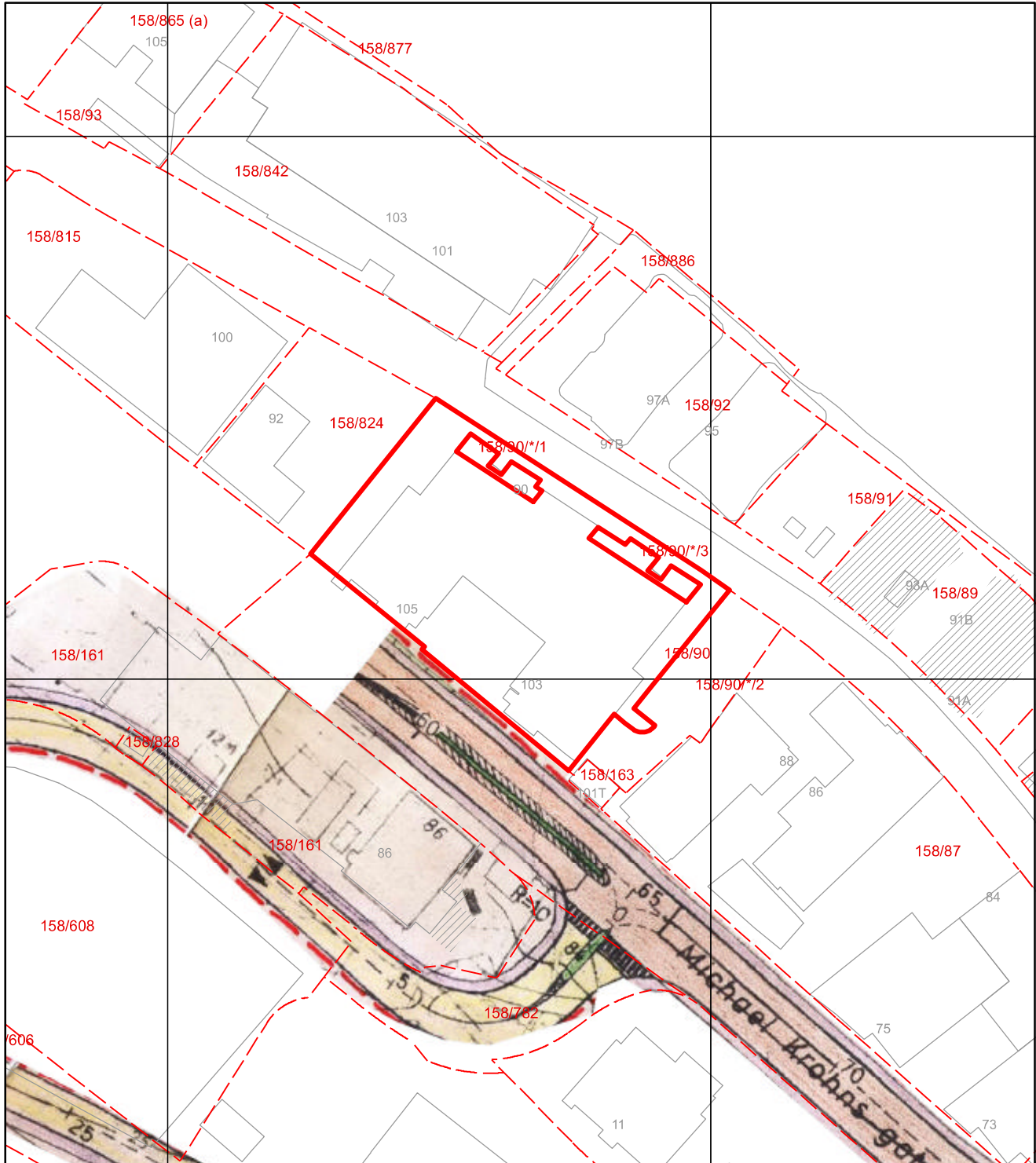
Gnr/Bnr/Fnr: 158/90/0/0

Adresse: Michael Krohns gate 103 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering





*Sforvært  
Puddesfjorden  
Byplankontoret  
Bergen 27/11-66  
Harald Brukhaugen*

*Dok.*

**R.2.J-nr.  
2251 / 1966**

# P U D D E F J O R D E N

*Det bekreftes at nærværende kart er i samsvar med det kart som har vært fremlagt i byplansrådets møte den 25.3.1966.*

*Byplansjefen i Bergen, april 1966.*

*Olav Nesse  
sign.*

*R. 7. 748*

1. etappe

**X 23 / 118**

Bergen Kommune Byplankontoret  
**VEIKRYSS GYLDENPRIS**

NORCONSULT A.S.  
— OSLO —

FORANDRET	DATE	SIGN.
	M = 1:1000	HOR. VERT.
	PEL:	
UTFÖRT GODKJ. ERST.	PP 27/11-66 <i>Harald Brukhaugen</i>	367 - 76
		PROSJ. NO 367



# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4040000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 158/90/0/0

Dato: 22.01.2024

Adresse: Michael Krohns gate 103 m.fl.

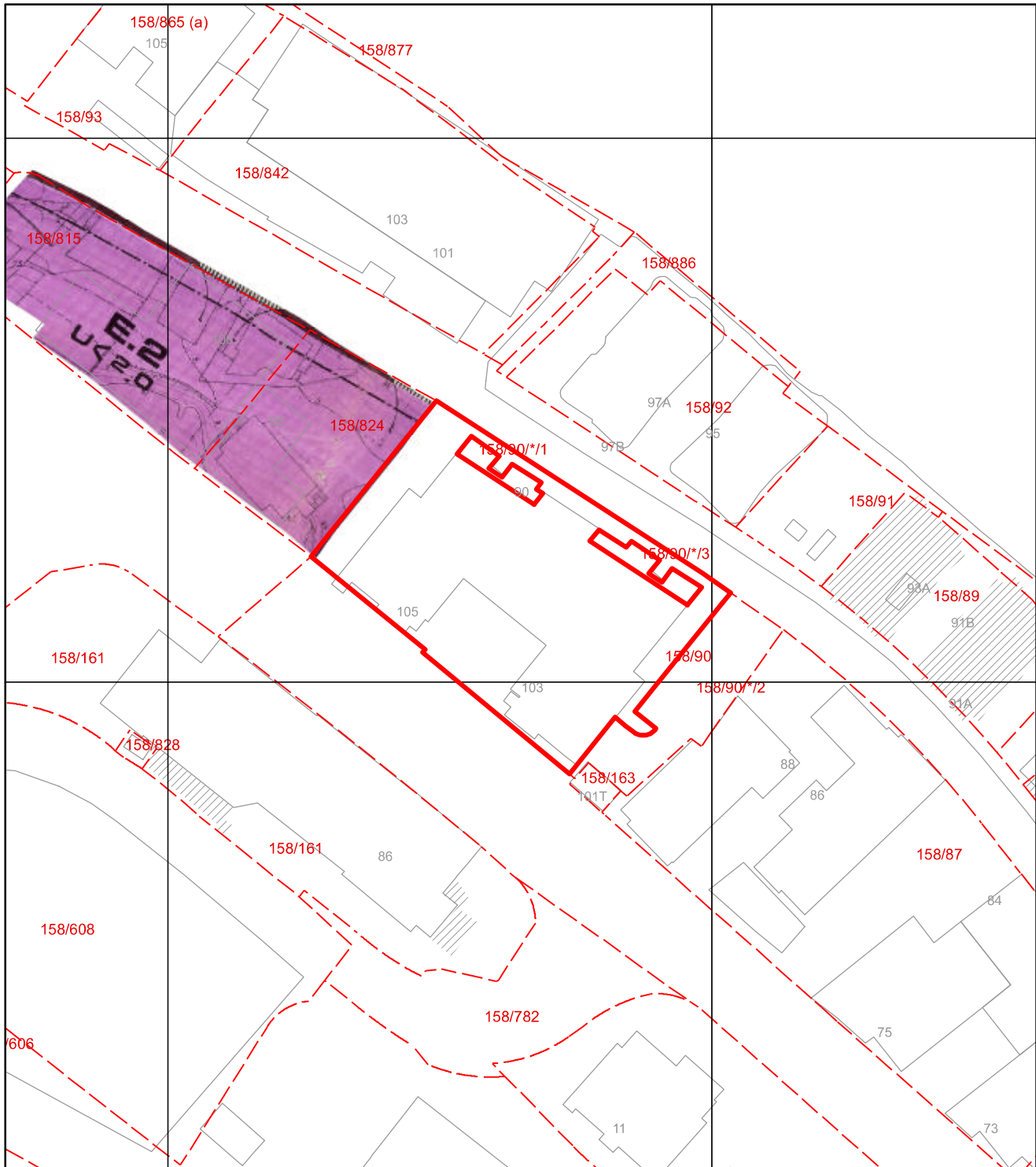


BERGEN  
KOMMUNE

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

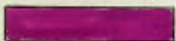
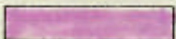

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Eiendomsmarkering

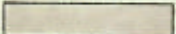




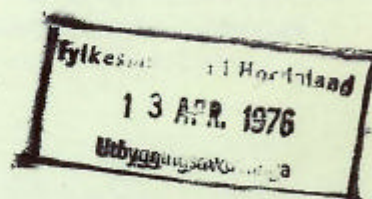


## 1. BYGGEOMRÅDE




-  OMRÅDE FOR INDUSTRI  $U < 1,5$  (FELT I.1-I.2-I.3-I.4)
-  OMRÅDE FOR ERVERV  $U < 2,0$  (FELT E.1 og E.2)
-  OMRÅDE FOR OFF.FORMÅL (FELT O.1)  
(tomt for sekundærstasjon)

## 2. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANGVEGER/FORTAU
-  OMRÅDE FOR PARKERINGSANLEGG (FELT P.1)  
UNDER KOTE + 11,8



## 3. GRENSER OG TEGN

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGEGRENSE



behandling:	DATO	SIGN.
vedtatt i bygningsrådet		
vedtatt i bystyret		
stadfestet		

**BERGEN SANERINGSINSTITUTT A.S.**  
**REGULERINGSPLAN FOR**  
**SANERINGSOMRÅDE NR.3**  
**DAMSGÅRDSVEIEN NORD**

DATO juni 1974  
 MÅLEST 1:500  
 TEGN NR 1473-1  
 TEGN HJH KFR

**ASPLAN**

BERGEN, LARS HILLESGT. 20<sup>D</sup>, TELEFON 217660

ANDERSSON & SKJÅNES AS INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.01.2024


Arealplan-ID: 65270000

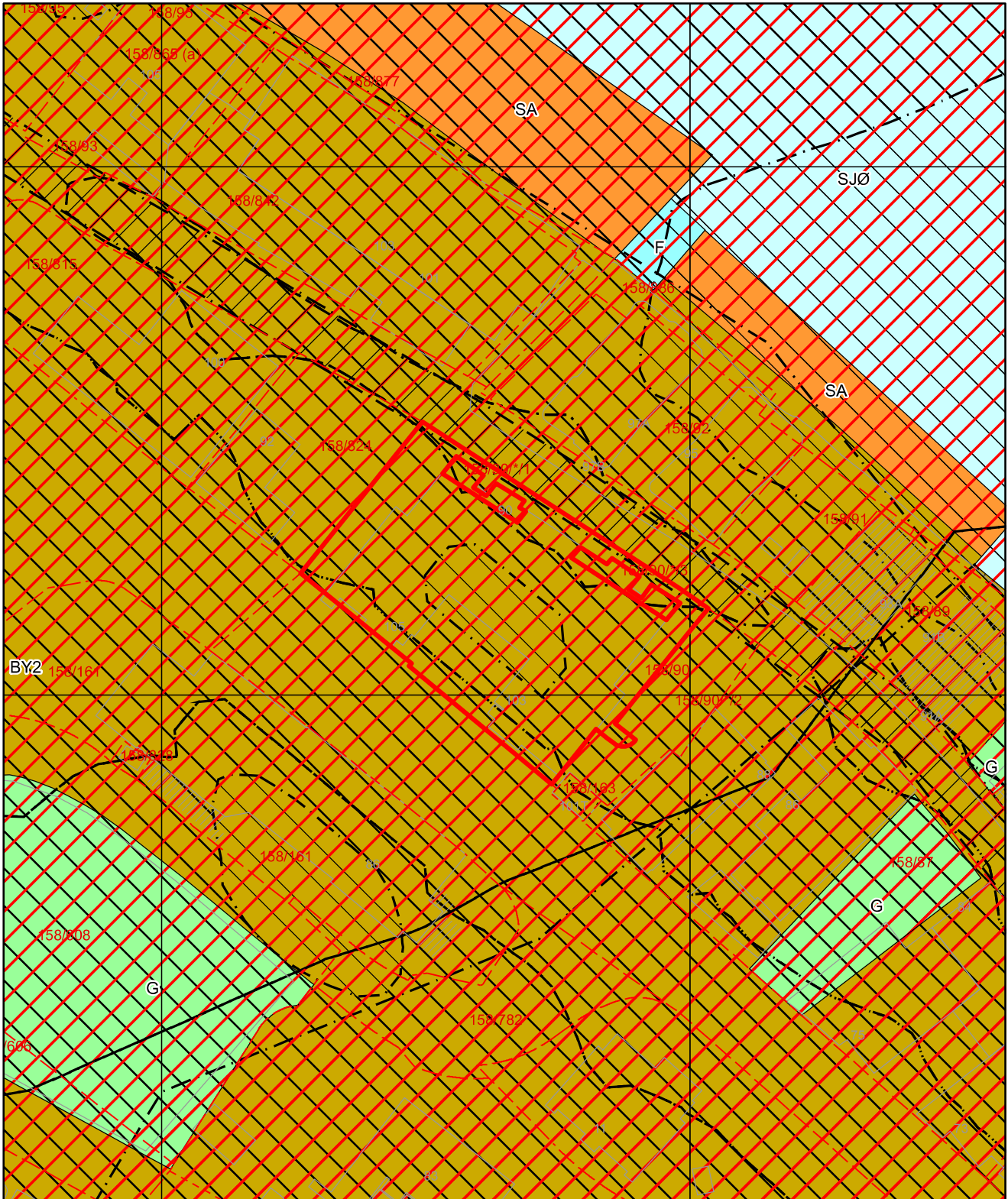
Gnr/Bnr/Fnr: 158/90/0/0

Adresse: Michael Krohns gate 103 m.fl.















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

 Eiendomsmarkering (1)






## Tegnforklaring for kommuneplan


	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Angitthensyn kulturmiljø		Byfortettingssone
	Faresone		Andre typer bebyggelse og anlegg
	Infrastruktursone		Grønnstruktur
	Sikringsone		Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Støysone gul		Friluftsområder
	Støysone rød		





## Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense


 Turveg, fremtidig

 Turveg

 Grense for retningslinjeområde

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense


 Andre retningslinjer

### KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)


 Boligområde (F)

 Kontor (N)


 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

 Friområde (F)

 Annet byggeområde (F)

 Småbåthavn (F)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)

 Vegareal (F)



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.01.2024

Arealplan-ID: 17330000

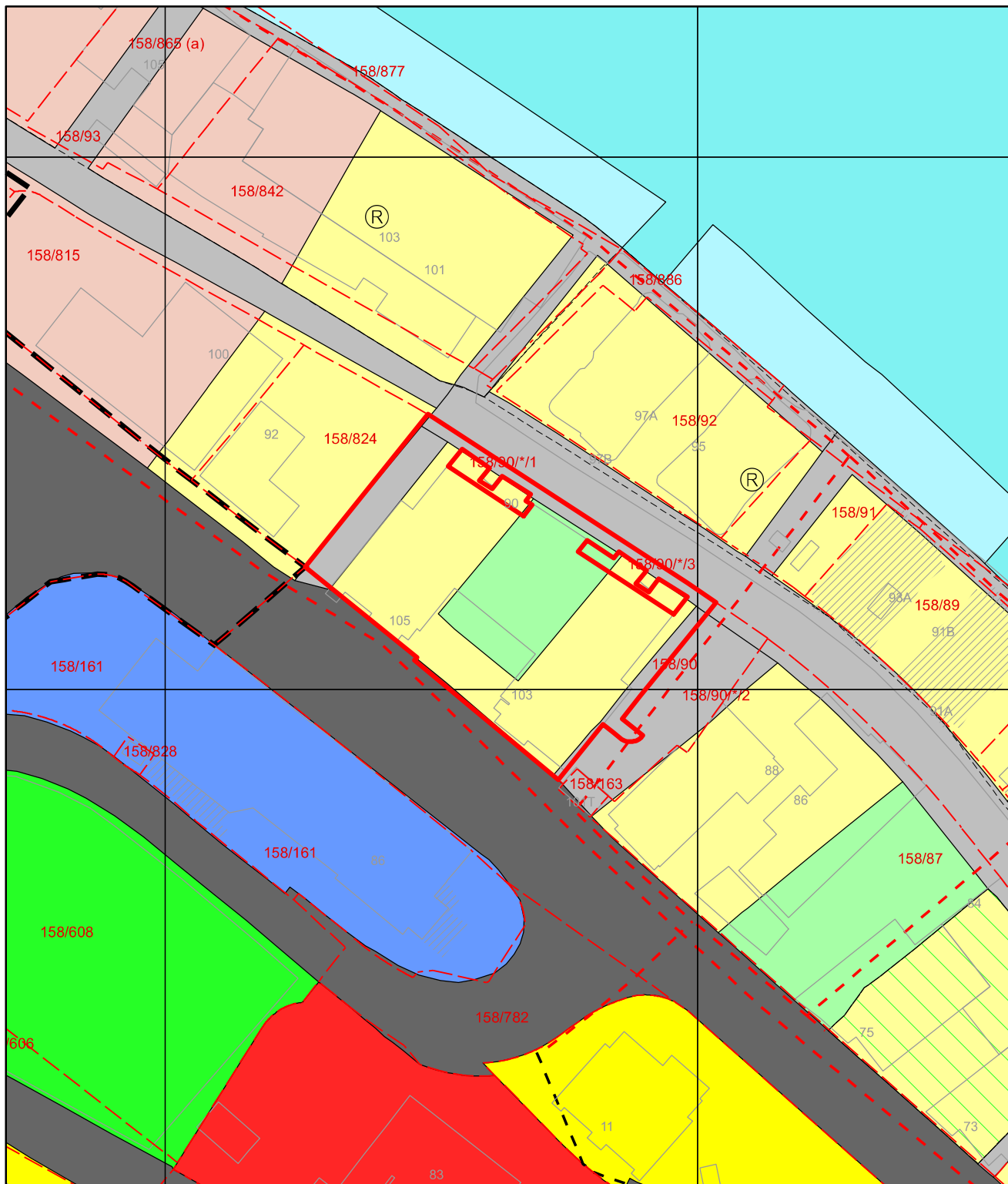
Gnr/Bnr/Fnr: 158/90/0/0

Adresse: Michael Krohns gate 103 m.fl.




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


 Eiendomsmarkering (1)





## Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense


 Turveg, fremtidig

 Turveg

 Grense for retningslinjeområde

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense


 Andre retningslinjer

### KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)


 Boligområde (F)

 Kontor (N)


 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

 Friområde (F)

 Annet byggeområde (F)

 Småbåthavn (F)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)

 Vegareal (F)

# HUSORDENSREGLER

BRL DAMSGÅRD UNGDOMSBOLIGER

## 1. Ansvar – Omfang

Husordensregler gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere er kjent med reglene og overholder disse.

Endringer og tillegg vedrørende husorden, gitt av styret til andelseierne, er å betrakte som midlertidige husordensregler. Disse vedtas endelig av påfølgende generalforsamling.

Styret påser at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser. Se for øvrig punkt 12.

Ansvarsfordeling:

Hva	Hvem
Brannsikring av fellesområdene	Styret
Vedlikehold og overvåking av felles elektrisk anlegg	Styret
Lekeplasser og lekeplassutstyr	Styret
Avfallshåndtering	Styret
Teknisk utstyr som vaskerimaskiner, heiser mv	Styret
Dugnad	Styret
Bekjempelse av skadedyr	Styret
Vedlikehold av bygningsmasse	Styret
Trapper, gangveier og trafikk	Styret
Informasjon til beboerne om beboernes ansvar	Styret
Elektriske anlegget og utstyret i boligen til enhver tid er forsvarlig	Beboer
Det utplasserte brannvernutstyret til enhver tid er inntakt.	Beboer

## 2. Sikkerhet – Låsing

Borettslaget er underlagt helse- miljø og sikkerhetslovgivningen (HMS).

Intern-kontroll i borettslaget: Det bør eksistere en perm for intern-kontroll som inneholder informasjon om boligvirksomheten, faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-

sikkerhet, forurensning og eventuelt arbeidsgiveransvar. Samt en arbeidsfordeling i/av styret, og tidsfrister for kontroll med – og gjennomføring av tiltak.

Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende, i henhold til brann- og rømningsforskriftene. Slike gjenstander fjernes uten varsel.

Andelseier plikter å ikke oppbevare mer brannfarlige vesker en tabellen nedenfor, Tabellen gjelder ikke for oljer og drivstoff i kjøretøy.

Klasse	Type	Liter pr. boenhet
Klasse A	Væsker med flammepunkt høyst 23graderC; som bensin, aceton, rødsprit (96 %), lynol, propan og butan	55 liter brannfarlig gass (ikke i kjeller eller på loft) 5 liter brannfarlig væske (ikke på loftet)
Klasse B	Væsker med flammepunkt over 23graderC og under 55graderC; som parafin, white-spirit, terpentin, rødsprit (60 %)	50 liter brannfarlig væske
Klasse C	Motorbrensel og fyringsolje med flammepunkt over 55graderC, som diesel	200 liter brannfarlig væske

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger holdes låst når ingen oppholder seg der. Dette inkluderer også dører til andelseiernes egne boder. Tilsvarende gjelder også garasjeporten.

### 3. Kildesortering - Avfall og hygiene.

Avfall skal sorteres i henhold til Renholdsverkets sorteringsnorm. Borettslaget har eget system med avfallsjakter for husholdningsavfall og papir ved inngangsparti mellom blokkene. Returpunkter for glass, metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Batterier og elektriske komponenter som mobiltelefoner, datamaskiner, etc, skal leveres inn for gjenvinning/sikker gjenbruksstasjon som er etablert. Slikt avfall skal ikke kastes i borettslagets bossug.

Alt avfall som er for stort til å kastes i sjaktene skal ikke etterlates. Beboerne har selv ansvar for å bli kvitt dette. Papp, pizzaesker og lignende som er for stort til å kastes i papirsjakten må enten kastes på egnet returpunkt, eller rives opp i passende biter, slik at de ikke tetter sjakten.

Mating av dyr/fugler og etterlating av matrester utendørs kan trekke skadedyr som rotter og mus til området, og er derfor ikke tillatt.

#### 4. Vedlikehold – skader og meldeplikt

Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen sørge for forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på at fuktskader på dørstokker og vindusrammer skal utbedres, samt avløp skal holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal vedlikeholdes /skiftes av borettslaget.

Alt elektrisk anlegg etter strømmålere i skap anses som andelseiers ansvar. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Slike anlegg skal godkjennes av autoriserte fagfolk, i henhold til lovverket. Borettslagets styre skal ha melding om skader som oppstår, feil i ledningsnett og lekkasjer i rørsystemet.

Andelseier plikter og sjekke leiligheten etter følgende sjekklister minimum en gang årlig.

Andelseier er selv ansvarlig for å rette opp feil.

#### Sjekklister for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten

Sjekkpunkter	Ja	Nei
Trekker du ut støpselet på forbruksapparatene dine etter bruk? Eks. kaffetrakter, brødrister, hårføner etc.		
Skrur du av TV-apparatet med av/på knappen hver kveld? Det oppstår ofte feil i slike apparater pga svikt i lodding/kretskort, som kan føre til brann. Antenne/strømledninger bør dras ut når du reiser på ferie. (pga tordenvær).		
Elektriske ledningsopplegg bør etterses med jevne mellomrom. Gjør du det? Se/kjenn etter om noe er unormalt varmt (varmegang), slitte brytere og stikkontakter (slappe "fjærer"), tørre og spro ledninger, og om ledningene til forbruksapparatene er i orden. Ved feil på den faste installasjonen, kontakt autorisert elektroinstallatør.		
Er noen av dine elektriske panelovner/gjennomstrømningsovner tildekket? Dette er en av de største årsakene til brann. Sjekk dette jevnlig. Fjern alt som tildekker ovnene. Tork ALDRI klær på ovnen.		
Har det hendt at du har glemt å slå av platen på komfyren? Det finnes utstyr (komfyrvakt) på markedet for å koble ut komfyren hvis du skulle glemme det. Spesielle faregrupper er gressenkemenn, småbarnsfamilier og mennesker som er distré/glemske. (Distré/glemske kan ha krav på å få dekket utgiftene til komfyrvakt. Ta kontakt med 11jemnehjelpstjenesten i tilhørende kommune eller bydel for å få en vurdering.)		



<p>Bruker du vifteovner som permanent varmekilde? En vifteovn skal bare brukes under tilsyn. Når den brukes, skal den stå stødig og må ikke plasseres for nær brennbare ting. Filteret må renses regelmessig for støv.</p>		
<p>Bruker du sterkere lyspærer i lampen enn det den er beregnet for? Se etter brunsvidde skjærmer. En 100W lyspære kan ha en overflate temperatur på over 200° C!</p>		
<p>Bruker du skjoteledning til annet enn lamper? (F.eks. varmeovner) Dette bør du ikke gjøre. Skjoteledninger tåler i de fleste tilfeller mindre strøm enn kablene i den faste installasjonen. En skjoteledning skal kun brukes i de rom de er tilkoblet i og er å betrakte som midlertidig installasjon. <b>Bruker du skjoteledning som "fast installasjon" kontakt autorisert elektroinstallatør for å få montert flere faste stikkontakter.</b></p>		
<p>Renser du jevnlig lofilteret i tørketrommelen din? Filteret bør renses ofte, helst etter hver gang den brukes. Tett filter kan forårsake brann i tørketrommelen. Dette gjelder også filteret i kjøkkenventilatoren.</p>		

## 5. Fellesarealer – Tilkomstarealer, fellesanlegg og lekeplasser

Fellesarealer og tilkomstaerealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr som sykler, barnevogner etc. Slikt utstyr skal plasseres i privat bod. Barnevogner kan stilles i inngangspartiet dersom det ikke er i veien for tilkomst og evakuering i tilfelle brann. De som har barnevogn må være påpasselige med tanke på skitt/søle i fellesarealene.

*Etterlat* ikke ting som ikke er i bruk, eller som skal kastes, i fellesarealer eller felles tilkomst veier. Som nevnt ovenfor fjernes slike gjenstander uten varsel med tanke på sikkerhet.

De er ikke tillatt å ha vorspiel/nachspiel eller andre festligheter i korridorene. Det er ikke lov å røyke innendørs i fellesarealene. Dette inkluderer fellesvaskeri og garasjeanlegget. Av hensyn til allergikere skal det ikke røykes direkte utenfor inngangsdører /garasjeporter. Askebegre vil bli satt opp hensiktsmessige steder.

Det er ikke tillatt å tørke klær i fellesvaskeri.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantning og andre fellesanlegg. Beboerne plikter å verne om trær, plen og andre ytre anlegg. Borettslaget har mulighet å søke erstatning hos den enkelte andelseier, for skader på fellesarealer påført av andelseieren, dennes gjester eller leietakere. Vern om barnas lekeområder, med tanke på barnas sikkerhet. Utvendig søppelkurv skal ikke brukes til husavfall eller papir. Husavfall og papir skal kastes i egne sjakter.

Teppebanking og risting av tepper, gulvmatter eller liknende fra verandaer, vinduer eller fra fellesarealer er ikke tillat, da dette kan være til sjenanse for andre beboere.

Styret innkaller til dugnad når det er nødvendig. Alle beboere er forpliktet til å delta i dugnadsarbeidet i borettslaget. Styret ser for seg at det er naturlig å gjennomføre to dugnader pr år. En vår og en høst. For å sikre oppmøte, vil de enhetene som ikke deltar, bli fakturert med 350 kr.

Enhver som har garasje plass må påse at denne holdes i stand, og ellers se til at garasjen er ryddig. Reparasjon, oljeskifte og lignende av biler og lignende er ikke tillatt å utløse på borettslagets område, dette med hensyn til oljesøl.

## **6. Bruk av leiligheten og brannvern**

Avtrekkssventiler på kjøkken og bad skal holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leilighetene.

Andelseier/leietaker skal påse at leiligheten, ved fravær, flytting, etc. i vinterhalvåret, er tilstrekkelig oppvarmet for å unngå at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Gjenstander som kan føre til at avløpssystemet går tett, skal ikke kastes i toalettet.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter er som nevnt ovenfor ikke tillatt. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av veranda. Ved montering av blomsterkasser på verandaer, skal disse monteres på innsiden av gelenderet.

Det tillates kun bruk av elektrisk- og gassgrill i utendørs fellesarealer og på privat veranda. Grilling med kull er ikke tillatt på grunn av mye os og brannfare. Forbudet inkluderer også bruk av engangsgrill. Ved grilling må det vises stor aktsomhet med tanke på brannfare og hensyn til naboer når det gjelder røyk/os.

Beboere må vise aktsomhet ved bruk av åpen ild, røyking, etc. slik at brann ikke oppstår. Eksplosiver kan ikke oppbevares i leilighetene. Beboerne plikter å sette seg inn i

branninstruks og orientere seg om rømningsveier fra sin bolig. Det understrekes at andelseierne plikter å informere sine leietakere.

Alle leiligheter skal ha røykvarsler og brannsluknings utstyr. Røykvarsler skal monteres slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket. Andelseier plikter å sjekke denne månedlig ved å trykke på testknappen. Batteriet til røykvarsler skiftes umiddelbart når røykvarsleren gir fra seg feilsignal og ellers en gang i året. Dette er særskilt viktig ved utleie og fremleie, da andelseierne er ansvarlige for brannsikkerheten i hybler og ved fremleie av hovedleiligheten.

## **7. Veggdyrkontroll**

Andelseier må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller liknende i en leilighet. Hvis det påvises skadedyr i en leilighet må andelseieren, for egen regning, sørge for desinfisering. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslagets styre anledning til å iverksette desinfisering, for andelseiers regning.

## **8. Dyrhold**

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboerne som holder husdyr, må sørge for å holde kontroll over dyret til en hver tid. De skal videre påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom. Lufing av husdyr skal skje utenom gangveien, garasjen og barnas lekeplass, og i henhold til båndtvang.

## **9. Parkering og tilkjørsel**

Biler skal parkere på oppmerkede plasser. De skal parkeres på en slik måte at de ikke er til hinder for trafikk til og fra garasje og de enkelte leilighetene.

Det er ikke tillatt å parkere i av- og påstigningsfeltet mellom blokkene. Dette forbeholdt av- og påstigning samt varelevering.

Vasking og spyling av bil eller sykkel skal foregå på dertil egnet område. Det er ikke tillatt å vaske/spyle kjøretøy i garasjeanlegg, da dette ikke har avløp.

Sykler parkeres i utvendige sykkelstativ, i sykkelboder, privat bod eller i garasjen på beboerens parkeringsplass. For å unngå skade kan sykler plasseres i sykkelbod når det er ledig plass. Sykkelbodene skal holdes låst. Nøkkel til den enkeltes andel passer til tilhørende sykkelbod i blokken. Sykkelbodene finnes i mesanin (1 etasje).

#### **10. Ro og orden - Alminnelige hensyn**

Alle beboere skal ha rett til normal livsutfoldelse i egen bolig, såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

I henhold til ro og orden skal det mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle dager være ro borettslaget. Det må vises særlig hensyn i dette tidsrommet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Banking, boring eller annen støy fra bygningsarbeid, musikk/legg eller lignende skal ikke foregå i nevnte tidsrom.

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn normalt, kan bare utføres dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.

Unngå unødig støy i leiligheten, på egen veranda, i fellesarealene eller utenfor andre beboeres vinduer og verandaer. Vær spesielt oppmerksom på at spilling av høy musikk/høylytt tale i leilighetene og på verandaene kan forstyrre andre beboere.

Nabovarsel bør sendes ut/henges opp dersom man planlegger større festligheter og lignende.

#### **11. Bygningsmessige forandringer – fastmonteringer etc.**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører støttende/bærende elementer. Dette gjelder både innvendige og utvendige elementer. Det er heller ikke lov å bore hull eller gjøre endringer i ytterdøra, da dette er ei brannsikker dør. For montering av FG-godkjente låser og lignende, må dette godkjennes av styret på forhand.

Det må søkes styregodkjennelse for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, så som for eksempel maling, montering av permanente innretninger som markiser, plating, le-vegg, utvendig antenne flaggstang, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal type, fargevalg etc. samordnes og godkjennes av styret. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

Uautoriserte løsninger er ikke tillatt, som for eksempel installasjon av vaskemaskin i hybelenheten. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakestilles til det opprinnelige, på andelseierens regning og risiko.

## **12. Plikter – Mislighold**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er like vel viktige for å sikre et bomiljø de fleste vil være tilfreds med. Alle beboere må derfor sette seg inn i- og følge- husordensreglene.

Eventuelle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet beboerene mellom. Klager på overtredelser av vedtekter og husordensregler skal alltid sendes (overhendes-ta vekk denne) skriftlig til styret. Ved gjentakende brudd på husordensreglene, har styret mulighet til å iverksette utkastelse. Dette krever følgende saksgang fra borettslagets styret:

### 1. gangs advarsel (muntlig)

Styret videreformidler innkommende klage fra én eller flere andelseiere/beboere angående brudd på husordensregler til den aktuelle beboer.

### 2. gangs advarsel (skriftlig med advarsel om utkastelse)

Styret formidler innkommende klager angående gjentakende brudd på husordensreglene og advarsel om utkastelse til den aktuelle beboer. Styret skal før videreformidling av klagen utføre kontroll om brudd på husorden kan bekreftes av andre beboere.

#### Utkastelse (skriftlig)

Ved gjentakende brudd på husordensregler har styret:

- Rett til at andelseier selger sin andel i borettslaget.
- Ved fremleie av leiligheten, rett til å tilbakekalle fullmakt for fremleie og kreve at andelseieren sier opp utleieforholdet.

# Vedtekter for

# Damsgårdssundet Borettslag

---

*Org.nr. 987 542 519*

*Vedtatt av generalforsamling 30.5.2006. Sist endret av generalforsamling 20.3.2014.*

*Endret på GF 7.apr 2021*

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1.1 Formål**

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

### **1.2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2.1 Andeler og andelseiere**

- a) Andelen skal være på kroner 100,-.
- b) Antallet andeler i laget vil kunne variere etter sammenslåing og oppdeling av andeler i samsvar med vedtektenes pkt. 2-1 g) og h).
- c) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i leiligheten kan eie en andel sammen.
- d) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. Stat,
  2. Fylkeskommune,
  3. Kommune
  4. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- e) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- f) En andelseier skal ved forespørsel får utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
- g) Styret kan ikke nekte å godkjenne sammenslåing/oppdeling av ilignende andeler (hovedleilighet/bi leilighet) om dette utføres i samsvar med dette punkts h).
- h). Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader ved sammenslåing/oppdelingen. Dette gjelder også det til enhver tid vedtatte behandlingsgebyr til borettslaget.
- h) Andelseiere må fremlegge de nødvendige godkjenninger fra bygningsmyndigheter før slik tillatelse kan gis.

## **2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- a) En andelseier har rett til å overdra sin leilighet.
- b) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- c) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- d) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må meldingen om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- e) 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.
- f) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnadene frem til ny andelseier er godkjent, ellet det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3 Forkjøpsrett**

### **3.1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget.

## **4 Borett og overlating av bruk**

### **4.1 Boretten**



- a) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- b) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- c) 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.
- d) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4.2 Overlating av bruk**

- a) Andelseieren kan overlate bruken av boligen til andre i inntil 30 dager per kalenderår uten godkjenning fra styret, jf. Borettslagsloven § 5-4. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen utover denne perioden dersom;
  - andelseierne selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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,
  - andelseierne er en juridisk person,
  - andelseierne skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom, eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av bruker husstanden er andelseierens ektefeller eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruken ikke kunne blitt andelseier.

- b) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- c) Andelseieren som selv bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- d) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- e) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.
- f) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 6-1 c).



### **4.3 Bygningsmessige arbeider**

- a) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- b) Forandringer som skjer i strid med de til enhver til gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningen eksteriør - herunder oppsetning av private radio – og TV-antenner, markiser, utvendig blomsterkasse mv, er ikke tillat uten styrets forutgående samtykke.

### **4.4 Garasjeplasser**

Kun andelseiere kan eie garasjeplass i borettslagets parkeringsanlegg. Salg mellom andelseiere må meldes til styret.

Kjøp/eie av parkeringsplass gir kun generell bruksrett. Styret kan rokkere på fordeling av plassene ved behov.

## **5. Vedlikehold**

### **5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

- a) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusiv vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- b) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, 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.
- c) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger og lignende.
- d) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann – og eksplosjons farlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- e) Andelseiere skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved misstanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

- f) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- g) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- h) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

## **5.2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

- a) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieren. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- b) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- c) Borettslaget vedlikeholdspunkt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjoner eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjon med unntak av varmekabler.
- d) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjoner eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til ulempe for andelseieren eller annen bruker av leiligheten.

## **5.3 Utbedringsansvar og erstatning**

- a) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- b) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- c) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§5-13 og 5-15.
- d) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6.1 Felleskostnader**

- a) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkel ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.
- b) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- c) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt 4.2(f).

## **6.2 Betaling av felleskostnader**

- a) Felleskostnader forfaller til betaling den 10. I hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnaden med en måneds skriftlig varsel.
- b) 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.

## **6.3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7.1 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.

### **7.2 Pålegg om salg**

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

### **7.3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vestlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere,

kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styrets og dets vedtak**

### **8.1 Styret**

- a) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.
- b) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- c) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilte valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.
- d) Det kan velges høyst en person fra leietakerne i bi leilighetene(utleieenheten) til styret.

### **8.2 Styrets oppgaver**

- a) 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- b) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- c) Styret skal føre protokoll over styre sakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### **8.3 Styrets vedtak**

- a) 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.
- b) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  - i. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  - ii. å øke antallet på andeler eller knytte andeler til boligen som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
  - iii. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,

- iv. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- v. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- vi. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8.4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9 Generalforsamling**

#### **9.1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9.2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

#### **9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og tjue dager. Ekstraordinære generalforsamling kan om nødvendige kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- c) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med 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 disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

#### **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 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamling med forslag, -tale – og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9.6 Møteledere og protokoll**

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

### **9.7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan de bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### **9.8 Vedtak på generalforsamling**

a) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

b) 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.

c) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**



## **10. 1 Inhabilitet**

a) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i. Styret har stemmerett ved fastsettelse av styrehonorar.

b) Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamling om avtale med seg selv, nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

## **10.2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har som plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

## **11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11.1 Vedtektsendring**

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

### **11.2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder regler i lov om borettslag av 01.01.2020 nr 39