TARTARGATEN 18

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Info fra BOB
Vedtekter
Protokoll fra GF-årsmøte
Årsregnskap
Plankart og planinfo
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tartargaten 18
5034 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1923
Areal (BRA): 52 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	8	0	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Tartargaten 18
5034 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/3753

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Totalvurdering

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Registrert planhetsavvik på +/- 25mm.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell oppgradering av gulv.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Totalvurdering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Ikke synlig pipe i leiligheten.
Antatt ikke rentbrennende vedovn.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Vannledninger

Totalvurdering

Ikke funnet lekkasjer.
Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

TG 2 settes på grunn av manlende drenering av evt lekkasjevann i fordelerskapet og alder på kobberrør.

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Det bør etableres automatisk vannstoppeventil i fordelerskapet.

Elektrisk

Totalvurdering

Felles sikringsskap i kjeller.
Kursfortegnelse er ikke oppdatert, det er usikkert hva som hører til leiligheten.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder: Bad

Totalvurdering

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

TG 2 settes på grunn av ovennevnte.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Totalvurdering

Fungerer men er noe underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 pga alder/utidsmessighet.

Anbefalte tiltak

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet.

Våtrom: Bad

Totalvurdering overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Totalvurdering fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.4.2023

Rapportdato
19.4.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Petter Tobiassen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Telefon: **92444334**
Dato: **19.4.2023**
Epost: **nh@haalandtakst.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tartargaten 18, 5034 Bergen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	167	Bruksnr:	225	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1923**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
Etasjeskillere av trebjelkelag.
Valmtak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, ellers slette malte vegger.
Tak: Malte takplater og slette malte tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2021:
- Ny kjøkkeninnredning.
- Ny varmtvannsbereder til kjøkken.
- Ny ytterdør.
2019:
- Lagt nye laminat gulv.
- Malt vegger.
2017:
- Nye vinduer.
2014:
- Bad oppgradert.
- Ny varmtvannsbereder til bad.
OPPVARMING:
Varmekabler på bad.

Vedfyring i stue.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Soneparkering i gate.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	52	52	0	Entré/gang (2,5m2). Kjøkken (7,3m2). Stue (18,5m2). Gang (3,8m2). Soverom (11,1m2). Bad (3,3m2). Takhøyde i stue målt til 2,55m.	
Totalt	**52**	**52**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Disponerer to boder i kjeller på ca. 4,1m2 og 4,2m2.

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Ytterdør med slett overflate i B-30 og DB-38. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør skiftet i 2021. Vinduer skiftet i 2017.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.	

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Totalvurdering av vinduer og dører
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	Annet
Antatt betong/mur med oppforet tregulv.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Det registreres stedvis knirk. Etasjeskille har skjevheter.	

Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn
Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter. Registrert planhetsavvik på +/- 25mm. TG 2 settes på grunn av ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell oppgradering av gulv.	

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Antatt ikke rentbrennende.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Det er ikke synlig pipe i leiligheten.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Totalvurdering av ildsted/skorstein

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Ikke synlig pipe i leiligheten.
Antatt ikke rentbrennende vedovn.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.4 Kjøkken — TG-1

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Totalvurdering av kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask. Integererte hvitevarer: - Stekeovn. - Induksjonsplatetopp. - Oppvaskmaskin. - Kombinert kjøl- og fryseskap. Kjøkkeninnredning fremstår i generelt god stand. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Totalvurdering av avløpsrør

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger — TG-2

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Gjelder vannrør i kobber.

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Stoppekran til bad i kjeller og til kjøkken i skap under vask.

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Totalvurdering av vannledninger
Ikke funnet lekkasjer. Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. TG 2 settes på grunn av manlende drenering av evt lekkasjevann i fordelerskapet og alder på kobberrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger. Det bør etableres automatisk vannstoppeventil i fordelerskapet.	

6.8 Elektrisk — TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei

Type sikringer	Ikke kontrollerbart
Antatt skrusikringer, kursfortegnelse er ikke oppdatert.	

Type anlegg	Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når og hva som er oppgradert, da det ikke foreligger dokumentasjon/svarserklæring.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon eller samsvarserklæring.	

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.	

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Totalvurdering av elektrisk
Felles sikringsskap i kjeller. Kursfortegnelse er ikke oppdatert, det er usikkert hva som hører til leiligheten. Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.9 Varmtvannsbereder: Kjøkken

TG-1

Plassering bereder
Kjøkkenbenk

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2021

Størrelse
22 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Totalvurdering av varmtvannsbereder
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

6.10 Varmtvannsbereder: Bad

TG-2

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Totalvurdering av varmtvannsbereder	
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.	
TG 2 settes på grunn av ovennevnte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.11 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom.	
Totalvurdering av ventilasjon	
Fungerer men er noe underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.	
TG 2 pga alder/utidsmessighet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er oppgradert i 2014.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
10mm fall i dusjsone.
5mm fall fra dør til dusjsone.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja

Det registreres svakt fall til sluk.

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Det registreres riss i flisfuger.
Det registreres "bom" i gulvflis utenfor dusjsone (mangelfull heft mot underlag).

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Totalvurdering av overflater	TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater	Ja

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeskjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Noe begrenset kontroll rundt rørgjennomføringer, grunnet deksel rundt rør.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjdør med gulvskinne.
- Vegghengt toalett.

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Sensorstyrt vifte.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-IU

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	74230163

Adresse	Tartargaten 18		
Postnummer	5034	**Poststed**	BERGEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år11mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind	**Polise/avtalenr.**	24069866
Selger1fornavn	Lars Petter	**Selger1etternavn**	Tobiassen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: Jakobsen flis og mur og Hunt vvs

Redegjør for hva som er gjort og når: Totalrenovering i 2014

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Satt inn ny

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Verified by SIGNICAT 17.04.2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Verified by
SIGNICAT
17.04.2023

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

Verified by
SIGNICAT
17.04.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tobiassen, Lars Petter

Signert av

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

Verified by
SIGNICAT
17.04.2023

INFO FRA BOB

Tobiassen, Lars Petter
Tartargaten 18, 5035 BERGEN

Vår ref.: 0189-2-04, Elin Marion Olsen
Dato: 13.04.2023

Deres henvendelse av 13.04.2023 vedrørende salgsoppdrag på leilighetsnr. 04 i As Løytnant Bjelkesgate 6 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligaksjeselskap:	As Løytnant Bjelkesgate 6
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	929859707
Leilighetsnr.:	04
Aksjeeier:	Tobiassen, Lars Petter
Adresse:	Tartargaten 18, 5035 BERGEN

Forsikring

If Skadeforsikring NUF	SP0003231311

Fellesutgifter:

Felleskostnader	3 906,00	Månedlig
Sum fellesutgifter:	3 906,00	

Restanse felleskostnader
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13530424
Lånebeskrivelse:	Husbanken, Annuitet
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	2,77%
Andel av saldo	17 832,38
Innfrielsesdato:	01.01.2026

Bank:	Handelsbanken
Lånenr.:	95217458154
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken, Annuitet
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,65%
Andel av saldo	304 619,76
Innfrielsesdato:	30.06.2047

Fellesgjeld pr. 13.04.2023: 322 452,14

Total fellesgjeld for As Løytnant Bjelkesgate 6 pr. 13.04.2023: 5 488 404,00

Kontaktinformasjon til styret
Styreleder: Ane Kristine Aadland
Styreleders e-post: anekristine@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2022	322 452,13
Andel formue pr 31.12.2022	21 020,43

Pålydende

Pålydende:	2100,00
Innskudd:	2 284,00
Aksjenummer:	12-14
Aksjeboenhetsnummer:	10
Partial obligasjonsnummer:	6300
Pålydende obligasjon:	2100,00
Antall aksjer:	3

Bygning/eiendom

Byggeår	1921
Gårds-/bruksnr:	167/225

Særskilte opplysninger
Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

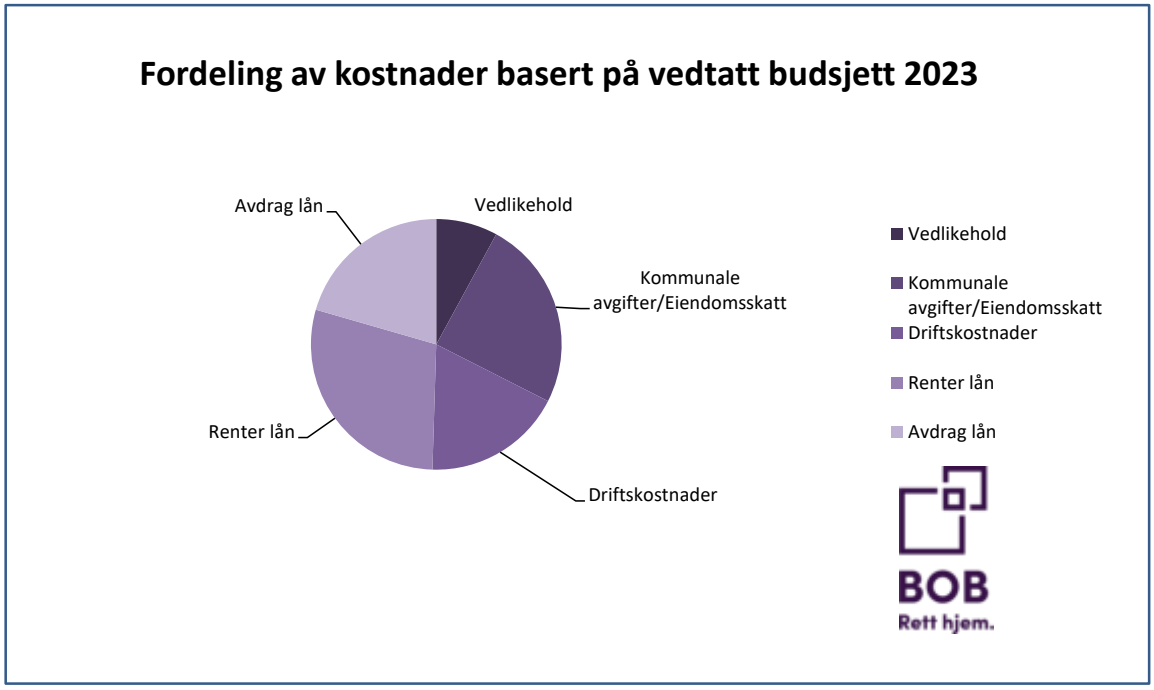
Med hilsen
BOB Eiendomstjenester & Rådgivning AS

Elin Marion Olsen
Tlf: 408 87 544
E-post: Meglerpakke@bob.no

Boligselskapets navn	**189**	**AS LØYTNANT BJELKESGATE 6 (0189)**
Budsjett år	**2023**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	75 000	9 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	231 800	29 %
Driftskostnader	170 100	21 %
Renter lån	273 700	34 %
Avdrag lån	194 000	24 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-143 700	-18 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	800 900	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2022

VEDTEKTER

Vedtekter

for AS Løytnant Bjelkesgate 6 boligaksjeselskap, org nr 929 859 707.
Stiftet 23.04.1921

Vedtatt på generalforsamling den 14.06.25, endret 05.03.83, 21.03.91, 21.04.99, 22.03.2006 og sist endret den 04.07.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Løytnant Bjelkesgate 6 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 102.900,-fordelt på 49 aksjer á kr 2.100,-. Aksjonærens utbytte må ikke overstige 6% p.a. av aksjens pålydende.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

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

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Aksjeeier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra selskapet. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i boligaksjeselskapet forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra boligaksjeselskapet mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom boligaksjeselskapet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i boligaksjeselskapet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i boligaksjeselskapet med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i boligaksjeselskapet.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere og øvrige beboere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

(5) Fysisk aksjeeiere plikter å holde selskapet orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk aksjeeiere plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra selskapet.

5. Vedlikehold

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av aksjeeier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Aksjeeier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er aksjeeiers ansvar.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Aksjeeier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor aksjeeiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er selskapets ansvar med mindre det kan godtgjøres at aksjeeier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter aksjeeier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe aksjeeier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Aksjeeier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Aksjeeier må ikke uten skriftlig samtykke fra selskapet foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte aksjeeiere/grupper av aksjeeiere og selskapet, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Selskapets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige aksjeeierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Aksjeeier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten. Husleien må ikke settes høyere enn nødvendig for selskapets forsvarlige drift. Der må ved bortleie ikke taes hensyn til andre enn til eiendommens forsvarlige drift.

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

7-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Oppbevaring av originale aksjebrev
Når eier av aksjen ikke har disse som garanti for lån skal disse ligge hos styret for oppbevaring.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

8-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen)og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

9-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, samt utdeling av bytte.
- Fatte beslutning om byggevirksomhetens omfang.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende aksjeeierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

10-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

11-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

PROTOKOLL FRA GF-ÅRSMØTE

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Lt Bjelkes gt 6 AS

Sted: Tortargaten 16

Dato: 13.06.2022

Møtet ble åpnet av: Ane Aadland

Til stede fra styret: Øyvind Stensager
Maria Frøyen
Ingvild Toppe

Til stede fra BOB:

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 10

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 11

c)

Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9)

Forslag til møteleder: Ane Aadland

Vedtak: Ane Aadland

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Øyvind Stensager

Vedtak: Øyvind Stensager

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Maria Frøyen / Hilde Kristin Sande

Vedtak: Maria Frøyen / Hilde Kristin Sande

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: —

Vedtak: —

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2.

Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 ..... ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Tas til etterretning

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 21.

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: 20 000,-

Vedtak: 20 000,-

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag:

_____ har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bil i lagets tjeneste.

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av (mobil-) telefon/telefongodtgjørelse med kr._____ i styreperioden_____

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av bredbånd/bredbåndsgodtgjørelse med kr._____ i styreperioden_____

Vedtak: _____

6. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.****)*

Forslag til kandidater:

Styreleder – Ane Aadland

Styremedlemmer → Øyvind Stensager
Ingvild Toppe
Karina Aase

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Ane Aadland	2022 – 2024
Styremedlem	Øyvind Stensager	2022 – 2024
Styremedlem	Ingvild Toppe	2021 – 2023
Styremedlem	Karina Aase	2022 – 2024
Varamedlem	Kathrine Opdal	2022 – 2023
Varamedlem	Louise Marie Johnsen	2022 – 2023

7.

Sak 6.1.1. Husleieregulering i forbindelse med overdragelse av loftsrom.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at enheter som har solgt loftsrommet får justert sine felleskostnader mot enheten som har kjøpt loftsrommet. Styret utarbeider en plan og et forslag til justert husleie i samarbeid med ekstern rådgivning, og haller inn berørte aksjeeiere. Justering av fellesKostnadene trer i kraft fra 01.01.2023. Justeringen har ikke tilbakevirkende kraft.

Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Vedtak sak 6.1.1.

Styrets ~~vedtak~~ forslag vedtas med 10 stemmer for og 1 stemme blank.

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

ÅRSREGNSKAP

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022 I AS LØYTNANT BJELKES GATE 6

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling i Løytnant Bjelkes gate 6 AS.

Tid: Mandag 13. juni kl. 19 - 20
Sted: I hagen, Tartargaten 16/18.

DAGSORDEN

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

1.2 Antall fremmøtte og godkjenning av ev fullmakter

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent/protokollfører

1.5 Valg av protokollunderskriver

1.6 Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 Rapport fra styret

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2021

4 Godtgjørelse/honorar til styret

5 Valg av styre

6 Innkomne saker

6.1 Saker fra styret

6.2 Saker innmeldt fra andelseiere

2. Rapport fra styret

Gjennomgang av styrets årsberetning (vedlagt).
Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018.

Forslag til vedtak: Rapport fra styret tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2021
Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 er godkjent.

4. Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse til styret o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)
Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling i august 2021 til og med ordinær generalforsamling 2022.

5. Valg av styre
Følgende ble valgt for to år på generalforsamling i 2020:
Ane Kristine Aadland, styreleder
Øyvind Stensager, styremedlem
Maria Frøyen, styremedlem.

Følgende ble valgt for to år på generalforsamling i 2021:
Ingvild Toppe, styremedlem.

Varamedlemmer til styret, Katrine Opdal og Karina Aase, ble valgt for ett år i 2021.

Generalforsamlingen må velge styreleder, to styremedlemmer for perioden 2022-24, samt to varamedlemmer for perioden 2022-23. Leder velges separat, styret konstituerer ellers seg selv.

6. Innkomne saker
Alle saker som skal tas opp på møtet må være nevnt i innkallingen.

6.1 Saker fra styret
1. Husleieregulering i forbindelse med overdragelse av loftsrom.
2. HMS-plan for aksjelaget (orienteringssak).
3. Regelverk og rutiner ved framleie, herunder korttidsleie (orienteringssak).

FULLMAKT (jmf. Burettslagslova §7-3)

Jeg _____ eier av andel nr _____, har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen.

Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Rapport fra styret i AS LØYTNANT BJELKESGATE 6 for 2021

Lagets virksomhet Løytnant Bjelkesgate 6 AS (heretter kalt selskapet) består av 15 leiligheter hvor 9 har adresse Tartargaten 16, og 6 har adresse Tartargaten 18. Selskapets hovedformål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Selskapet holder til i Bergen kommune.

2.1 Styret og styrets arbeid
Styrets sammensetning
Styreleder, Ane Kristine Aadland, Tartargaten 16
Nestleder, Øyvind Stensager, Tartargaten 18
Styremedlem, Ingvild Toppe Tartargaten 16
Styremedlem, Maria Standnes Frøyen, Tartargaten 18
Varamedlem, Karina Karlsen Aase, Tartargaten 16 Varamedlem, Katrine Opdahl, Tartargaten 16

2.2 Møtevirksomhet
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt fem møter. Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av selskapet. Varamedlemmene deltar på styrets møter ved forfall, noe som ikke har forekommet i denne perioden.

2.3 Saker som har vært behandlet
Fokuset på styremøtene har vært på nødvendig vedlikeholdsarbeid, planlegging av dugnader, justeringer av husleie, salg av leiligheter. Det siste året har det blitt arbeidet med ny løsning for vannforsyning til bygget. Det er også arbeidet med å få installert barnesikringer, men dette er blitt utsatt flere ganger grunnet kapasitetsproblemer hos utførende entreprenør.

2.4 Saker under arbeid og planlegging
Arbeid med å skifte vannledning til bygget er i gang og sluttføres i løpet av juni måned.
Montering av barnesikringer utføres ila 2022.
Styret med bistand fra BOB arbeidet med ulike løsninger knyttet til justering av husleie for boenheter som har solgt eller kjøpt loftsrom.

3. Selskapets drift og økonomi
3.1 Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen for selskapet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

3.2 Selskapets eiendomsmasse og forsikring (kan sløyfes)
Selskapet består av i alt 15 boliger. Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i IF Forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandel ved skader vil i 2021 utgjøre kr. 10.000,- Hvis selskapets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styrets leder på telefon 936 04 467 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Økonomi
3.3.1 Vedlikehold
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

3.3.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2021.
Regnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr. 305. 368,- mot et budsjettert overskudd på 254 772,-. Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2021. Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dermed gjenspeiler verdiene i balansen ikke den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Styret vurderer derfor at selskapets faktiske egenkapital er positiv.

3.3.3 Årets endring i de disponible midlene ble positiv med kr. 50 901,-. Dette er omtrent som planlagt, da styret har tatt høyde for bruk av deler av selskapets disponible midler i forbindelse med bytte av vannledning i 2022.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid (kan sløyfes)
Selskapet hadde en juledugnad og en ordinær dugnad.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp
Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

6. Forutsetning om fortsatt drift
Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av selskapet er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø
Selskapet har ingen ansatte.

8. Likestilling
Selskapet har ingen ansatte.
Styresammensetning: Styret består av 3 kvinner og 1 mann. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

9. Forurensning av det ytre miljø.
Selskapet kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning.
Avfallshåndteringen er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Det sorteres papir/papp og plast i tillegg til restavfall, og tømmepunkter for glass/metall og matavfall fins i nærområdet.

As Løytnant Bjelkesgate 6
2021

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2021

As Løytnant Bjelkesgate 6
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	767 172	767 172	767 172	797 859
Andre inntekter	3	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum inntekter		**770 172**	**770 172**	**770 172**	**800 859**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	20 000	40 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift		2 820	5 640	3 000	3 000
Felles strøm og varme		12 519	16 960	17 496	19 250
Kommunale avg. og eiendomsskatt		185 203	182 804	189 504	184 200
Andre driftskostnader	6	6 193	15 873	21 996	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 918	6 976	0	0
Vedlikehold	8	20 651	65 268	40 000	75 000
Forretningsførsel		42 192	41 004	42 204	43 300
Andre konsulenthonorarer		1 063	0	0	0
Forsikring		50 231	53 186	58 800	55 300
Sum driftskostnader		**344 790**	**427 710**	**393 000**	**422 050**
Driftsresultat		**425 382**	**342 462**	**377 172**	**378 809**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		1 379	4 433	0	0
Andre renteinntekter		0	169	0	0
Sum finansinntekter		**1 379**	**4 602**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		121 393	147 544	122 300	117 200
Andre rentekostnader		0	78	0	0
Sum finanskostnader		**121 393**	**147 622**	**122 300**	**117 200**
Resultat av finansposter		**-120 013**	**-143 020**	**-122 300**	**-117 200**
Resultat		**305 368**	**199 443**	**254 872**	**261 609**
Til/fra udekket tap		305 368	199 443	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2021

As Løytnant Bjelkesgate 6
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	9, 12	2 450 000	2 450 000
Sum varige driftsmidler		**2 450 000**	**2 450 000**
Sum anleggsmidler		**2 450 000**	**2 450 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		54 246	50 231
Andre fordringer		4 131	0
Sum fordringer		**58 377**	**50 231**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		682 972	695 171
Skattetrekk		0	16 855
Sum bankinnsk. og kontanter		**682 972**	**712 026**
Sum omløpsmidler		**741 349**	**762 257**
SUM EIENDELER		**3 191 349**	**3 212 256**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	102 900	102 900
Sum innskutt egenkapital		**102 900**	**102 900**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-2 745 971	-3 051 339
Sum opptjent egenkapital		**-2 745 971**	**-3 051 339**
SUM EGENKAPITAL		**-2 643 071**	**-2 948 439**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	5 745 200	5 999 667
Sum langsiktig gjeld		**5 745 200**	**5 999 667**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		5 374	13 021
Leverandørgjeld		58 825	100 728
Skyldige off. myndigheter		2 820	25 315
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		20 000	20 000
Påløpne renter		629	647
Annen kortsiktig gjeld		1 572	1 318
Sum kortsiktig gjeld		**89 220**	**161 029**
SUM GJELD		**5 834 420**	**6 160 696**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 191 349**	**3 212 256**

Bergen,
Styret for As Løytnant Bjelkesgate 6

Ane Kristine Aadland
Styrets leder

Øyvind Stensager
Nestleder

Maria Standnes Frøyen
Styremedlem

Ingvild Toppe
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3800	Andel felleskostnader	767 172	767 172	767 172	797 859
Sum felleskostnader		**767 172**	**767 172**	**767 172**	**797 859**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3849	Diverse inntekter	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum andre inntekter		**3 000**	**3 000**	**3 000**	**3 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5330	Styrehonorar	20 000	40 000	20 000	20 000
Sum styrehonorar		**20 000**	**40 000**	**20 000**	**20 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5902	Gaver til styremedlemmer	1 217	0	0	0
6300	Møtekostnader	437	0	0	0
6325	Renovasjon	0	150	0	0
6326	Snømåking og brøyting	1 563	0	0	0
6345	Lyspærer og sikringer	0	248	0	0
6360	Renhold og matteleie	2 610	2 430	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	5 105	21 996	22 000
6391	Diverse serviceavtaler	0	4 699	0	0
7130	Reise og oppholdskostnader	0	150	0	0
7170	Bilkostnader	367	0	0	0
7779	Andre gebyr	0	358	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	2 725	0	0
7790	Andre kostnader	0	8	0	0
Sum driftskostnader		**6 193**	**15 873**	**21 996**	**22 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6502	Brannvernutstyr	200	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	453	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	2 282	4 367	0	0
6510	Verktøy og redskap	983	1 380	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	0	1 229	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**3 918**	**6 976**	**0**	**0**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	15 000	50 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	9 955	22 744	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	27 063	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	9 196	5 214	0	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	9 745	25 000	25 000
6614	Vedlikehold maling	0	502	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	1 500	0	0	0
Sum vedlikehold		**20 651**	**65 268**	**40 000**	**75 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	2 449 999
Anskaffelseskost pr.31.12	2 449 999
Bokført verdi pr.31.12	2 449 999
Anskaffelsesår	1991

Note 10 - Udekket tap

	2021	2020
Sum udekket tap	-2 745 971	-3 051 339

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.21: 0,72%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2000	1 833 000	
Nedbetalt tidligere	1 332 564	
Nedbetalt i år	98 550	
Lånesaldo 31.12		401 886
Beregnet innfrielsesdato: 01.02.2026		
Handelsbanken		
Renter 31.12.21: 2,15%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2017	6 000 000	
Nedbetalt tidligere	500 769	
Nedbetalt i år	155 917	
Lånesaldo 31.12		5 343 314
Beregnet innfrielsesdato: 09.07.2047		
Sum langsiktig gjeld		**5 745 200**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2021**
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 604 290

Dokumentet er elektronisk signert

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13530424	3,00	33 275,00	99 825,00
	1,00	31 482,00	31 482,00
	8,00	24 968,00	199 744,00
	3,00	23 611,00	70 833,00
Lån Handelsbanken 95217458154	3,00	442 410,00	1 327 230,00
	1,00	418 571,00	418 571,00
	8,00	331 966,00	2 655 728,00
	3,00	313 928,00	941 784,00

Note 12 - Pantstillelser

	2021	2020
Pantstillelser	5 745 200	5 999 667
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	2 450 000	2 450 000

Note 13 - Disponible midler

	2021	2020
Disponible midler pr. 01.01	**601 228**	**639 037**
Periodens resultat	305 368	199 443
Avdrag lån	-254 467	-237 252
Endring i disponible midler	**50 901**	**-37 809**
Disponible midler 31.12.	**652 129**	**601 228**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er på kr 102 900 fordelt på 49 aksjer á kr 2 100

Leilighets nr.	Navn	Antall aksjer	Prosentvis andel
1	Karina Karlsen Aase	4	8,16
2	Ingvild Toppe / Steffen Nistad	4	8,16
3	Hilde Kristin Sande	3	6,12
4	Lars Petter Tobiassen	3	6,12
5	David Matej Goljat	3	6,12
6	Beate Norås / Hicham Agueny	3	6,12
7	Gunbjørg B. Smedsvik	4	8,16
8	Helge Standnes / Inger-Marit Frøyen	3	6,12
9	Katrine Frugård Opdal / Stian Helgeland	3	6,12
10	Ane Kristine Aadland	3	6,12
11	Øyvind Digranes	3	6,12
12	Ingrid Caterina Stasi Skjold	4	8,16
13	Louise Marie Johnsen	3	6,12
14	Øyvind Stensager / Caroline Sanden	3	6,12
15	Karin Lilevold	3	6,12
	Sum aksjer	**49**	**100**

Dokumentet er elektronisk signert

12-189 - Årsreg...

Name	Date
Aadland, Ane Kristine	**2022-05-12**

Identification

bankID PÅ MOBIL Aadland, Ane Kristine

Name	Date
Stensager, Øyvind	**2022-05-07**

Identification

bankID PÅ MOBIL Stensager, Øyvind

Name	Date
Toppe, Ingvild	**2022-05-12**

Identification

bankID PÅ MOBIL Toppe, Ingvild

Name	Date
Frøyen, Maria Standnes	**2022-05-12**

Identification

bankID PÅ MOBIL Frøyen, Maria Standnes

SIGNICAT

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

PLANKART OG PLANINFO

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/225
Utlistet 20.04.2023

Om rapporten

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

- *gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *reguleringsplaner under arbeid*

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
261201722	Grunneiendom	0	Ja	479,4 m ²	Usikker	-	Ja

Dekningsgrad

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Ladegården	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,2 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	202220562
3780000	30	BERGENHUS. ØVRE SANDVIKSVEIEN 29 A, SMÅMØLLEN 24 RODE 164A, 168D	

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/166	300694583	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	19.06.2019	201806963

Andre opplysninger

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

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

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

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

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

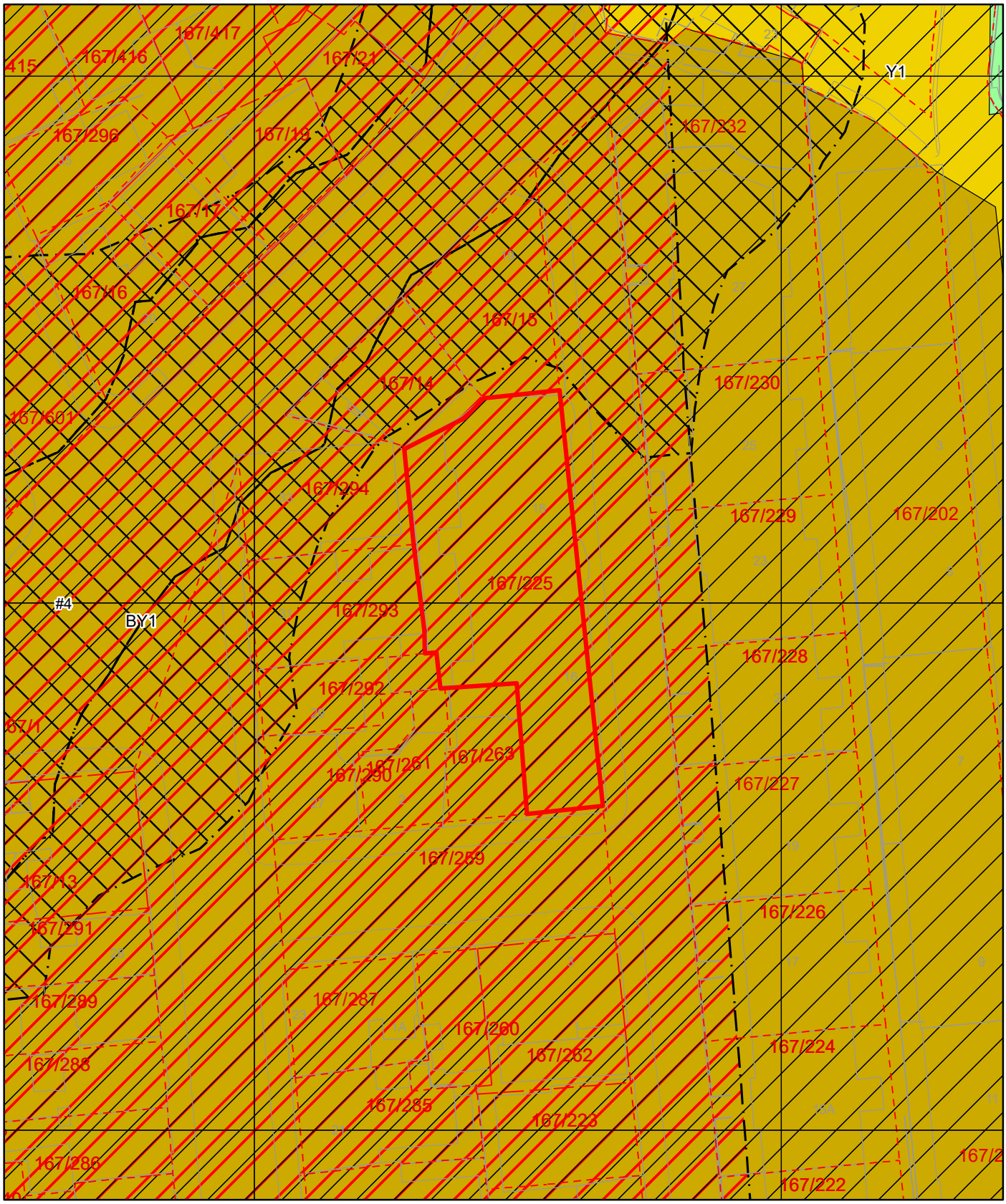
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 20.04.2023

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/225/0/0
Adresse: Tartargaten 18 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 20.04.2023

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/225/0/0
Adresse: Tartargaten 18 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

Vegkryss u/bakken fremtidig

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Friområde (N)

Vegareal (N)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Tartargaten 18
Aksjebrevnr. 4 Orgnr. 929859707 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-23-0163

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Benedicte Tronstad

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 49 64 86

E-post: benedicte.tronstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater