LOTHEVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Verdivurdering
Vedlegg
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Lotheveien 3, 5057 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 158, bnr. 153
Andelsnummer 39

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 48 m²



Befaringsdato: 28.06.2023 **Rapportdato:** 30.06.2023 **Oppdragsnr.:** 19969-1061 **Referansenummer:** UP7687

Autorisert foretak: BergenHUS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torgeir Wiig

Gyldig rapport
30.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

BergenHUS AS

-Takstmann hos BergenHUS AS (www.bergenhusas.no) er utdannet tømrer, med videreutdanning til byggmester (Bergen tekniske fagskole) og takstmann (Norges Eiendomsakademi).
Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; verdi, tilstand, skader relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Reklamasjonsrapporter.
-Befaringsrapporter.
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning (registrert i ENOVAs register).
-Tømrerarbeid. Firmaet innehar sentral godkjenning og er godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (ledelse av prosjektering og utførelse/ tømrer).
-Søknader i forbindelse med legalisering av ikke godkjente hybler/ utleieleiligheter.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggeledelse.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig

Uavhengig Takstingeniør

post@bergenhusas.no

476 62 470

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet på 48 m² i bruksareal (BRA), tilhørende borettslaget Michael Krohns gate 54, org.nr. 954 198 138 (boligbygg med 53 leiligheter bygget i 1980).

Inneholder: gang, bod, bad, stue/ kjøkken, soverom. Utgang til terrasse, ca. 21 m² fra stuen. Bod, ca. 2 m², med tilkomst fra fellesgang.

Boligbygget har gjennomgått omfattende rehabilitering utvendig i 2019 med blant annet nye yttervegger som er etterisolert, nye vinduer og terrassedører, nytt yttertak som er avsluttet med betongstein.
Innvendig er det montert balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Leiligheten har normalt god standard på overflater og innredning.

I denne rapporten er fellesområder kun beskrevet.
Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering/ satt tilstandsgrader på borettslagets fellesområder, hvor eierne i fellesskap, solidarisk deler på kostnadene (eks: utvendige fasader, yttertak, takrenner/ nedløp etc.).

Taktekking; yttertak tekket med betongtakstein, saltakkonstruksjon (fall til begge sider).
Ytterkledning: platekledning, kombinert med noe trekledning. Boligbygget ble etterisolert i forbindelse med rehabiliteringen.
Takrenner/ nedløp: Metallutførelse.

Byggegrunn, drenering og grunnmur forventes ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Felleskostnader pr. mnd: 4 969,-. Beløpet dekker avdrag på lån, renteutgifter, kommunale avgifter, vedlikehold, fellesstrøm, forsikring, kabel-TV/ bredbånd, andre driftsutgifter, forretningsførsel, over/ underskudd.
Samlet fellesgjeld for leiligheten: 466 767,-.
Økte felleskostnader pr. mnd./ samlet fellesgjeld har sammenheng med at borettslaget har investert i nevnte, rehabilitering av boligbygget.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	48	43	5
Sum	**48**	**43**	**5**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

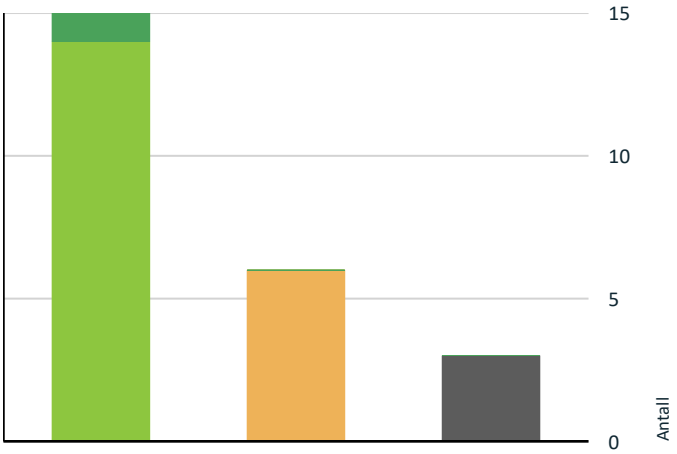
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke byggemeldte tegninger på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligen har automatsikringer med innebygget jordfeilbryter.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert: Mangler deksel, elboks inne i hjørneskap, kjøkken.
På generelt grunnlag anbefales en utvidet el-kontroll i overgangen kjøp/ salg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Ytterdør tar i karm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

98-99 cm.
Dagens krav er 100 cm.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist avvik i fuger.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sprekker i silikonfuger i overganger gulv/ vegg. Svarte prikker (mugg) i fuger.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning - 2 > Bad Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Svelling i skapbunn under etter lekkasje fra håndvask/ røropplegg under håndvask.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1980

Standard
Leiligheten holder normalt, god standard på overflater og innredning.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt, godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer — TG 1

Isolerglass i trekarm, beslått med aluminium utvendig.

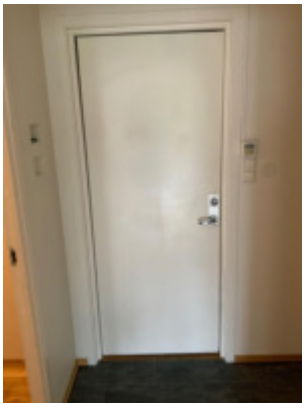


Dører - 2 — TG 1

Terrassedør: Isolerglass i trekarm, beslått med aluminium utvendig.

Dører — TG 2

Malt hovedytterdør fra 1979.
Brannklassifisert dør: B30.
På grunnlag av alder og at den tar i karm, settes tilstandsgrad (TG2).



Ytterdør.



Terrassedør med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere ytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger — TG 1

Terrasse, 20,6 m2, med utgang fra stue.
Gulvdekke av terrassebord, rekkverksgjerde utført i tre.
Skillevegger mot naboer, utført i tre.
Malingslitt rekkverk i front av boligen.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 TG 2

Rekkverk terrasse.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
98-99 cm.
Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater TG 1

Parkett, laminat og belegg på gulv.
Plater på vegger.
Bad og kjøkken er beskrevet separat.

Mangler en feielist ved dørterskel på bodsiden i leiligheten, og feielister ved dørterskel til soverom (fra stue og soverom).

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1

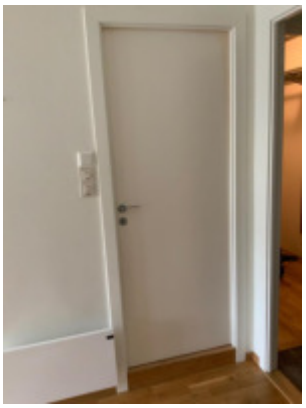
Etasjeskille; utført i betong.

Radon TG IU

Det anbefales å utføre radonmålinger.

Innvendige dører TG 1

Malte, glatte dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet ble bygget/ rehabilitert i 2010, ref. eier.

Overflater vegger og himling TG 2

Fliser på vegger. Platehimling med lysspotter og ventilasjonsavtrekk.
Overgang gulv/ vegger i dusjsonen må utbedres. Sprekker i silikonfuger.
Sprang i overgang fliser i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes nærmere undersøkelser, tidspunkt for utbedring av tettesjikt nærmer seg.

Overflater Gulv TG 2

Fliser på gulv.
Hulromslyd/ bomlyd under fliser i dusjsonen.
Sprekker i silokonfuger, overgang gulv/ vegg.
Godt fall til sluk fra toppflis ved baderomsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sprekker i silikonfuger i overganger gulv/ vegg. Svarte prikker (mugg) i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Silikonfuger anbefales og skiftes ut.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Nedsenket plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

I utgangspunktet ingen tiltak med tanke på membran, da den skal vare vesentlig lengre, sett ut fra byggeår på badet.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Håndvask med speil/ underskap og belysning over speil, Vegghengt wc, ikke drenshull under wc, dusjhjørne med 2 dusjdører med glassfelt, vaskemaskin.

Sanitærutstyr og innredning - 2

TG 2

Skapbunn under håndvask.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Svelling i skapbunn under etter lekkasje fra håndvask/ røropplegg under håndvask.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kun estetisk pr. dags dato. Skuffer skjuler bunnen.
Naturlig å skifte når skap skal skiftes frem i tid.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsavtrekk.
Godt avtrekk ved funksjonstest.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt i bod som er tilstøtende rom til bad, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i bod.



Hull lukket med blindlokk.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, integrerte hvitevarer,
Induksjonstopp (Bosch), stekeovn (Bosch), kjøkkenvask/ stålkum, kjøl/ frys.
Noe løst kjøkkenarmatur.

Avtrekk

TG 1

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.
Ok avtrekk ved funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Rør-i-rør. Nytt i 2019.



Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.



Røropplegg under kjøkkenvask.



Røropplegg under håndvask på bad.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning (Flexit).

Varmtvannstank

TG IU

Felles varmtvann for bygget.

Elektrisk anlegg

TG IU

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

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

Boligen har automatsikringer med innebygget jordfeilbryter.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert: Mangler deksel, elboks inne i hjørneskap, kjøkken.
På generelt grunnlag anbefales en utvidet el-kontroll i overgangen kjøp/ salg.



Sikringsskap montert i fellesgang ved ytterdør inn til leiligheten.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslokkingsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	48	43	5	Gang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom	Bod
Sum	48	43	5		

Kommentar

Utgang til terrasse, 20,6 m² fra stue.
Bod, 2,2 m², med tilgang fra fellesgang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke byggemeldte tegninger på befaringsdagen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Fasader, tak rehabilitert i 2019.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.6.2023	Torgeir Wiig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	153		0	2249.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lotheveien 3

Hjemmelshaver
Michael Krohnsg 54 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MICHAEL KROHNSG 54 BORETTSLAGET	954198138		AS EIENDOMSFORVALTNING	Reiten Erik Sundnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
39	466 767

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært sentral beliggenhet.
Gangavstand til Bergen sentrum med et svært godt butikkutvalg, universitet, handelshøyskolen BI, skoler, barnehager, bystranden, Nygårdsparken og flotte turområder i nærområdet.
Noen minutters gange til matbutikk.

Adkomstvei

Avkjøring fra Michael Krohns gate til Lotheveien.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Regulering

BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Endelig vedtatt arealplan
NASJONAL AREALPLANID:
4601_65270000
OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:
1201_65270000
PLANTYPE:
Kommuneplanens arealdel

Om tomten

Det meste av tomten tas opp av boligbygget. Beplantninger i inngangsparti. Trapp ned fra Lotheveien til inngangsparti.
Lekeplass like ved tomten.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.
Sjekk kan gjøres på www.seeiendom.no.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Ja
Opplysninger fra eier			Gjennomgått	0	Nei
www.seeiendom.no (matrikkelinfo.)			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

BergenHUS AS
Thormøhlens gate 9
5006 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/UP7687

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	74230516

Adresse	Lotheveien 3		
Postnummer	5057	**Poststed**	BERGEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2016	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	4år5mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	79883581
Selger1fornavn	Erik Sundnes	**Selger1etternavn**	Reiten

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: Liten bruksslitasje på servant.

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: Klimateknikk AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Det ble installert avtrekk over dusjen i forbindelse med at leiligheten fikk ventilasjonssystem under renoveringen i 2019. Taket over dusjen ble senket noen cm. for å få plass til dette. Borettslaget har dokumentasjon.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Byggemeldt sammen med annet arbeid ved totalrenoveringen 2019.

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 12.11.2023

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

Firmanavn	Byggmester Valde AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Byttet vinduer og terrassedør, etterisolert og lagt ny fasade. Borettslaget har dokumentasjon. År 2019.

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

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

Firmanavn	Klimateknikk AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Installert Flexit ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning for balansert ventilasjon i forbindelse med renoveringen i 2019. Borettslaget har dokumentasjon.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Styret i borettslaget har dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Verified by SIGNICAT 12.11.2023

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke som jeg vet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tilstandsvurdering av takstmann i forbindelse med salget

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Verified by SIGNICAT 12.11.2023

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.

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.

Reiten, Erik Sundnes

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
12.11.2023

VERDIVURDERING

05.11.2023 Ref **by6hg**

OPPDRAGSGIVER
Erik Sundnes Reiten
eriksreiten@gmail.com
+47 400 44 238

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 31.10.2023

LOTHEVEIEN 3, 5057 BERGEN

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt

ORG.NR. 954198138 ANDEL 39 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS ST MARKUS

Meglers verdivurdering

2 800 000

Ekskl. fellesgjeld

466 767 Fellesgjeld

3 266 767 Totalt

P-ROM	43 m²	Byggeår	1980
BRA	48 m²	Soverom	1
BTA	48 m²	Etasje(r)	1
Tomt	-	Fellesutgifter/mnd	4969
		Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	ADDRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1	Damsgårdsveien 79, 5058 Bergen	02.06.2023	3 550 000	0	3 550 000	1962	43 m²
2	Lotheveien 7, 5057 Bergen	09.05.2023	3 300 000	572 506	3 872 506	1980	57 m²
3	Michael Krohns Gate 63, 5057 Bergen	31.05.2023	4 800 000	0	4 800 000	2019	54 m²

Flott leilighet i et svært velholdt og oppgradert borettslag. Boligen holder gjennomgående fin standard, og har en praktisk planløsning. Fra stuen er det utgang til en stor balkong.
Attraktiv beliggenhet i et av byens flotteste strøk.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Kamilla Slettevoll
Vikebø & Jørgensen AS
kamilla.slettevoll@privatmegleren.no
413 23 025

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen.

Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

VEDLEGG

H U S O R D E N S R E G L E R

f o r

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

1. Reglene er til for å skape trivsel og trygghet i borettslaget. Beboerne skal følge reglene og bidra til å holde ro og orden. Etter kl. 23.00 skal det være rolig både inne og ute. Beboere må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg, TV og lignende må brukes slik at naboene ikke forstyrres. Hamring, banking eller boring i leiligheter og fellesrom må ikke forekomme på søn- og helligdager, på lørdager etter kl. 18.00, og på hverdager etter kl. 20.00.
2. Hund eller katt kan holdes med samtykke fra borettslaget. Samtykke kan tilbakekalles dersom dyreholdet medfører ulemper.
3. Ekstra ytterdørsnøkler og nøkler til bossrom og garasje anskaffes gjennom borettslaget. Ved fraflytning leveres samtlige nøkler til ny andelseier. Gatedører og garasjeporter skal alltid være låst.
4. Ganglys og lys på altanene slukkes kl. 22.00. Andre utvendige lys skal stå på hele natten i den mørke årstiden.
5. Fellesrommene må ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Det skal være ro i felleslokalet etter kl. 02.00. Etter bruk skal de rengjøres av leietaker.
6. Beboerne må bidra til å ivareta uteområdet rundt borettslaget for å skape økt trivsel og bomiljø. Platningen er ikke dimensjonert for kjøretøy. Det er forbudt å kjøre på platningen. Dersom det parkeres på området med parkering forbudt, kan kjøretøyet bli tauet bort for eiers regning. Uvedkommende ting må ikke ta opp plass på garasjeplasser, platningen, utvendige trapper, friarealer, trappeoppganger, avsatser eller på andre fellesarealer. Eventuell skade skal erstattes av den som utfører skaden.
7. Ildsfarlige stoffer og gjenstander må ikke plasseres i boder og garasjer.
8. Eiere/brukere av garasjeplasser skal selv sørge for renhold av sine respektive garasjeplasser og har i fellesskap ansvar for renhold av garasjene. Ikke kjør fra parkeringsplass før porten er ned.
9. Husholdningsavfall skal kastes i containere i bosshuset. Papp skal brettes. Alle er ansvarlig for å holde bosshuset ryddig. Større enheter med avfall og spesialavfall skal ikke kastes i bosshuset. Dette har den enkelte beboer selv ansvar for å kjøre til miljøstasjon.
   Beboerne kan kvitte seg med grovavfall gjennom mobile gjenvinningsstasjon hver lørdag. Damsgårdsveien 52 fra kl 10.00 til 12.00.
10. Andelshaverne er ansvarlig for at alle i husstanden følger ordensreglene. All skade på leiligheten med tilbehør, inkludert knuste ruter, skal erstattes av beboerne.
11. Ved brudd på ordensreglene kan beboerne kontakte styret. Beboerne har plikt til å påse at oppslag i borettslaget ikke ødelegges eller rives ned.
12. Andelshaverne er ikke pålagt å utføre dugnad.
13. Andelshaverne har plikt til å utføre vedlikehold på egen fasade og balkong. Hva som skal gjøre og hvordan presiseres i årlig brev fra styret.

14. Ved opprusting av bad/våtrom/kjøkken som medfører arbeid på vannrør, avløp, membraner og lignende, må skriftlig henvendelse forelegges styret i forkant av utførelse av arbeidet.

Vedtatt av Styret 23. januar 1980. Sist forandret av styret 27. mars 2019.

V E D T E K T E R

f o r

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

§ 1.

Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

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

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

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

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i denne.

§ 2.

Andeler – ansvar.

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

§ 3.

Andelseierne.

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

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

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

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

§ 4.

Overføring av andel.

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

§ 5.

Godkjennelse av ny andelseier.

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

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

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

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

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

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

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

§ 6.

Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett.

§ 7.

Bruksoverlating.

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

§ 8.

Vedlikehold.

Andelseierne har den vedlikeholdsplikt av boligen som fremgår av borettslagsloven.

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

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

§ 9.

Styre.

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

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

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

§ 10.

Styrets vedtak.

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

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

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

§ 11.

Firmategning.

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

§ 12.

Drift av møterom og gjesteleilighet.

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

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

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

§ 13.

Parkering.

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

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

§ 14.

Generalforsamling.

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

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

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

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

§ 15.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

1. Konstituering.

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

§ 16.

Møteledelse og avstemming.

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

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

§ 17.

Revisor.

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

§ 18.

Valgkomite.

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

§ 19

Stemmerett – fullmektig.

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

§ 20.

Endringer i vedtektene.

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

§ 21.

Forholdet til borettsloven.

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

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

Til andelseiere i
Borettslaget Michael Krohnsgate 54

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Michael Krohnsgate 54 avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 18:00 i Felleslokalet i Michael Krohns gate 54

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Registrering av tilstedeværende andelseiere og fullmakter
   b. Valg av møteleder og protokollvitner
   c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
2. **Regnskap for 2022**
3. **Fastsettelse av styrets godtgjørelse**
4. **Valg av styre**
   Det må velges ny styreleder etter Inge Helland Eliassen som ikke ønsker gjenvalg. Det skal også velges varamedlemmer og valgkomité.

Bergen, 27. april 2023

Styret i Borettslaget Michael Krohnsgate 54

Vedlegg.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

F U L L M A K T

Undertegnede _____, leilighet nr. _____
(navn med blokkbokstaver på den som GIR fullmakten)

gir herved _____
(navn med blokkbokstaver til den som skal møte)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ordinær generalforsamling i Borettslaget Michael Krohnsgate 54 onsdag 10. mai 2023.

_____ _____ _____
(sted) (dato) (signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

Buypass Signing
Einar Langlo
2023-02-03
BankID Signing
Inge Helland Eliassen
2023-02-03
BankID Signing
Ole Einar Brandtzæg Hope
2023-02-07
BankID Signing
Birte Matre
2023-02-17

ÅRSREGNSKAP 2022

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

RESULTATREGNSKAP

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		**2022**	**2021**
Leieinntekter		3 497 700	3 373 714
Annen driftsinntekt		79 933	44 402
Sum driftsinntekter		**3 577 633**	**3 418 116**
Vedlikehold	**2**	1 937 672	544 871
Regnskaps- og forretningsførsel	**3**	86 950	82 842
Styrehonorarer	**3**	84 000	70 500
Forsikringspremie		103 981	100 347
Kommunale avgifter		643 941	608 994
Lønnskostnad	**3**	11 844	10 631
Annen driftskostnad	**3**	731 620	618 823
Sum driftskostnader		**3 600 007**	**2 037 006**
Driftsresultat		**-22 374**	**1 381 110**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		4 492	750
Annen rentekostnad		825 852	506 587
Resultat av finansposter		**-821 360**	**-505 837**
Resultat før skattekostnad		-843 734	875 272
Resultat		**-843 734**	**875 272**
Årsresultat		**-843 734**	**875 272**
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	875 272
Overført til udekket tap		843 734	0
Sum overføringer	**6**	**-843 734**	**875 272**

BALANSE

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

EIENDELER		**2022**	**2021**
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	**4, 7**	14 319 272	14 319 272
Sum varige driftsmidler		**14 319 272**	**14 319 272**
Sum anleggsmidler		**14 319 272**	**14 319 272**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		19 253	5 000
Andre kortsiktige fordringer		108 815	92 540
Sum fordringer		**128 068**	**97 540**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 221 475	1 317 383
Sum omløpsmidler	**5**	**3 349 543**	**1 414 923**
Sum eiendeler		**17 668 815**	**15 734 195**

BALANSE

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

EGENKAPITAL OG GJELD		**2022**	**2021**
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital 53 á 500		26 500	26 500
Sum innskutt egenkapital		**26 500**	**26 500**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-21 121 403	-20 277 669
Sum opptjent egenkapital		**-21 121 403**	**-20 277 669**
Sum egenkapital	**6**	**-21 094 903**	**-20 251 169**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	**7**	4 936 000	4 936 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	**7, 8**	32 575 000	30 840 659
Sum annen langsiktig gjeld		**37 511 000**	**35 776 659**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 011 573	117 474
Skyldig offentlige avgifter		0	9
Annen kortsiktig gjeld		241 145	91 222
Sum kortsiktig gjeld	**5**	**1 252 718**	**208 705**
Sum gjeld		**38 763 718**	**35 985 364**
Sum egenkapital og gjeld		**17 668 815**	**15 734 195**

Bergen, 03.02.2023

Inge Helland Eliassen
styreleder

Birte Matre
styremedlem

Ole Einar Hope
styremedlem

Einar Langlo
forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger
Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Fløysand Tak AS	1 707 268,75
Ventilasjonsfilter	39 560,60
Autronica Fire And Security AS	29 785,00
Sandviken Center Ventilasjonsservice AS	25 623,75
Torsvik Elektro AS	16 326,83
Svanevik Transport & Utleie AS	15 869,00
Inn AS	15 202,13
Dugnad	15 000,00
Bergen Eiendomsrådgivning AS	14 820,00
Certego AS	13 135,86
Tidomat AB	7 164,00
Arna & Åsane Rørleggerservice AS	6 115,00
Div. utlegg styret	5 911,80
Nettec AS	5 718,75
Takst Partner Vest AS	5 339,00
Glassbjerget AS	4 772,00
BKK Nett AS	2 892,75
AS Elektroinstallasjon	2 852,00
Portmakeren AS	2 565,00
Teknisk Industrivern AS	1 750,00
	1 937 672,22

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	84 000
Forretningsførsel	60 888
Regnskapshonorar	26 062
Revisjonshonorar	13 063
Lønn	0
Dugnad	0
Arbeidsgiveravgift	11 844

Alle beløp inkl. mva. Revisors honorar er i sin helhet godtgjørelse for revisjon.

Det er ingen heltidsansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning i h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

(På grunn av avsetningene vil postene i resultatregnskapet ikke nødvendigvis samsvare med ovennevnte beløp.)

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	**Sum**
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	14 873 800	14 873 800
= Anskaffelseskost 31.12.22	**14 873 800**	**14 873 800**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	554 528	554 528
= Bokført verdi 31.12.22	**14 319 272**	**14 319 272**

Borettslagseiendommer avskrives ikke, jfr. forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Note 5 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2022	1 206 218
Årets resultat	-843 734
Avdrag lån	-204 883
Nytt lån	1 939 224
Disponible midler pr. 31.12.2022	2 096 825

Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	3 349 543
Kortsiktig gjeld	-1 252 718
	2 096 825

Note 6 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	26 500	0	-20 277 669	**-20 251 169**
Årets resultat			-843 734	**-843 734**
Pr. 31.12.2022	**26 500**	**0**	**-21 121 403**	**-21 094 903**

Basert på betydelig merverdi i bygningsmassen kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 7 Langsiktig gjeld

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2022:	32 575 000
Bokført verdi pantsikret borettsinnskudd pr. 31.12.2022:	4 936 000
Bokført verdi av pantobjekt:	14 319 272

Virkelig verdi av pantsatte eiendeler er betydelig høyere enn bokført verdi av borettslagets gjeld.

Året for låneopptak:	2022
Kreditor:	Handelsbanken
Rente:	4,24 %
Nedbetalt:	2052

Avdrag kr 1 085 836 pr. år. Serielån.

Opprinnelig lån	32 575 000
Gjeld pr 31.12.2022	32 575 000

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 27 145 820

Note 8 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene er kr 572 506 (L 1), kr 466 767 (L 2) og kr 827 056 (L 3) og har lik prosentvis fordeling.

Det er ikke beregnet økning av avdrag på fellesgjelden i h.t. nedbetalingsplan, og således heller ingen økning av felleskostnadene som følge av dette.

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

		2022	2021
Leieinntekter			
3600	Leieinntekter andeler	-3 497 700,00	-3 373 714,00
		-3 497 700,00	**-3 373 714,00**
Annen driftsinntekt			
3601	Leieinntekter lokale	-50 100,00	-26 500,00
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	-29 833,44	-17 902,02
		-79 933,44	**-44 402,02**
Vedlikehold			
6600	Vedlikehold bygninger	1 937 672,22	544 870,81
		1 937 672,22	**544 870,81**
Regnskaps- og forretningsførsel			
6705	Forretningsførsel	60 887,50	58 712,50
6706	Regnskapshonorar	26 062,00	24 129,00
		86 949,50	**82 841,50**
Styrehonorarer			
5330	Styrehonorarer	84 000,00	70 500,00
		84 000,00	**70 500,00**
Forsikringspremie			
7500	Forsikringspremier	103 980,80	100 346,50
		103 980,80	**100 346,50**
Kommunale avgifter			
7750	Kommunale avgifter	643 940,99	608 994,05
		643 940,99	**608 994,05**
Lønnskostnad			
5000	Lønn	0,00	540,00
5092	Feriepenger	0,00	64,80
5400	Arbeidsgiveravgift	11 843,86	10 017,00
5405	Arb.g.avg.av feriep.	0,00	9,14
		11 843,86	**10 630,94**
Annen driftskostnad			
6341	Strøm	302 949,48	204 952,34
6360	Renhold	51 512,68	67 886,45
6553	Kabel-TV/bredbånd	325 447,56	302 061,84
6701	Revisjonshonorar	14 251,00	12 500,00
6890	Andre kontorkostnader	22 567,40	19 629,90
6907	Datakommunikasjon	3 996,00	3 496,00
6940	Porto	1 046,00	1 076,00
7400	Kontingenter, fradragsberettiget	2 650,00	0,00
7770	Bankomkostninger	7 199,50	7 139,75
7798	Andre driftskostnader	0,00	80,40

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

		2022	2021
		731 619,62	**618 822,68**
Annen renteinntekt			
8051	Renter av bankinnskudd	-3 534,53	-293,20
8055	Renteinntekt kundefordringer	-957,65	-457,00
		-4 492,18	**-750,20**
Annen rentekostnad			
8151	Rentekostnader	825 270,88	506 564,00
8155	Rentekostnader leverandørgjeld	581,29	23,47
		825 852,17	**506 587,47**
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap			
8969	Avsatt til dekning av tidl. udekket tap	0,00	875 272,27
		0,00	**875 272,27**
Overført til udekket tap			
8990	Overført til udekket tap	-843 733,54	0,00
		-843 733,54	**0,00**

BALANSE - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

		2022	2021
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
1100	Bygninger	13 424 895,14	13 424 895,14
1120	Garasjeporter	182 376,67	182 376,67
1150	Tomter	520 000,00	520 000,00
1190	Garasje	192 000,00	192 000,00
		14 319 271,81	**14 319 271,81**
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	19 253,00	5 000,00
		19 253,00	**5 000,00**
Andre kortsiktige fordringer			
1743	Forskuddsbetalt forsikring	17 924,50	14 358,30
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	90 890,76	78 181,89
		108 815,26	**92 540,19**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bank 6501.05.15305	2 544 291,65	453 122,68
1921	Bank 6501.20.70874	180 175,41	120 786,97
1922	Bank 6501.09.54252	497 007,67	743 473,14
		3 221 474,73	**1 317 382,79**
Andelskapital 53 á 500			
2000	Andelskapital	-26 500,00	-26 500,00
		-26 500,00	**-26 500,00**
Udekket tap			
2080	Udekket tap	21 121 402,77	20 277 669,23
		21 121 402,77	**20 277 669,23**
Borettsinnskudd			
2030	Borettsinnskudd	-4 936 000,00	-4 936 000,00
		-4 936 000,00	**-4 936 000,00**
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2223	Lån 9521.75.05012	0,00	-30 840 659,00
2225	Lån 9521.75.44832	-32 575 000,00	0,00
		-32 575 000,00	**-30 840 659,00**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-1 011 572,57	-117 474,08
		-1 011 572,57	**-117 474,08**
Skyldig offentlige avgifter			
2785	Påløpt arbeidsgiveravgift feriepenger	0,00	-9,14
		0,00	**-9,14**
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-37 586,00	-48 408,00

BALANSE - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

		2022	2021
2940	Påløpt ferielønn	0,00	-64,80
2950	Påløpne rentekostnader	-190 496,00	-30 874,00
2982	Avsetning revisjonshonorar	-13 063,00	-11 875,00
		-241 145,00	**-91 221,80**

RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70
www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Michael Krohnsgate 54

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Michael Krohnsgate 54 som viser et underskudd på NOK 843 734. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 20. februar 2023
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av / is a member of Den norske Revisorforening

LIKVIDITETSBUDSJETT

2023

Borettslaget Michael Krohnsgate 54

INNBETALINGER	
Leieinntekter	4 222 068
Andre inntekter	50 000
Debitorer	19 253
Sum innbetalinger	**4 291 321**

UTBETALINGER	
Vedlikehold	1 500 000
Ventilasjonsfilter	65 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	12 000
Styrehonorar	84 000
Strøm	250 000
Renhold	53 000
Kabel-TV/bredbånd	377 000
Revisjon	14 000
Regnskaps- og forretningsførsel	91 000
Forsikring *	175 000
Kommunale avgifter	660 000
Andre kostnader	40 000
Lån (renter og avdrag)	2 435 362
Kreditorer	1 049 158
Sum utbetalinger	**6 805 520**

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2023	3 221 474
Likviditetsendring	-2 514 199
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2023	**707 275**

Foreslått leieregulering	0 %	0

*) For 19 mnd. p.g.a. endring av termin

Informasjon til beboere om vedlikeholdsprosjekt i perioden 2022/2023

Våren 2022 startet styret befaringer for å vurdere tilstanden til betongdekket i fellesområdet i borettslaget. Under rehabiliteringen i 2019 var det prosjektert å få vedlikeholdt betongdekket på grunn av alder og mistanke om utfordringer med lekkasjer under. Etter befaring i 2022 ble flere saltutslag og skader på betongen vurdert som et resultat av bakenforliggende problemer med betongdekket.

Fløysand fikk jobben, da de hadde prosjektert det i utgangspunktet. På grunn av logistikkproblemer og fellesferie ble ikke prosjektet igangsatt før høsten 2022. Dette førte til utfordringer med lekkasjer, noe av dette på grunn av elektrikerarbeid i regi av Eltel. Etter at betongdekket ble fjernet viste det seg at isoporisolasjonen under betongen var våt. Denne ble da byttet, ny isolasjon og tekking montert og heller ble lagt. Entreprenør som la heller gjorde en mindre god jobb og det ble reklamert.

Etter flere befaringer med BERAS er prosjektet ferdigstilt, samt at reklamasjoner er på vei i løpet av våren. Særlig stabilitet av heller og gjennomføring er diskutert. Prosjektet økte i pris underveis på grunn av våt isolasjon, noe som ga en økning på 15 % i felleskostnadene.

Prosjektet i sin helhet ble igangsatt for å sikre betongkonstruksjonen og på sikt kunne pusse opp felleslokalet uten fare for videre kondens og fuktskader. Styret er fornøyd med resultatet, men bemerker problemer med kommunikasjonen med Fløysand. Samt problemer med kommunikasjonen mellom Fløysand og underentreprenører.

Styret

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

Protokoll fra ordinær generalforsamling 10. mai 2023

År 2023 den 10. mai kl. 18.00 ble ordinær generalforsamling avholdt i Fellesrommet, Michael Krohnsgate 54.

Tilstede var 11 andelshavere enten personlig eller ved fullmakt, samt forretningsfører.

1. Konstituering

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelse og varsel, og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt. Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Inge Helland Eliassen.

Til å underskrive generalforsamlingsprotokollen ble valgt Inge Helland Eliassen, Birte Matre og Ole Einar Hope.

2. Regnskap for 2022

Regnskapet ble referert av forretningsfører, som også leste revisors beretning. Regnskapet ble godkjent og fastsatt som borettslagets regnskap for 2022.

Forslag til likviditetsbudsjett for 2023 ble referert og tatt til etterretning.

3. Styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse for 2022 ble fastsatt til kr 50 000 til lederen og kr 40 000 til hvert av de øvrige styremedlemmene.

4. Valg

Som ny styreleder etter Inge Helland Eliassen som fraba seg gjenvalg, ble valgt Paal Bjarnoll for ett år. Som nytt styremedlem etter Ole Einar Hope som skal fraflytte borettslaget og ønsket å tre ut av styret, ble valgt Karoline Schreiber for ett år.

Til varamedlemmer ble valgt Martine O. Jakobsen og Inge Helland Eliassen.

Som valgkomite ble valgt Ranja Kolltveit og Inge Helland Eliassen.

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 18.55.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d10acf34-d9d7-481e-b2e5-785040010cb3
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

BIRTE MATRE
904e35f2-b768-4df6-92ef-5e49741492b4 - 2023-05-11 12:34:39 UTC +03:00
BankID - 9e67fea0-89bc-41a5-98a6-e67f0eeeaa54 - NO

Ole Einar Brandtzæg Hope
f06037a5-5b30-439f-abb5-beee25dcdb16 - 2023-05-11 13:17:03 UTC +03:00
BankID - d4ee2505-974f-44f3-8be9-b73b74f11d8c - NO

Inge Helland Eliassen
3267381c-6f4a-44d4-80ac-ce8c6505cc05 - 2023-05-16 12:43:53 UTC +03:00
BankID - 3cc3face-059b-447a-be36-7a2647ce27c2 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 158, Bruksnummer 153 i 4601 BERGEN kommune

Utskrift fra EDR – Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.06.2023 kl. 10.57
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.06.2023 kl. 10.57

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1980/30617-1/106 05.12.1980 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Michael Krohnsg 54 Borettslaget
ORG.NR: 954 198 138

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1979/21794-1/106 27.09.1979 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/12918-1/106 10.06.1981 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 4 897 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

2020/3208731-1/200 21.10.2020 10:55 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 32 256 000
Panthaver: HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIA
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3223881-1/200 23.10.2020 12:59 ** TRANSPORT
FRA: HANDELSBANKEN
ORG.NR: 971 171 324
TIL: HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIA
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1259711-1/200 07.11.2022 10:03 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 500 000
Panthaver: HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIA

ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1925/900478-1/106 27.10.1925 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 158 BNR: 625

1943/4588-1/106 19.10.1943 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GRUNNSTYKKE UTSKILT FRA MICHAEL KROHNSGATE NR. 50

1944/3725-1/106 11.08.1944 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 158 BNR: 151

1972/990046-1/106 02.02.1972 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
ER LOTHEVEIEN 1, 3, 7 OG 9

1979/990304-1/106 11.05.1979 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
LOTHEVEIEN 11

1980/990115-1/106 09.12.1980 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
MICHAEL KROHNSGATE 54 X

2020/269737-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1201 GNR: 158 BNR: 153

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

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:
Lotheveien 3
Andelsnr. 39 Orgnr. 954198138 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-23-0516

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Kamilla Slettevoll

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 41 32 30 25

E-post: kamilla.slettevoll@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