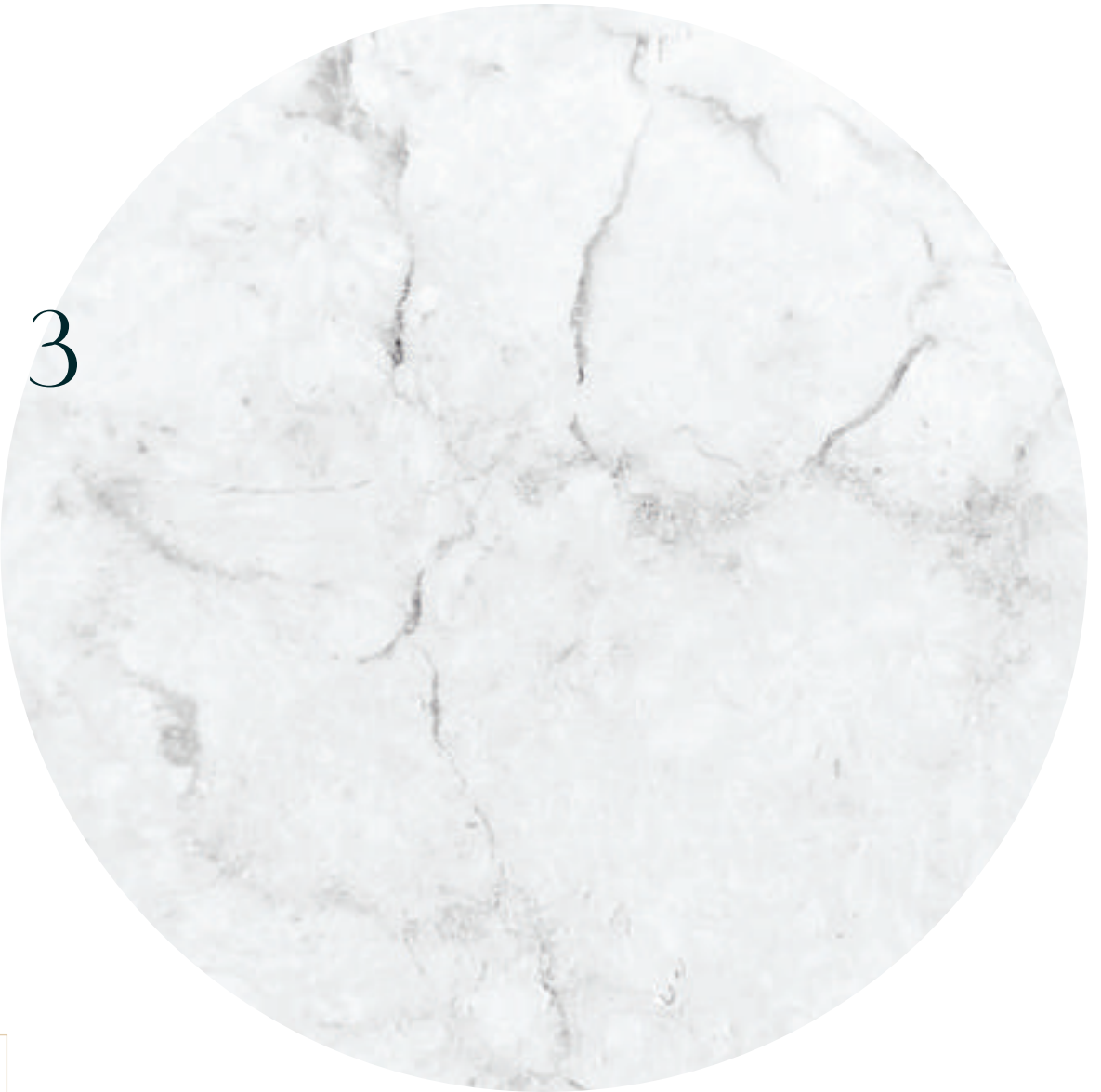


Lotheveien 3



Velkommen til

Lotheveien 3



Salgsoppgaven produsert 12. april 2025

Bergen Sentrum

Lys 3-roms leilighet med flere oppgraderinger siste årene. Varmtvann inkl. i felleskost og fast garasjeplass

Prisantydning	3 400 000,-
Fellesgjeld	554 451,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 955 801,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 591,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1980

Megler	Tage Myklebust Sande
Telefon	468 69 993
E-post	t.sande@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Tage M Sande har gleden av å presentere Lotheveien 3! En flott 3-roms leilighet med kort vei til kollektivtransport og studiesteder.

Høydepunkter:

- Garasjeplass i lukket anlegg
- Nye vinduer, taktekking og fasadeoppgradering i 2019
- Nytt gulvbelegg på bad i år
- Nytt gulv stue/kjøkken/gang i 2020
- Nye spotter i stuen 2019
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift
- Borrettslaget har gjesteleilighet og lokale til utleie
- Mye inkl. i felleskost!

Område:

- Nærhet til sentrumskjernen
- KIWI og Rema 1000 like i nærheten
- Gangavstand til flere studiesteder
- 9 min gange til Handelshøyskolen BI
- 5 min gange til treningssenter
- Flotte turområder

Arealer og innhold

BRA-i:	56 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	58 kvm

Beskrivelse

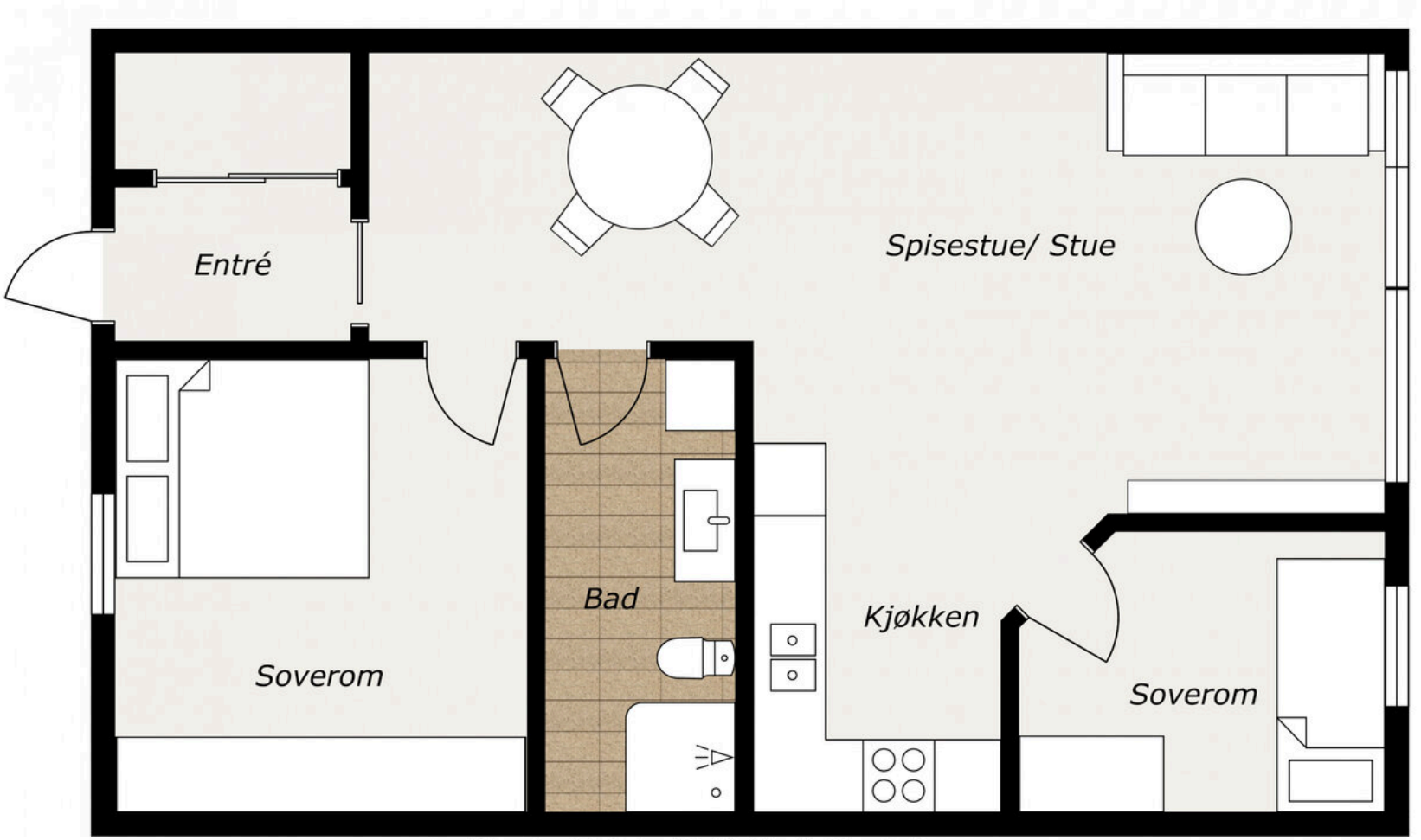
2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

IMOTIV.NO

Lotheveien 3



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.








PASTA










AEG
Register for free to activate
10 YEARS WARRANTY
ON INVERTER MOTOR
aeg.com/register
AEG









Informasjon

Lotheveien 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0063/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Lotheveien 3, 5057 BERGEN
Gnr 158, bnr 153 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 43 i Michael Krohnsg 54 Borettslaget, org.nr. 954198138

Selger
Mathias Moe

Kjøpesum og omkostninger
3 400 000,- (Prisantydning)
554 451,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 954 451,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
3 955 801,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 965 101,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 58 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i 2.etasje og inneholder:
- Entré stue/kjøkken, to soverom og bad.

Parkering
Fast garasjeplass.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Lagt nytt gulvbelegg på bad, utført av Gulvlegger Vest AS.

2021:
- Bad ble malt.

2020:
- Lagt gulv i stue/kjøkken/gang.
- Malt stueveggene.

2019:
- Vinduene er skiftet i regi av brl.
- Taktekking og fasader ble fornyet i regi av brl.
- Etablert balansert ventilasjon, gjort i regi av brl.
- Spottene i stuen ble installert.

2017:
- Ny baderomsinnredning.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Gulvlegger Vest AS.
- Avriving, sparkling, levering og montering av våtromsbelegg type Taralay Impression.
- Klemring inkl. tid medgått til anskaffelse.
- Silikon rundt kanter, toalett og rør, samt maling på flekker på vegg er gjort selv.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Gulvlegger Vest AS. Tettesjikt er lagt i klemring av faglært.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Oppgraderinger som har med borettslaget å gjøre.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Hjul i dursjkabinett hopper av noen ganger ved bruk.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
- Det har tidligere vært vannlekkasje til felleslokale, men som borettslaget har brukt Fløysand Tak for å fikse.
- Også vannlekkasje ved garasje og bod tidligere som er utbedret.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ovnens undervarme fungerer ikke optimalt eller i ustand, men varmluften fungerer.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Et av rommene er fullt mulig å leie ut.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Tilstandsrapport av Haaland takst & Tilstand AS ble utført i sammenheng med salg. 2025.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Arealoppmåling er oppgitt i takstrapport som ble foretatt i sammenheng med salget. 2025.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Lås ved dør inn til trapp ned til utgangsdør og postkasser fungerer ikke, og har teip over for å ikke være et problem for beboerene.
- Dette er borettslaget sitt ansvar.

Bygningssakkyndig

Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte

- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
- Etasjeskiller i betong. Saltak tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Kjøkken, grunnet registreres svelging i skjøt på benekepalte og underside ved oppvaskmaskin/vask.
- Avløpsrør, grunnet registreres sen avrenning i servant på bad, mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner og alder.
- Vannledninger, grunnet alder.
- Elektrisk, grunnet det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontro l siste 5år.
- Ventilasjon, grunnet manglende spalte under dører.

- Bad, overfalater, grunnet det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Bad, membran, tettesjikt og sluk, grunnet rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon og alder.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt:
- Varmtvannsbereder, grunnet felles varmtvann i bygget.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad og i entré (varmekabler er ikke funksjonstestet).
- Balansert ventilasjon.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 591,- pr. mnd.
Inkluderer: - Grunnpakke TV/internett
- A-konto varmtvann
- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Felles bygningsforsikring
- Avsetning til vedlikehold
- Ventilasjonsfilter
- Forretningsførsel
- Styrehonorar
- Trappevask
- Renter og avdrag på andel fellesgjeld

Andre utgifter
Utenom felleskostnader påløper det seg kostnader for innboforsikring og strømforbruk.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 782 872,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 131 486,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV/internett er inkludert i felleskostnadene, levert av Telia. Det er fiber til leiligheten.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 53 leiligheter fordelt over tre adresser: Michael Krohns gate 54, Lotheveien 3 og Lotheveien 7.

Borettslaget har en rekke fasiliteter som:
- Felles sykkelbod.
- Garasje.
- Bossrom.
- Elektronisk ringeklokke hvor beboer kan åpne døren inn til fellesområdet med mobilen når gjester ringer på.
- Felleslokale som det er mulighet for å leie ved ulike arrangementer og sammenkomster. Lokalet har eget kjøkken, oppholdsrom og toalett.
- I tillegg har borettslaget en leilighet med kjøkken, stue, soverom og bad som det er mulighet for gjester å leie.

Forretningsfører
Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 554 451,- pr. 01.04.2025

Borettslaget har total fellesgjeld per 14.01.2025 på kr. 31 548 000,- med følgende vilkår:
Bank: Handelsbanken
Opprinnelig lån: 32 575 000

Type: Annuitet
Rentesats: 5,74%, flytende
Nedbetaling: 2052

Andel fellesgjeld for leiligheten per 01.04.2025 er på kr. 554 451

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr. 512 711,- i 2023. Grunnlaget for det negative resultatet er noe etterslep på utbedringer som ble høyere enn budsjettert.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboer plikter til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler. Det er frivillig dugnad i borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring

KLP
Polisenr. 79883581

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 249 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med diverse beplantning, grøntareal, platting med benker, grill og blomsterkasser.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bo i gangavstand til Bergen sentrum, flotte turområder og alt man måtte ha behov for av fasiliteter og servicetilbud:

Merk deg - Særdeles god tilgang på offentlig kommunikasjon. Nærmeste busstopp finner du under 1 minutt gange fra boligen - her går det flere linjer og du bruker få minutter inn til Bergen sentrum. Jobber du på Haukeland? Da kan 20 bussen enkelt ta deg dit. Tar du samme buss, motsatt retning blir du ført mot Vestkanten og Loddefjord. I tillegg bor du gangavstand til bybanestopp som tar deg enkelt til sentrum eller mot Flesland.

Med bil fra leiligheten tar det ca:
6 min til Bergen sentrum
8 min til Haukeland sykehus
8 min til Nipedalen (Kanadaskogen m. tur og bademulighet)
10 min til Vestkanten storsenter
14 min til Lagunen storsenter
17 min til Flesland lufthavn

Dagligvarehandelen
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og Rema som ligger kort gange fra inngangsdøren. Ønsker du ytterligere servicetilbud er nærområdet velkjent for sitt spennende og unike utvalg av kaféliv, restauranter og uteserveringer. Eksempelvis har du 5 min gange til Sumo Solheimsviken der de serverer nydelige asiatiske retter og god sushi.

Søndagsturen
For hyggelige søndagsturer kan en spasere i naturskjønne omgivelser langs sjøen mot Bergen sentrum, videre derifra ta gjerne turen rundt vakre Store Lungegårdsvannet. For ordentlig skogstur går man opp til Melkeplassen og videre opp Løvstien som tar deg hele veien til Minde med fantastisk utsikt over byfjellene. Enkel bussrute til Nipedalen der du kan kose deg i Kanadaskogen. Nærområdet kan også by på fotballbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall og treningssentre.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføringen av bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende ferdigattesten.

Det foreligger Attest for oppførelse av en utvendig trapp, datert 12.08.1997
Det foreligger ferdigattest på fasadeendring, datert 05.12.2019.

Det foreligger ferdigattest for reparasjon og utskifting av vertikale stigeledninger til forbruksvann for kaldt- og varmtvann for boligblokkene, datert 10.01.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Årstad, vestre Årstad og uren - kronviken - Solheimsviken (tidligere B12) ikrafttrådt 04.08.1936 regulert til boliger.

Reguleringsplaner under arbeid:

Planid: 71830000
Plannavn: Årstad. Gnr 158, bnr. 76 mfl., Damsgårdsveien, reguleringsplan
Saksnr: 202414077
Dekningsgrad: <0,1%
Formålet med aktuelt planarbeid er å tilrettelegge for studentboliger i området SolheimsvikenDamsgård. Planarbeidet omfatter følgende tomter 158/76, 158/821 og 158/77. Det vil legges opp til et kombinert formål med boliger og næring. Foreløpig forslag til ønsket bebyggelse er blokkbebyggelse med ulike funksjoner. Deler av Damsgårdsveien 70 skal transformeres og vernes gjennom bruk, mens det kan oppføres ny bebyggelse på det resterende arealet. Oppføring av ny bebyggelse medfører at de gamle kullsiloene
rives og erstattes med den nye bebyggelsen. Planen er ikke vedtatt, men dette vil kunne føre til byggestøy og byggearbeid og muligens synlighet fra leiligheten.

Eiendommen er underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen Årstad, kdp puddefjorden - damsgårdsundet ikrafttrådte 31.05.2010. Formålet i kommunedelplanen er boligområder og veiareal.

Eiendommen ligger i følgende hensynssone:
Kulturmiljø: Solheim, 100%
Faresone: Luftkvalitet - gul sone, 100%
Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred, 100%
Gul støy: Vei støy - gul sone, 44,2 %
Rød støy: Vei støy - Rød sone, 11,9%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
PlanID: 60920003
Plannavn: Årstad. gnr 158 bnr 77, Damsgårdsundet nord.
Saksnummer: 201635132
Ikrafttrådt: 17.08.2017
PlanID: 17150004
Plannavn: Årstad. gnr 158 bnr 77, Damsgårdsundet sør.
Saksnummer: 201615429
Ikrafttrådt: 17.08.2017

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 158/610
Bygningsnr: 139217993-1
Bygningsnr: 139217993-2
Bygningsnr: 139218000-1
Bygningsnr: 139218027-1
Bygningsnr: 139218035-1
Bygningsnr: 139218043-1
Bygningsnr: 139218051-1
Bygningsnr: 139218078-1
Bygningsnr: 139218086-1
Bygningsnr: 139218094-1
Bygningsnr: 139218108-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 02.01.2024
Saksnr: 202318048
Deler av eksisterende bygg skal rives, og det skal bygges om til studentboliger.

Dette kan medføre noe støy i byggeperioden.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/158/153:
27.09.1979 - Dokumentnr: 21794 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1925 - Dokumentnr: 900478 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:158 Bnr:625

19.10.1943 - Dokumentnr: 4588 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GRUNNSTYKKE UTSKILT FRA MICHAEL KROHNSGATE NR. 50

11.08.1944 - Dokumentnr: 3725 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:158 Bnr:151

02.02.1972 - Dokumentnr: 990046 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
ER LOTHEVEIEN 1, 3, 7 OG 9

11.05.1979 - Dokumentnr: 990304 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
LOTHEVEIEN 11

09.12.1980 - Dokumentnr: 990115 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
MICHAEL KROHNSGATE 54 X
01.01.2020 - Dokumentnr: 269737 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:158 Bnr:153

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

Det opplyses at borettslaget har hatt en lekkasje ned til felleslokalet. Styreleder informerer om at lekkasjen er tettet, men at det gjenstår å utbedre vannskaden fra innsiden. Dette gjør at felleslokalet ikke er tilgjengelig mens dette utberedes. Kostnadene er foreløpig justert for i felleskostnadene, men styreleder påpeker at det alltid kan være en risiko for uforutsette kostnader.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.
Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp.
Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum – estimert til kr. 48 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (Tar bare betalt for en visning) kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 585,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 134 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. april 2025

Ansvarlig megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Megler

Tage Myklebust Sande, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46869993

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Lotheveien 3

Lotheveien 3

Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.)	**12 min**
296 elever, 20 klasser	0.9 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)	**16 min**
394 elever, 21 klasser	1.1 km
Damsgård skole (1-7 kl.)	**18 min**
403 elever, 27 klasser	1.3 km
Møllebakken skole (1-10 kl.)	**19 min**
75 elever, 7 klasser	1.3 km
St. Paul gymnas	**17 min**
270 elever	1.2 km
Årstad videregående skole	**18 min**
1400 elever, 100 klasser	1.2 km

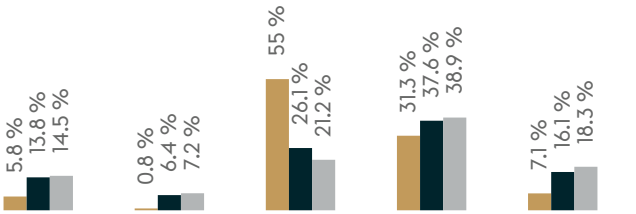
Offentlig transport

Lotheveien	**2 min**
Linje 13, 20, 85	0.1 km
Florida	**15 min**
Linje 1	1.1 km
Bergen	**27 min**
Linje F4, L4, R40	1.9 km
Bergen Flesland	**17 min**

Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år)	**4 min**
97 barn	0.3 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3...	**4 min**
7 barn	0.3 km
Solheimslien barnehage (0-5 år...	**10 min**
72 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gyldenpris/Damsgårdsundet	2 535	1 997
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100

Kvalitet på skolene
Bra 56/100

Naboskapet
Høflige 50/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

Sport

Gyldenpris kunstgress	6 min
Munsterbekken ballplass	10 min
Feel24 Lien (høst 2024)	3 min
EVO Damsgårdssundet	6 min

«Bra sted med mye potensial!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Lotheveien 3
5057 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1980
BRA: 56 m^2
BRA-i: 56 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	7	0	1

Supertakst
GNR: 158 BNR: 153 ANR: 43
Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Lotheveien 3
5057 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27813

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Keramisk platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Det registreres svelging i skjøt på benekepalte og underside ved oppvaskmaskin/vask.

TG 2 settes på grunn av benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes utbedring/oppgradering i tiden som kommer.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekraner er plassert på kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Elektrisk

Oppsummering

Utvendig sikringsskap inneholder:
- Hovedsikring.
- Automatsikringer.

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.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det er kun fremvist samsvarserklæring på en stikkontakt på soverom fra 2019.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak

Leiligheten har et elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører til soverommene slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Det anbefales å skifte filter 1-2 ganger årlig.
Rengjøring/service på anlegget anbefales jevnlig for lengst mulig levetid.

TG 2 settes på grunn av manglende spalte under dører.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres luftespalte under dørene til soverom for optimal ventilering.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
15 mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Grunnet dusjkabinett er det ikke foretatt målinger av fall i dusjsone.

Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket.
Det er ukjent om belegg er ført opp over ved dørterskel. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Bad er iht dagens krav til våtrom.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.
Gulv/vegg kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Bad er iht dagens krav til våtrom.

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er opplyst om felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.2.2025

Rapportdato
31.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mathias Moe**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lotheveien 3, 5057 Bergen**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **158** Bruksnr: **153** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **43** Leilighetsnr:

Byggeår: **1980**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser i entré, belegg på bad, parkett på soverom, laminat i stue/kjøkken.
Vegger: Malt panel i entré, ellers slette malte vegger.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: tildligere eier).
2025:
- Lagt nytt gulvbelegg på bad, utført av Gulvlegger Vest AS.
2021:
- Bad ble malt.
2020:
- Lagt gulv i stue/kjøkken/gang.
- Malt stueveggene.
2019:
- Vinduene er skiftet i regi av brl.

- Taktekking og fasader ble fornyet i regi av brl.
- Etablert balansert ventilasjon, gjort i regi av brl.
- Spottene i stuen ble installert.
2017:
- Ny baderomsinnredning.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad og i entré (varmekabler er ikke funksjonstestet).

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i felles garasje.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1980 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	56	56	0	0	0
ekstern bod	2	0	2	0	0
Totalt m²	**58**	**56**	**2**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	56	56	0	0	0
Totalt m²	**56**	**56**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	56	56	0	Entré (4,3m2). Soverom 1 (10,6m2). Bad (5,6m2). Stue/kjøkken (27,7m2). Soverom 2 (6,3m2). Takhøyde i stue målt til 2,47m	
Totalt m²	**56**	**56**	**0**		

Bygning: ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	2	0	2	0	0
Totalt m²	**2**	**0**	**2**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	2	0	2		Bod (1,9m2).
Totalt m²	**2**	**0**	**2**		

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Ytterdør med profilert overflate. Vindu med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass er datostemplet 2019.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Registrert planhetsavvik på +/- 10mm i stue.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Keramisk platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Det registreres svelging i skjøt på benekepalte og underside ved oppvaskmaskin/vask.

TG 2 settes på grunn av benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes utbedring/oppgradering i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenvifte med kullfilter og avtrekk fra balansert ventilasjon.
Fungerte ved enkel test.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekraner er plassert på kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Utvendig sikringsskap inneholder:
- Hovedsikring.
- Automatsikringer.

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.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det er kun fremvist samsvarserklæring på en stikkontakt på soverom fra 2019.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Leiligheten har et elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er opplyst om felles varmtvann i bygget.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Etabler ti 2019.

Når var siste service på anlegget?

ukjent, filter skiftet mars 2025.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er manglende tilluftspalte ved dører til soverommene slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Det anbefales å skifte filter 1-2 ganger årlig. Rengjøring/service på anlegget anbefales jevnlig for lengst mulig levetid. TG 2 settes på grunn av manglende spalte under dører.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bør etableres luftespalte under dørene til soverom for optimal ventilering.

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malte overflater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater malt i 2021. Nytt gulvbelegg lagt i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. 15 mm høydeforskjell fra dør til sluk. Grunnet dusjkabinett er det ikke foretatt målinger av fall i dusjsone. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket. Det er ukjent om belegg er ført opp over ved dørterskel. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres. Bad er iht dagens krav til våtrom. TG 2 settes på grunn av ovennevnt.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demonteringer. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon. Gulv/vegg kan derfor være utsatt for lekkasjer. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Sluklåsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Bad er iht dagens krav til våtrom. TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Benkeskap med servant. - Gulvmontert toalett. - Opplegg for vaskemaskin. - Dusjkabinett.
Er det skader på utstyr og innredning? Ja
Er det innebygd sisterne til klosett? Nei
Oppsummering av sanitærutstyr TG-1
Dør til dusjkabinett er løs, bør festes. Innredning og utstyr fremstår ellers i generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja
Oppsummering av ventilasjon TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei
Oppsummering av fukt TG-1
Det ble brukt eksisterende åpning i vegg mellom kjøkken og dusjsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpent område. Grunnet alder på bad anbefales jevnlig kontroll av overflater.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Moe, Mathias	9578-5999-4-4164124	2025-04-04 11:20:55

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. apr. 2025

Oppdragsnummer
19-0063/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lotheveien 3, 5057 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Mathias Moe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79883581
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulvlegger Vest AS. Beskrivelse av arbeidet: Avriving, sparkling, levering og montering av våtromsbelegg type Taralay Impression. Klemring inkl. tid medgått til anskaffelse. Silikon rundt kanter, toalett og rør, samt maling på flekker på vegg er gjort selv.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulvlegger Vest AS. Tettesjikt er lagt i klemring av faglært.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Oppgraderinger som har med borettslaget å gjøre

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Hjul i dursjkabinett hopper av noen ganger ved bruk

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Det har tidligere vært vannlekkasje til felleslokale, men som borettslaget har brukt Fløysand Tak for å fikse. Også vannlekkasje ved garasje og bod tidligere som er utbedret

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Ovnens undervarme fungerer ikke optimalt eller i ustand, men varmluften fungerer.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Et av rommene er fullt mulig å leie ut

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av Haaland takst & Tilstand AS ble utført i sammenheng med salg. 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling er oppgitt i takstrapport som ble foretatt i sammenheng med salget. 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Lås ved dør inn til trapp ned til utgangsdør og postkasser fungerer ikke, og har teip over for å ikke være et problem for beboerene. Dette er borettslaget sitt ansvar

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0063/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Moe, Mathias	**2025-04-04**

Identifikasjon

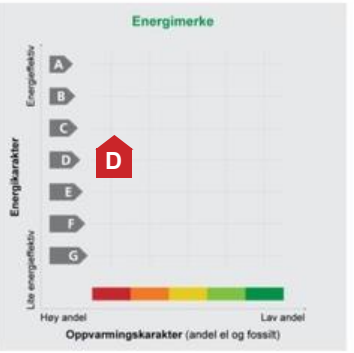
bankID Moe, Mathias

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lotheveien 3
Postnr	5057
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	158
Bnr.	153
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	139858840
Bolignr.	H0203
Merkenr.	1729e8ba-ffeb-472d-84a4-e1b208f8d1c0
Dato.	25.12.2022



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1980
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lotheveien 3
Postnr/Sted: 5057 BERGEN
Bolignr: H0203
Dato: 25.12.2022 14:15:53
Energimerkenr: 1729e8ba-ffeb-472d-84a4-e1b208f8d1c0

Gårdsnr: 158
Bruksnr: 153
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 139858840

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Opplysninger fra

Michael Krohnsg 54 Borettslaget

a-s Eiendomsforvaltning
Komediebakken 9, 5010 Bergen
Tlf. 55 90 45 30
www.boligselskapet.no
post@boligselskapet.no
Org.nr. 927 347 970 MVA

Opplysninger ved salg av leilighet

Om borettslaget:

- Navn: Borettslaget Michael Krohnsgate 54
- Org.nr.: 954 198 138
- Kontonr.: 6501 05 15305
- Forsikring: KLP (polisenr. 79883581)
- Gnr./bnr.: 158/153 i Bergen
  Eiendommen(e) er eiet.

Om boligen:

- Leilighet nr. **43** i **Lotheveien 3, 5057 Bergen**.
- Garasje/oppstillingsplass nr. **34**.
- Areal **53,5 m²** (opprinnelige mål/retningsgivende - vi tar ikke ansvar for avvik).
- Adkomstdokumenter: Andelsbrev nr. **43** pålydende kr **500**
  Partialobligasjon nr. **43** pålydende kr **83 000**
- Eier(e) registrert hos oss er **Mathias Moe**.
- Der er ikke forkjøpsrett.
- Dyrehold må det søkes styret om.

Felleskostnader og ligningsverdier:

- Felleskostnader per måned er kr **6 591**.
- Felleskostnadene dekker alle borettslagets faste utgifter, herunder renter og avdrag på lån, kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt, forsikring, administrasjon og løpende vedlikehold.
- Andel av felleskostnader som betjener fellesgjeld er ca. **10,5 %** avdrag og **40,0 %** renteutgifter.
- Det er ikke vedtatt endring i felleskostnadene.
- Det er ikke iverksatt tiltak som kan medføre økning av felleskostnader.
- Evt. skyldige felleskostnader innbetales til konto nr. **6501 05 15305** og er per d.d. kr **0,00**.
- Ligningstall per 31/12:

Andel inntekter	Andel kostnader	Andel formue	Andel gjeld
297	**32 045**	**16 878**	**554 451**

- Fellesgjeld for hele borettslaget er kr **31 547 707** (per 31/12).

Gjeldsopplysninger:

Bank	Oppr. lån	Type	Rentesats	Nedbet.	Årlige avdrag, renter	
Handelsbanken	32 575 000	Annuitet	5,740 Flytende	2052	471 069	1 800 283
Sum:					**471 069**	**1 800 283**

Opplysninger om restgjeld finnes i note til regnskapet.

Øvrig informasjon:

- Fellesobligasjonen er tinglyst.
- Det ikke mulighet til individuell nedbetaling av fellesgjeld.
- Borettslaget har 1. prioritets pant i adkomstdokumentene for eventuelle krav på inntil 2 G.
- Borettslagets andeler er registrert i borettsregisteret i grunnboken. Henvendelser vedr. heftelser og notering/sletting av pant/sperrer, samt melding om overføring av andel, må rettes dit.
- Borettslaget er ikke tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond. Ved mislighold av felleskostnader kan samtlige eiere måtte dekke manglende felleskostnader, men vil ikke være personlig ansvarlig for gjeld.
- Eierskiftegebyr kr **5 650** (inkl. mva) betales til AS Eiendomsforvaltning, konto 9521.05.03928 mrk. borettslagets navn og leilighetsnr.
- Vedlagte skjema benyttes for søknad om styregodkjennelse og returneres til forretningsfører.

Kontaktinformasjon:

- Styreleder: Jonar J. Eikeland
  Tlf. 92 65 38 66
  michaelkrohnsgate54@hotmail.no
- Forretningsfører: AS Eiendomsforvaltning (NO 927 347 970 MVA)
  Tlf. 55 90 45 30
  post@boligselskapet.no

Bergen, 01.04.2025

AS Eiendomsforvaltning

HUSORDENSREGLER

for

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.

Til andelseiere i
Borettslaget Michael Krohnsgate 54

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Michael Krohnsgate 54 avholdes torsdag 20. februar 2025 kl. 17:00 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 2024**
3. **Fastsettelse av styrets godtgjørelse**
   Styret foreslår følgende honorarer:
   Styreleder kr 75 000
   Nestleder kr 65 000
   Medlem kr 10 000
4. **Valg av styre**
   Det må velges nytt styremedlem etter Anders Ulvestad som er fraflyttet borettslaget. Det skal også velges varamedlemmer og valgkomité.

Etterpå vil styret orientere om følgende saker:

- Status for plattingen – oppdatering ang. reklamasjonssak mot Fløysand Tak/Wikholm
- Status for mur/trapp og rehabilitering av festlokalet
- Ventilasjon og fasade
- Status for funn av rotter i borettslaget
- Nøkler – oppdatering ang. reklamasjonssak mot Assa Abloy
- Dugnad – endring i hvordan dugnadsarbeid belønnes
- Oppdatering av pris og regler for booking og regler for gjesteleilighet/festlokalet

Bergen, 10. februar 2025

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.

FULLMAKT

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 torsdag 20. februar 2025.

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

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

Buypass Signing
Einar Langlo
2025-01-24
BankID Signing
Anders Ulvestad
2025-01-24
BankID Signing
Jonar J. Eikeland
2025-01-26
BankID Signing
Birte Matre
2025-01-26

ÅRSREGNSKAP 2024

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

RESULTATREGNSKAP

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		2024	2023
Leieinntekter		4 222 068	4 222 068
Annen driftsinntekt		61 517	143 686
Sum driftsinntekter		4 283 585	4 365 754
Vedlikehold	2	413 340	1 438 609
Regnskaps- og forretningsførsel	3	94 897	90 712
Styrehonorarer	3	138 510	130 000
Forsikringspremie		119 762	109 701
Kommunale avgifter		728 563	687 521
Lønnskostnad	3	21 356	18 330
Annen driftskostnad	3	846 169	846 457
Sum driftskostnader		2 362 597	3 321 329
Driftsresultat		1 920 988	1 044 425
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		18 046	12 764
Annen rentekostnad		1 823 323	1 569 900
Annen finanskostnad		17	0
Resultat av finansposter		-1 805 293	-1 557 136
Resultat før skattekostnad		115 695	-512 711
Resultat		115 695	-512 711
Årsresultat		115 695	-512 711
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		115 695	0
Overført til udekket tap		0	512 711
Sum overføringer	4	115 695	-512 711

BALANSE

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

EIENDELER		2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	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		50 944	22 984
Andre kortsiktige fordringer		188 524	180 816
Sum fordringer		239 468	203 800
Bankinnskudd, kontanter o.l.		873 893	1 164 049
Sum omløpsmidler	7	1 113 361	1 367 849
Sum eiendeler		15 432 633	15 687 121

BALANSE

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

EGENKAPITAL OG GJELD		2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital 53 á 500		26 500	26 500
Sum innskutt egenkapital		26 500	26 500
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-21 518 419	-21 634 114
Sum opptjent egenkapital		-21 518 419	-21 634 114
Sum egenkapital	4	-21 491 919	-21 607 614
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	6	4 936 000	4 936 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	31 547 707	31 991 154
Sum annen langsiktig gjeld		36 483 707	36 927 154
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		90 007	24 340
Annen kortsiktig gjeld		350 838	343 241
Sum kortsiktig gjeld	7	440 845	367 581
Sum gjeld		36 924 552	37 294 735
Sum egenkapital og gjeld		15 432 633	15 687 121

Bergen, 24.01.2025

Jonar J. Eikeland
styreleder

Birte Matre
styremedlem

Anders Ulvestad
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

Cytox AS	85 753,75
Dahle Mek. Verksted AS	71 875,00
Olimb Rørinspeksjon Bergen AS	60 577,50
Vest Byggteknikk AS	42 793,75
Venty AS	39 012,00
Certego AS	38 134,45
Torsvik Elektro AS	23 139,00
Autronica Fire and Security AS	19 527,50
Arna & Åsane Rørleggerservice AS	8 934,00
Tidomat AB	7 164,00
Portmakeren AS	3 514,00
Lampedirekte.No	3 050,00
Teknisk Industrivern AS	1 970,00
Div. utlegg styret	7 895,31
	413 340,26

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	138 510
Forretningsførsel	65 475
Regnskapshonorar	29 422
Revisjonshonorar	15 688
Lønn	0
Dugnad	1 600
Arbeidsgiveravgift	19 756

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 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	26 500	0	-21 634 114	-21 607 614
Årets resultat			115 695	115 695
Pr. 31.12.2024	26 500	0	-21 518 419	-21 491 919

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

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	14 873 800	14 873 800
= Anskaffelseskost 31.12.24	14 873 800	14 873 800
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	554 528	554 528
= Bokført verdi 31.12.24	14 319 272	14 319 272

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

Note 6 Langsiktig gjeld

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2024:	31 547 707
Bokført verdi pantsikret borettsinnskudd pr. 31.12.2024:	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:	5,74 %
Nedbetalt:	2052

Terminbeløp 2024 kr 2 271 352. Annuitetslån.

Opprinnelig lån	32 575 000

Gjeld pr 01.01.2024	31 991 154
Årets avdrag	-443 447
Gjeld pr 31.12.2024	31 547 707

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 28 902 917

Note 7 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2024	1 000 268
Årets resultat	115 695
Avdrag lån	-443 447
Disponible midler pr. 31.12.2024	672 516

Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 113 361
Kortsiktig gjeld	-440 845
	672 516

Note 8 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene er kr 554 451 (L 1), kr 452 047 (L 2) og kr 800 974 (L 3) og har lik fordeling etter fordelingsnøkkelen.

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

		2024	2023
Leieinntekter			
3600	Leieinntekter andeler	-4 222 068,00	-4 222 068,00
		-4 222 068,00	-4 222 068,00
Annen driftsinntekt			
3601	Leieinntekter lokale	-36 720,00	-39 400,00
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	-24 796,88	-104 286,24
		-61 516,88	-143 686,24
Vedlikehold			
6600	Vedlikehold bygninger	413 340,26	1 438 608,71
		413 340,26	1 438 608,71
Regnskaps- og forretningsførsel			
6705	Forretningsførsel	65 475,00	62 956,25
6706	Regnskapshonorar	29 422,00	27 756,00
		94 897,00	90 712,25
Styrehonorarer			
5330	Styrehonorarer	138 510,00	130 000,00
		138 510,00	130 000,00
Forsikringspremie			
7500	Forsikringspremier	119 761,50	109 700,51
		119 761,50	109 700,51
Kommunale avgifter			
7750	Kommunale avgifter	728 562,72	687 520,88
		728 562,72	687 520,88
Lønnskostnad			
5010	Dugnad	1 600,00	0,00
5400	Arbeidsgiveravgift	19 756,00	18 330,00
		21 356,00	18 330,00
Annen driftskostnad			
6341	Strøm	287 127,56	325 504,52
6360	Renhold	83 375,06	80 202,41
6553	Kabel-TV/bredbånd	392 291,06	374 804,34
6701	Revisjonshonorar	16 938,00	15 813,00
6800	Kontorrekvisita	1 148,90	0,00
6890	Andre kontorkostnader	47 490,66	32 824,21
6907	Datakommunikasjon	4 082,82	5 382,51
6940	Porto	911,00	985,00
7400	Kontingenter, fradragsberettiget	3 100,00	2 900,00
7770	Bankomkostninger	9 704,21	8 041,00
		846 169,27	846 456,99

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

		2024	2023
Annen renteinntekt			
8051	Renter av bankinnskudd	-16 887,21	-11 734,63
8055	Renteinntekt kundefordringer	-1 159,20	-1 029,07
		-18 046,41	-12 763,70
Annen rentekostnad			
8151	Rentekostnader	1 823 323,00	1 569 900,00
		1 823 323,00	1 569 900,00
Annen finanskostnad			
8160	Agiotap	16,54	0,00
		16,54	0,00
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap			
8969	Avsatt til dekning av tidl. udekket tap	115 695,00	0,00
		115 695,00	0,00
Overført til udekket tap			
8990	Overført til udekket tap	0,00	-512 711,40
		0,00	-512 711,40

BALANSE - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

		2024	2023
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	50 944,00	22 984,00
		50 944,00	22 984,00
Andre kortsiktige fordringer			
1743	Forskuddsbetalt forsikring	90 446,99	82 666,49
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	98 076,72	98 080,74
1760	Påløpne renteinntekter	0,00	68,98
		188 523,71	180 816,21
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bank 6501.05.15305	250 110,24	413 380,60
1921	Bank 6501.20.70874	98 715,45	242 154,07
1922	Bank 6501.09.54252	525 067,72	508 514,40
		873 893,41	1 164 049,07
Andelskapital 53 á 500			
2000	Andelskapital	-26 500,00	-26 500,00
		-26 500,00	-26 500,00
Udekket tap			
2080	Udekket tap	21 518 419,17	21 634 114,17
		21 518 419,17	21 634 114,17
Borettsinnskudd			
2030	Borettsinnskudd	-4 936 000,00	-4 936 000,00
		-4 936 000,00	-4 936 000,00
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2225	Lån 9521.75.44832	-31 547 707,00	-31 991 154,00
		-31 547 707,00	-31 991 154,00
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-90 007,10	-24 340,26
		-90 007,10	-24 340,26
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-63 030,00	-52 101,00
2950	Påløpne rentekostnader	-272 120,00	-276 702,00
2982	Avsetning revisjonshonorar	-15 688,00	-14 438,00
		-350 838,00	-343 241,00

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 overskudd på NOK 115 695. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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.

Penneo Dokumentnøkkel: OQWQ5-CFPEY-Z1BW1-E3GLF-FJ5BH-T6A73

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

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, 3. februar 2025
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OQWQ5-CFPEY-Z1BW1-E3GLF-FJ5BH-T6A73

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesheim, Rune
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-742421
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-03 14:51:27 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QQWQ5-CFPEY-Z1BW1-E3GLF-FJ5BH-T6A73

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

LIKVIDITETSBUDSJETT
2025

Borettslaget Michael Krohnsgate 54

INNBETALINGER	
Leieinntekter	4 498 848
Andre inntekter	70 000
Debitorer	50 944
Sum innbetalinger	**4 619 792**

UTBETALINGER	
Vedlikehold	250 000
Ventilasjonsfilter	50 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	22 000
Styrehonorar	150 000
Strøm	300 000
Renhold	85 000
Kabel-TV/bredbånd	395 000
Revisjon	17 000
Regnskaps- og forretningsførsel	98 000
Forsikring	139 000
Kommunale avgifter	810 000
Andre kostnader	60 000
Lån (renter og avdrag)	2 271 352
Kreditorer	153 037
Sum utbetalinger	**4 800 389**

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2025 *	873 893
Likviditetsendring	-180 597
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2025	**693 296**

Foreslått leieregulering	0 %	0

*) Inkl. styrekonto

10.02.2025

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

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

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

Protokoll fra ordinær generalforsamling 20. februar 2025

År 2025 den 20. februar kl. 17.00 ble ordinær generalforsamling avholdt i Fellesrommet, Michael Krohns gate 54.

1. Konstituering

Tilstede var 9 andelshavere enten personlig eller ved fullmakt, samt forretningsfører.

Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Jonar J. Eikeland.

Til å underskrive generalforsamlingsprotokollen ble valgt Jonar J. Eikeland og Birte Matre.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelse og varsel, og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

2. Regnskap for 2024

Regnskapet ble referert av forretningsfører, som også leste revisors beretning. Regnskapet ble godkjent og fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

Forslag til likviditetsbudsjett for 2025 ble referert og tatt til etterretning.

3. Styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse for 2025 ble besluttet til kr 75 000 til styreleder, kr 65 000 til nestleder og kr 10 000 til styremedlem.

4. Valg

Som nytt styremedlem etter Anders Ulvestad som er fraflyttet borettslaget, ble valgt Sofie B. Lingner for to år.

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

Som valgkomite ble valgt Eirik Hovden og Marry-Anne Karlsen.

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 17.30.

Etterpå orienterte styret om diverse saker som nevnt i innkallelsen før møtet ble hevet kl. 18.00.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f73d7162-4a43-49e5-a676-c86e62b29770
visma sign
www.vismasign.com

Jonar Johannes Eikeland
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Borettslaget Michael Krohns gate 54
59426dc4-c44f-4397-9ea9-4a26f9162658 - 2025-02-21 12:38:52 UTC +02:00
BankID - 7cf6ab9f-cc13-4519-96e0-53655632ee63 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

BIRTE MATRE
b9cd5ac5-c909-45cb-8823-50d3eda2f3ca - 2025-02-21 12:33:19 UTC +02:00
BankID - 7ef02de6-9de2-4adb-b333-a6a3c022a726 - 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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f73d7162-4a43-49e5-a676-c86e62b29770
visma sign
www.vismasign.com

Til andelseiere i
Borettslaget Michael Krohnsgate 54

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Michael Krohnsgate 54 avholdes torsdag 20. februar 2025 kl. 17:00 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 2024**
3. **Fastsettelse av styrets godtgjørelse**
   Styret foreslår følgende honorarer:
   Styreleder kr 75 000
   Nestleder kr 65 000
   Medlem kr 10 000
4. **Valg av styre**
   Det må velges nytt styremedlem etter Anders Ulvestad som er fraflyttet borettslaget. Det skal også velges varamedlemmer og valgkomité.

Etterpå vil styret orientere om følgende saker:

- Status for plattingen – oppdatering ang. reklamasjonssak mot Fløysand Tak/Wikholm
- Status for mur/trapp og rehabilitering av festlokalet
- Ventilasjon og fasade
- Status for funn av rotter i borettslaget
- Nøkler – oppdatering ang. reklamasjonssak mot Assa Abloy
- Dugnad – endring i hvordan dugnadsarbeid belønnes
- Oppdatering av pris og regler for booking og regler for gjesteleilighet/festlokalet

Bergen, 10. februar 2025

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.

FULLMAKT

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 torsdag 20. februar 2025.

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

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

Buypass Signing
Einar Langlo
2025-01-24
BankID Signing
Anders Ulvestad
2025-01-24
BankID Signing
Jonar J. Eikeland
2025-01-26
BankID Signing
Birte Matre
2025-01-26

ÅRSREGNSKAP 2024

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

RESULTATREGNSKAP

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		2024	2023
Leieinntekter		4 222 068	4 222 068
Annen driftsinntekt		61 517	143 686
Sum driftsinntekter		4 283 585	4 365 754
Vedlikehold	2	413 340	1 438 609
Regnskaps- og forretningsførsel	3	94 897	90 712
Styrehonorarer	3	138 510	130 000
Forsikringspremie		119 762	109 701
Kommunale avgifter		728 563	687 521
Lønnskostnad	3	21 356	18 330
Annen driftskostnad	3	846 169	846 457
Sum driftskostnader		2 362 597	3 321 329
Driftsresultat		1 920 988	1 044 425
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		18 046	12 764
Annen rentekostnad		1 823 323	1 569 900
Annen finanskostnad		17	0
Resultat av finansposter		-1 805 293	-1 557 136
Resultat før skattekostnad		115 695	-512 711
Resultat		115 695	-512 711
Årsresultat		115 695	-512 711
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		115 695	0
Overført til udekket tap		0	512 711
Sum overføringer	4	115 695	-512 711

BALANSE

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

EIENDELER		2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	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		50 944	22 984
Andre kortsiktige fordringer		188 524	180 816
Sum fordringer		239 468	203 800
Bankinnskudd, kontanter o.l.		873 893	1 164 049
Sum omløpsmidler	7	1 113 361	1 367 849
Sum eiendeler		15 432 633	15 687 121

BALANSE

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

EGENKAPITAL OG GJELD		2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital 53 á 500		26 500	26 500
Sum innskutt egenkapital		26 500	26 500
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-21 518 419	-21 634 114
Sum opptjent egenkapital		-21 518 419	-21 634 114
Sum egenkapital	4	-21 491 919	-21 607 614
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	6	4 936 000	4 936 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	31 547 707	31 991 154
Sum annen langsiktig gjeld		36 483 707	36 927 154
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		90 007	24 340
Annen kortsiktig gjeld		350 838	343 241
Sum kortsiktig gjeld	7	440 845	367 581
Sum gjeld		36 924 552	37 294 735
Sum egenkapital og gjeld		15 432 633	15 687 121

Bergen, 24.01.2025

Jonar J. Eikeland
styreleder

Birte Matre
styremedlem

Anders Ulvestad
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

Cytox AS	85 753,75
Dahle Mek. Verksted AS	71 875,00
Olimb Rørinspeksjon Bergen AS	60 577,50
Vest Byggteknikk AS	42 793,75
Venty AS	39 012,00
Certego AS	38 134,45
Torsvik Elektro AS	23 139,00
Autronica Fire and Security AS	19 527,50
Arna & Åsane Rørleggerservice AS	8 934,00
Tidomat AB	7 164,00
Portmakeren AS	3 514,00
Lampedirekte.No	3 050,00
Teknisk Industrivern AS	1 970,00
Div. utlegg styret	7 895,31
	413 340,26

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	138 510
Forretningsførsel	65 475
Regnskapshonorar	29 422
Revisjonshonorar	15 688
Lønn	0
Dugnad	1 600
Arbeidsgiveravgift	19 756

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 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	26 500	0	-21 634 114	-21 607 614
Årets resultat			115 695	115 695
Pr. 31.12.2024	26 500	0	-21 518 419	-21 491 919

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

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	14 873 800	14 873 800
= Anskaffelseskost 31.12.24	14 873 800	14 873 800
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	554 528	554 528
= Bokført verdi 31.12.24	14 319 272	14 319 272

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

Note 6 Langsiktig gjeld

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2024:	31 547 707
Bokført verdi pantsikret borettsinnskudd pr. 31.12.2024:	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:	5,74 %
Nedbetalt:	2052

Terminbeløp 2024 kr 2 271 352. Annuitetslån.

Opprinnelig lån	32 575 000

Gjeld pr 01.01.2024	31 991 154
Årets avdrag	-443 447
Gjeld pr 31.12.2024	31 547 707

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 28 902 917

Note 7 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2024	1 000 268
Årets resultat	115 695
Avdrag lån	-443 447
Disponible midler pr. 31.12.2024	672 516

Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 113 361
Kortsiktig gjeld	-440 845
	672 516

Note 8 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene er kr 554 451 (L 1), kr 452 047 (L 2) og kr 800 974 (L 3) og har lik fordeling etter fordelingsnøkkelen.

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

		2024	2023
Leieinntekter			
3600	Leieinntekter andeler	-4 222 068,00	-4 222 068,00
		-4 222 068,00	-4 222 068,00
Annen driftsinntekt			
3601	Leieinntekter lokale	-36 720,00	-39 400,00
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	-24 796,88	-104 286,24
		-61 516,88	-143 686,24
Vedlikehold			
6600	Vedlikehold bygninger	413 340,26	1 438 608,71
		413 340,26	1 438 608,71
Regnskaps- og forretningsførsel			
6705	Forretningsførsel	65 475,00	62 956,25
6706	Regnskapshonorar	29 422,00	27 756,00
		94 897,00	90 712,25
Styrehonorarer			
5330	Styrehonorarer	138 510,00	130 000,00
		138 510,00	130 000,00
Forsikringspremie			
7500	Forsikringspremier	119 761,50	109 700,51
		119 761,50	109 700,51
Kommunale avgifter			
7750	Kommunale avgifter	728 562,72	687 520,88
		728 562,72	687 520,88
Lønnskostnad			
5010	Dugnad	1 600,00	0,00
5400	Arbeidsgiveravgift	19 756,00	18 330,00
		21 356,00	18 330,00
Annen driftskostnad			
6341	Strøm	287 127,56	325 504,52
6360	Renhold	83 375,06	80 202,41
6553	Kabel-TV/bredbånd	392 291,06	374 804,34
6701	Revisjonshonorar	16 938,00	15 813,00
6800	Kontorrekvisita	1 148,90	0,00
6890	Andre kontorkostnader	47 490,66	32 824,21
6907	Datakommunikasjon	4 082,82	5 382,51
6940	Porto	911,00	985,00
7400	Kontingenter, fradragsberettiget	3 100,00	2 900,00
7770	Bankomkostninger	9 704,21	8 041,00
		846 169,27	846 456,99

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

		2024	2023
Annen renteinntekt			
8051	Renter av bankinnskudd	-16 887,21	-11 734,63
8055	Renteinntekt kundefordringer	-1 159,20	-1 029,07
		-18 046,41	-12 763,70
Annen rentekostnad			
8151	Rentekostnader	1 823 323,00	1 569 900,00
		1 823 323,00	1 569 900,00
Annen finanskostnad			
8160	Agiotap	16,54	0,00
		16,54	0,00
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap			
8969	Avsatt til dekning av tidl. udekket tap	115 695,00	0,00
		115 695,00	0,00
Overført til udekket tap			
8990	Overført til udekket tap	0,00	-512 711,40
		0,00	-512 711,40

BALANSE - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

		2024	2023
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	50 944,00	22 984,00
		50 944,00	22 984,00
Andre kortsiktige fordringer			
1743	Forskuddsbetalt forsikring	90 446,99	82 666,49
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	98 076,72	98 080,74
1760	Påløpne renteinntekter	0,00	68,98
		188 523,71	180 816,21
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bank 6501.05.15305	250 110,24	413 380,60
1921	Bank 6501.20.70874	98 715,45	242 154,07
1922	Bank 6501.09.54252	525 067,72	508 514,40
		873 893,41	1 164 049,07
Andelskapital 53 á 500			
2000	Andelskapital	-26 500,00	-26 500,00
		-26 500,00	-26 500,00
Udekket tap			
2080	Udekket tap	21 518 419,17	21 634 114,17
		21 518 419,17	21 634 114,17
Borettsinnskudd			
2030	Borettsinnskudd	-4 936 000,00	-4 936 000,00
		-4 936 000,00	-4 936 000,00
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2225	Lån 9521.75.44832	-31 547 707,00	-31 991 154,00
		-31 547 707,00	-31 991 154,00
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-90 007,10	-24 340,26
		-90 007,10	-24 340,26
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-63 030,00	-52 101,00
2950	Påløpne rentekostnader	-272 120,00	-276 702,00
2982	Avsetning revisjonshonorar	-15 688,00	-14 438,00
		-350 838,00	-343 241,00

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 overskudd på NOK 115 695. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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.

Penneo Dokumentnøkkel: OQWQ5-CFPEY-Z1BW1-E3GLF-FJ5BH-T6A73

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

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, 3. februar 2025
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OQWQ5-CFPEY-Z1BW1-E3GLF-FJ5BH-T6A73

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesheim, Rune
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-742421
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-03 14:51:27 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QQWQ5-CFPEY-Z1BW1-E3GLF-FJ5BH-T6A73

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

LIKVIDITETSBUDSJETT
2025

Borettslaget Michael Krohnsgate 54

INNBETALINGER	
Leieinntekter	4 498 848
Andre inntekter	70 000
Debitorer	50 944
Sum innbetalinger	**4 619 792**

UTBETALINGER	
Vedlikehold	250 000
Ventilasjonsfilter	50 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	22 000
Styrehonorar	150 000
Strøm	300 000
Renhold	85 000
Kabel-TV/bredbånd	395 000
Revisjon	17 000
Regnskaps- og forretningsførsel	98 000
Forsikring	139 000
Kommunale avgifter	810 000
Andre kostnader	60 000
Lån (renter og avdrag)	2 271 352
Kreditorer	153 037
Sum utbetalinger	**4 800 389**

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2025 *	873 893
Likviditetsendring	-180 597
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2025	**693 296**

Foreslått leieregulering	0 %	0

*) Inkl. styrekonto

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

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

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

Protokoll fra ordinær generalforsamling 20. februar 2025

År 2025 den 20. februar kl. 17.00 ble ordinær generalforsamling avholdt i Fellesrommet, Michael Krohns gate 54.

1. Konstituering

Tilstede var 9 andelshavere enten personlig eller ved fullmakt, samt forretningsfører.

Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Jonar J. Eikeland.

Til å underskrive generalforsamlingsprotokollen ble valgt Jonar J. Eikeland og Birte Matre.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelse og varsel, og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

2. Regnskap for 2024

Regnskapet ble referert av forretningsfører, som også leste revisors beretning. Regnskapet ble godkjent og fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

Forslag til likviditetsbudsjett for 2025 ble referert og tatt til etterretning.

3. Styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse for 2025 ble besluttet til kr 75 000 til styreleder, kr 65 000 til nestleder og kr 10 000 til styremedlem.

4. Valg

Som nytt styremedlem etter Anders Ulvestad som er fraflyttet borettslaget, ble valgt Sofie B. Lingner for to år.

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

Som valgkomite ble valgt Eirik Hovden og Marry-Anne Karlsen.

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 17.30.

Etterpå orienterte styret om diverse saker som nevnt i innkallelsen før møtet ble hevet kl. 18.00.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f73d7162-4a43-49e5-a676-c86e62b29770
visma sign
www.vismasign.com

Jonar Johannes Eikeland
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Borettslaget Michael Krohns gate 54
59426dc4-c44f-4397-9ea9-4a26f9162658 - 2025-02-21 12:38:52 UTC +02:00
BankID - 7cf6ab9f-cc13-4519-96e0-53655632ee63 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

BIRTE MATRE
b9cd5ac5-c909-45cb-8823-50d3eda2f3ca - 2025-02-21 12:33:19 UTC +02:00
BankID - 7ef02de6-9de2-4adb-b333-a6a3c022a726 - 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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f73d7162-4a43-49e5-a676-c86e62b29770
visma sign
www.vismasign.com

Opplysninger fra

Bergen kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Byggmester Valde AS
Smøråsvegen 22
5238 RÅDAL

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Lee Allan Davies	Maria Therese Nesse	201820627/11	051219

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 158 Bnr 153
Adresse	:	Michael Krohns Gate 54
Tiltakshaver	:	Borettslaget Michael Krohnsgate 54
Tiltaket	:	Fasadeendring bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 19.11.2019 og tillatelse datert 29.11.2018.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for fasadeendring i form av rehabilitering av fasade med utbytting av fasadeplater med endret farge og etter-isolering med 10 cm, samt utbytting av vinduer og takstein tilsvarende som eksisterende, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Maria Nesse - saksbehandler
Katrine Ve - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Borettslaget Michael Krohnsgate 54, Michael Krohns Gate 54, 5057 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Arna & Åsane Rørleggerservice AS
Hardangervegen 871
5267 ESPELAND

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Kjell Tangen	Bao Nam Mahn Nguyen	201824450/9	100120

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 158 Bnr 153
Adresse	:	Michael Krohns Gate 54
Tiltakshaver	:	Borettslaget Michael Krohnsgate 54
Tiltaket	:	Reparasjon rør / ledninger

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 09.01.2020 og tillatelse datert 02.01.2019.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for reparasjon og utskifting av vertikale stigeledninger til forbruksvann for kaldt- og varmtvann for boligblokkene i Borettslaget Michael Krohnsgate 54, jf. plan- og bygningslovens § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Bao Nam Mahn Nguyen - saksbehandler
Katrine Ve - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Borettslaget Michael Krohnsgate 54, Komediebakken 9, 5010 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Bergen

Løpe nr. .....

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 54/56 Michal Krohnsgate

at det av herr A/S Damsgårds Boligselskap under 7/10 1946 anmeldte

arbeide er lovlig, såvidt angår oppførelse av en utvendig trapp.

Bygningssjefen i Bergen den 12. aug. 1947.

Gebyr til bykassen kr. 2,00
betalt

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

Bygningssjefens kontor den .....
for bygningssjefen

2000. 6-45. J.D.B. A.s

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/153/0/0
Utlistet 26. mars 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260719883	Grunneiendom	0	Ja	2 239,3 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.08.1936	199938320	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71830000	35	Årstad. gnr. 158, bnr. 76 mfl., Damsgårdsveien, Reguleringsplan	202414077	< 0,1 % (0,0 m²)

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	44,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	11,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,9 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
17330000	111 - Krav om reguleringsplan	< 0,1 % (0,3 m²)

Retningslinjeområder i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	3	199938321
17150003	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 83, DAMSGÅRDSSUNDET NORD	3	201520509
10250000	30	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS	3	202412318
60920001	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 75, DAMSGÅRDSVEIEN 69, 73	3	201105938
4040002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87, 160, DAMSGÅRDSVEIEN 82	3	200713101
17150002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 79 OG 81, DAMSGÅRDSVEIEN 73 OG 75	3	200810518
60920004	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74, DAMSGÅRDSSUNDET SØR, RENOVASJONSLØSNING	3	201808733
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	3	200901451
17150000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	3	200212136
15850000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 62-68, 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SYD	3	199715974
-	35	Årstad, Gnr. 158, Bnr. 76 m.fl., Damsgårdsveien 70	5	202228818

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/596	300569934	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	11.07.2019	201611132
158/610	139217993-3	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139217993-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	02.01.2024	202318048
158/610	139218000-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139218000-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	02.01.2024	202318048
158/610	139218027-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139218027-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	02.01.2024	202318048
158/610	139218035-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139218035-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	02.01.2024	202318048
158/610	139218043-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139218043-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	02.01.2024	202318048
158/610	139218051-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139218051-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	02.01.2024	202318048
158/610	139218078-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	02.01.2024	202318048
158/610	139218078-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139218086-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139218086-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	02.01.2024	202318048
158/610	139218094-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139218094-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	02.01.2024	202318048
158/610	139218108-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139218108-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	02.01.2024	202318048
158/75	300321832-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	30.09.2020	202014746

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 26. mars 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

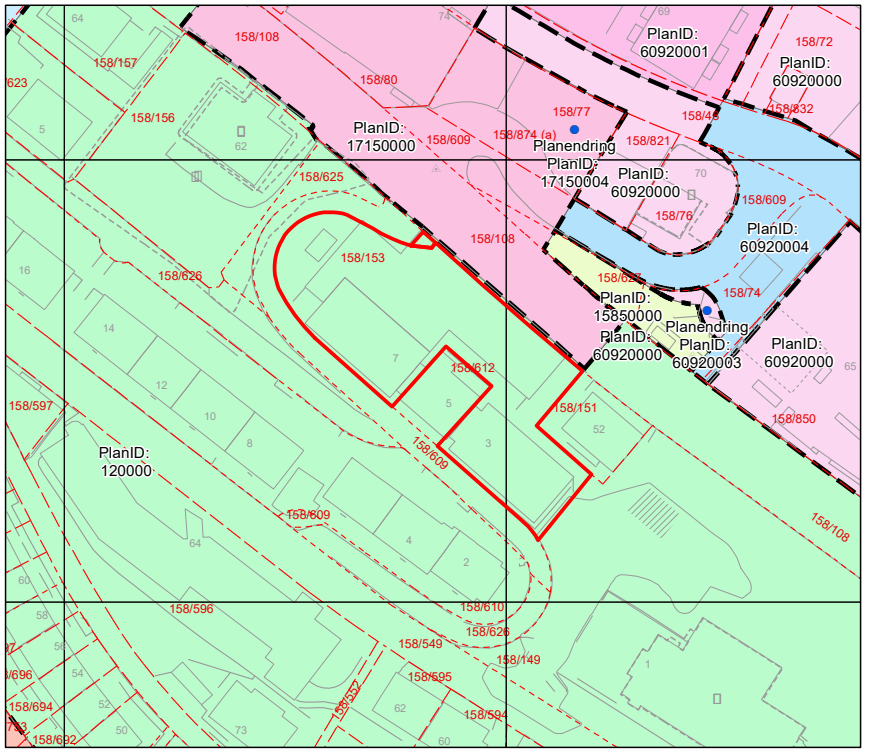
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/153/0/0
Dato: 26.03.2025 Adresse: Lotheveien 3 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
120000

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

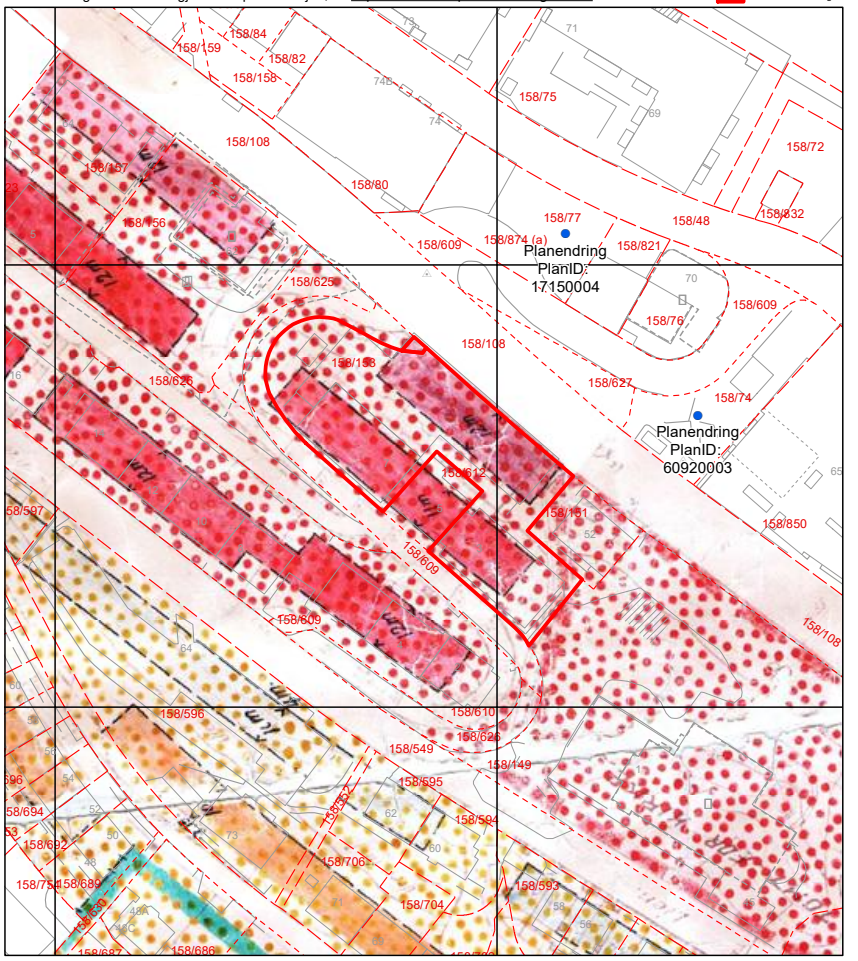
Reguleringsplan på grunnen

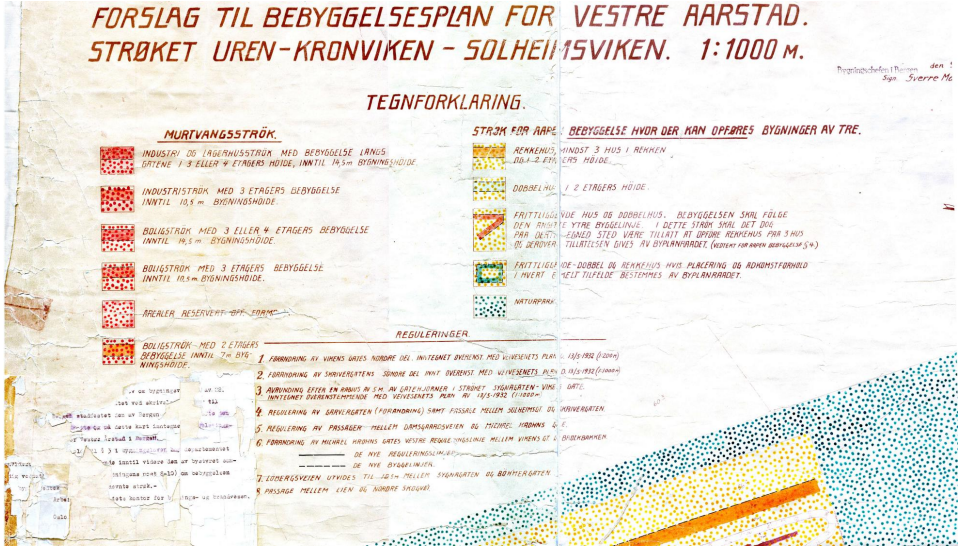
Arealplan-ID: 120000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/153/0/0
Dato: 26.03.2025 Adresse: Lotheveien 3 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering





BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

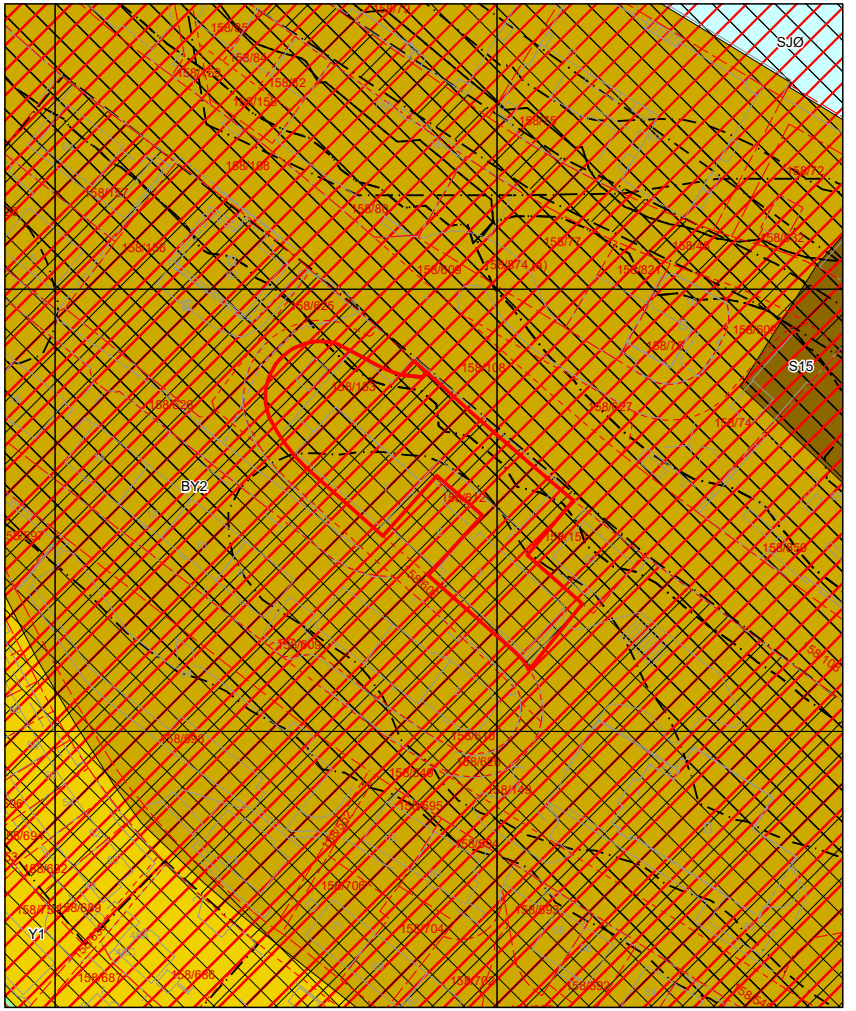
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 26.03.2025

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

N

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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Angitthensyn kulturmiljø
- Faresone
- Infrastruktursone
- Sikringsone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Sentrumskjerne
- Byfortettingssone
- Ytre fortettingssone
- Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

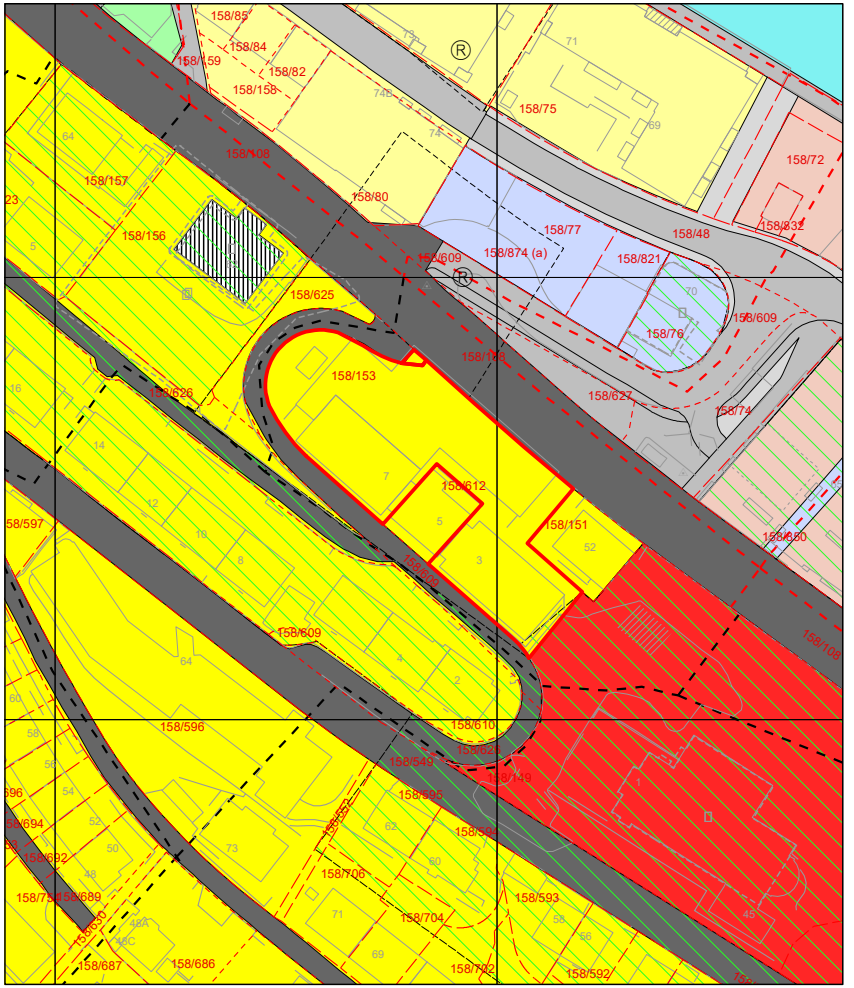
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 26.03.2025

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

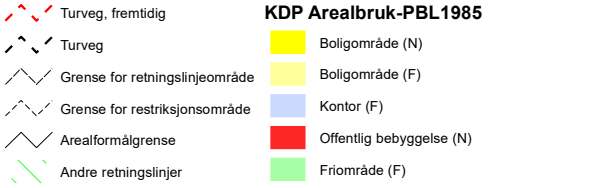
N

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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommunedelplan



KDP Arealbruk-PBL1985

- Boligområde (N)
- Boligområde (F)
- Kontor (F)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Friområde (F)
- Annet byggeområde (F)
- Område båndlagt, lov om kulturminner (N)
- Vannareal for allmenn flerbruk (N)
- Vegareal (N)
- Vegareal (F)
- Fotgjengerstrøk (F)
- Gang- og sykkelareal (F)

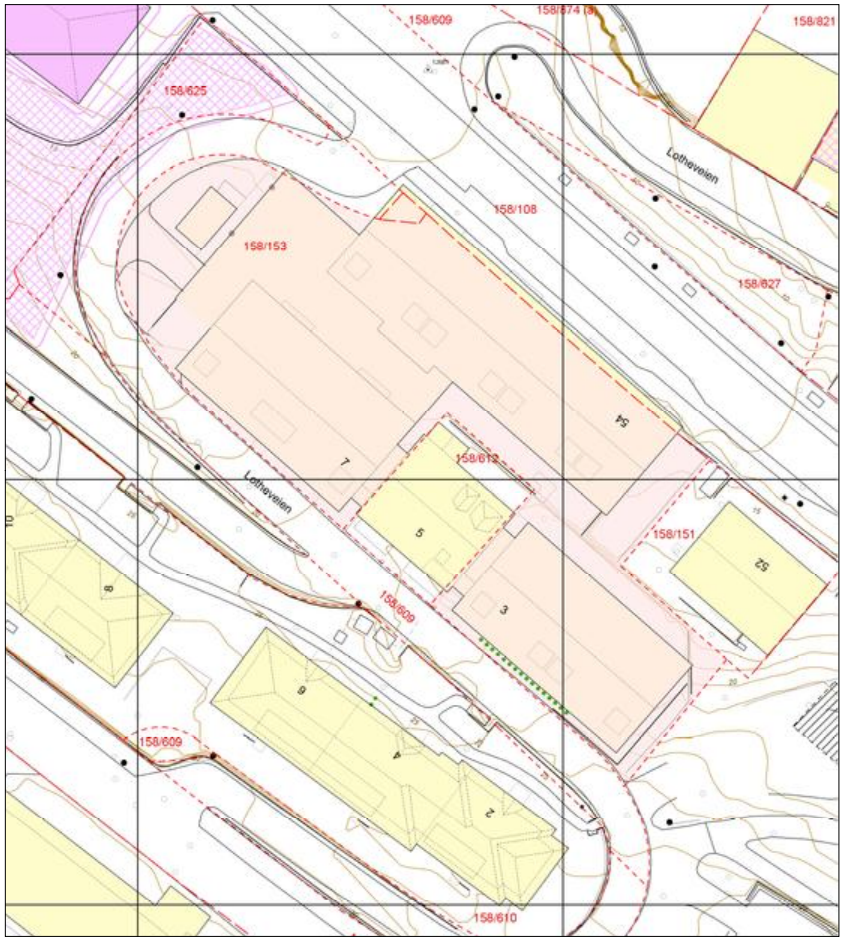
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/153/0/0
Adresse: Lotheveien 3, 5057 BERGEN m.fl.

N



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 19-0063/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lotheveien 3 5057 BERGEN

Betegnelse: Gnr 158, bnr 153 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no