PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SANDVIKSVEIEN 92

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Sandviksveien 92, 5035 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 168, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1720 **Eiendomsverdi ref nr:** RK1561

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av betong og tre konstruksjoner.
Utvendig fasade har teglstein og kledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
3-roms andelsleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 2006.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré (8,9 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom (8 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom 2 (11,5 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Toalettrom (1,3 kvm).
Helfliset rom med malte slette flater i taket.
Inneholder:
-Toalett og servant.

Bod (3,2 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bad (6 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv, innfelte downlights i tak.
Rommet inneholder:
-Dusjhjørnet, baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Stue/Kjøkken (30,3 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av kompositt med integrert Quooker.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Oppvaskmaskin.
-Ventilator.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet.
- Varmekabler på bad.
- Varme i gulv i stue (thermosat i bod).
- Varme i gulv i entre.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
120 liters varmtvannstank plassert på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

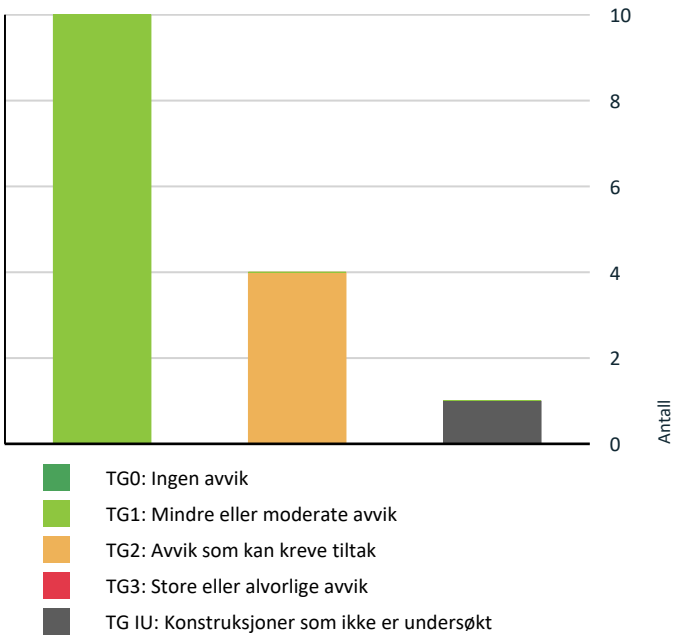
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er kontrollert og stemmer med dagens bruk.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrédør	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Dør/vindu - Generelt

Beskrivelse

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass med utvendig aluminiums beslag.
Datert:
-2005.

Vinduer fremstår i ok stand med normal slitasje i henhold til alder.
Jevnlig vedlikehold i form av smøring av hengsler og maling må jevnlig utføres for å forlenge levetid.

TG 2 Entrédør

Beskrivelse

Dør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dør er noe treg å presse mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale justeringer anbefales for bedre vandring og hindre trekk.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dør av tre med 2-lags isolerglass med utvendig aluminiumsbeslag.
Datert:
-2005.

Funksjon ok v/befaring. Fremstår med normal slitasje i henhold til alder.
Jevnlig vedlikehold i form av smøring av hengsler og maling må jevnlig utføres for å forlenge levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til steinbelagt uteplass på ca 26 kvm.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad (6 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv, innfelte downlights i tak.
Rommet inneholder:
-Dusjkar m/dusjvegg, baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Badet er fra byggeår, eier har i sitt eie skiftet baderomsmøbel m/speil, høyskap, Arbeidet er utført av: Svalland VVS. Dusjkar m/dusjvegger og armatur, skiftet i egen regi.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet fremstår i ok stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.
Det gjøres likevel oppmerksom på at badet er å regne som på slutten av forventet levetid, plutselige avvik kan forekomme.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, følgende ble registert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitte fuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 8 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 18 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 8mm.

Noe slitasje i fuger, samt saltutslag i fuger.
Hakk i flis/støtskade i flis i hjørnet mot vegg.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Salter bør fjernes, hold under oppsyn, dersom salter kommer tilbake kan det være indikasjon på bakenforliggende fukt.

Skadet flis anbefales at skiftes.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Tegn til synlig membran og klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Membran har tegn til at er noe morknet.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

MRK:
Toalett er av eldre type og vil tidvis kondensere, plutselige avvik kan forekomme på eldre toalett. Ingen synlige avvik sett v/befaring.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft til badet i dør.

Funksjon ok ved befaring.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da relevante soner grenser mot kjøkken og mot brannvegg. Det blir ikke foretatt hulltaking via kjøkkeninnredning på grunn av fare for å skade bakenforliggende konstruksjoner.

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stue/Kjøkken (30,3 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av kompositt med integrert Quooker og Cube.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Oppvaskmaskin.
-Ventilator.

Det er etablert vannsensor og komfyrvakt på kjøkkenet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg, funksjon ok v/befaring.

Se i sammenheng med punkt ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerstamme er plassert i himling.
Stoppekran er plassert ved fordelerstamme.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesareraler.

Halvparten av forventet levetid nærmer seg, plutselige avvik kan forekomme.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:

Tilstandsrapport

Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Anlegg er plassert over kjøkken avtrekk (Flexit Nordic KS3).

Eier informerer om at filter skiftes jevnlig.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert under kjøkkenbenk.
Det var ikke tilkomst for bereder.
TG1 er basert på alder, samt synlig bruk av vannsensor under kjøkkenbenk.

Eier informerer om at:
Det er laget teknisk tilgang til vvb vha av totalt 4 skruer i hjørnet under benk. Vvb er Oso xpress fx120.

Bereder montert i 2024 av Kalvenes VVS.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i bod.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006 Det elektriske anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring for arbeid utført i regi av dagens eier er fremvist, før dette er ikke kjent.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

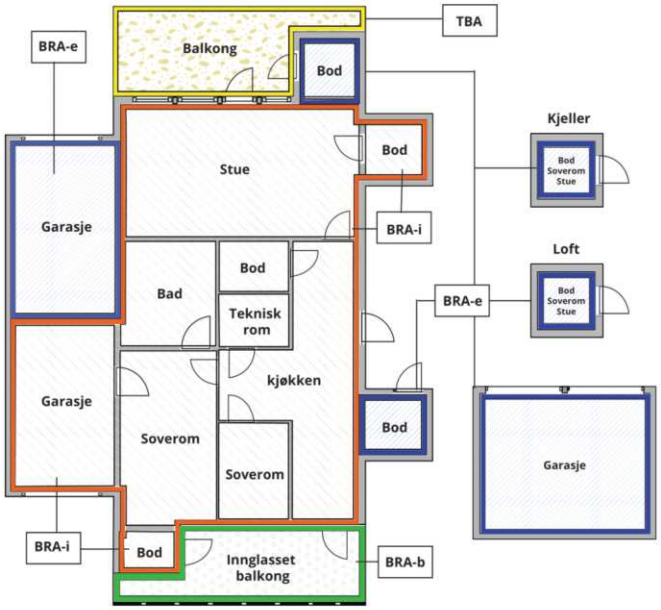
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	72			72	
Fellesareal		5		5	
SUM	**72**	**5**			
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, toalettrom, bod, bad, stue/kjøkken		
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré (8,9 kvm).
-Soverom (8 kvm).
-Soverom 2 (11,5 kvm).
-Toalettrom (1,3 kvm).
-Bod (3,2 kvm).
-Bad (6 kvm).
-Stue/Kjøkken (30,3 kvm).

Ca 26 kvm steinbelagt uteplass.

EKSTERNE ROM
- Bod: Det er opplyst fra tidligere salgsoppgave at det er en bod på ca 5,5 kvm, bod er ikke målt av undertegnede, da det ikke var tilkomst v/befaring.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er kontrollert og stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2024:
-Nytt kjøkken fra Kvik, montert av Kvik.
-Nytt gulv i entre og stue/kjøkken med varme i gulv, arbeid utført av Formatgruppen Kokstad.
-Nytt opplegg strøm på kjøkken/ventilasjon, montert av Rutledal Elektro.
-Nytt ventilasjonsanlegg, levert av Proventa Fyllingsdalen.
-Ny Varmtvannsbereder, Quooker og Cube, montert av Kalvenes VVS.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	69	0	0	4797.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandviksveien 92

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eigedom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten ikke er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en tilstandsrapport med minimumsomfang.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.

2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør). 3. Innvendige vann- og avløpsrør.

4. Varmtvannsbereder.

5. Vannbåren varme.

6. Varmesentraler.

7. Ventilasjon.

8. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. 9. Loft (konstruksjonoppbygging).

10. Yttervegger.

11. Vinduer og ytterdører.

12. Balkonger, verandaer og lignende. 13. Krypekjellere.

14. Rom under terreng.

15. Grunnmur.

16. Drenering.

17. Terrengforhold.

18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. 2. Loft (konstruksjonoppbygging).

3. Yttervegger.

4. Krypekjellere.

5. Rom under terreng. 6. Grunnmur.

7. Drenering.

8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytting til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på visuell inspeksjon og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

STRUKTUR **OG REFERANSENIVÅ**

•

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRES**ISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Forutsetninger

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•

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

•

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses

Forutsetninger

der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260280
Addresse	Sandviksveien 92		
Postnr.	5035	Sted	BERGEN
Selgers navn	Helene Heitmann Sandnes		
Selgers navn	Leif I Wicklund-Liland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

1830980

Våtrom

Initialer selger:
H H
L I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Omlegging av vannrør og avløp til kjøkkenbenk i forbindelse med oppføring av nytt kjøkken. Ny varmtvannsbereder, installasjon av Quooker og Cube, og lekkasjesikring. Nytt blandebatteri montert baderomsvask. Alt gjort av rørlegger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering fra Kalvenes VVS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Viser til tilstandsrapport, bad, TG2: Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:- 8 mm fall målt 80 cm fra sluk.- 18 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny belegningsstein på terrasse i regi av borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

KTV Group

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installering varmekabler gulv i gang og stue/kjøkken. Nytt opplegg strøm/kurser, lys/stikkontakter/varmegulv/hvitevarer/ventilasjon kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og risikovurdering fra Rutledal elektro, faktura med spesifisert vedlegg.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tilkobling/elektrisk arbeid og kobling av styreenhet i forbindelse med nytt ventilasjonsaggregat Flexit ventilasjonsanlegg.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Opphenging av aggregatet og tilkobling av de fire eksisterende luftkanalene til aggregatet, i henhold til instruksjonene (vedlagt) fra Flexit for den spesifikke modellen (Nordic KS3).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, fakrura og fakturavedlegg fra Rutledal elektro for det elektriske arbeidet med tilkobling av anlegget. Bilder av montering.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Radonmåling ble utført i 2021/2022 i mer utsatte, lavereliggende leiligheter i Sandviksveien nr. 86, 88 og 90. Det ble her ikke registrert radonverdier som krever tiltak.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Viser til tilstandsrapport fra 2023 gjort kjent for oss før kjøp og tilstandsrapport fra 2026 før salg. Vi er ikke kjent med skader eller avvik utover dette.

Er forholdet utbedret?

Det har ikke vært noen skader eller avvik i leiligheten i vår eiertid.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Planlagt bygging av nye boliger i Sandviks-området, samt ny sykkelvei mot sentrum.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Observert sporadisk skjeggkre (2-3 stk totalt i løpet av 2,5 år).

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Lampeskjerm over vask på bad er løs etter brudd i plastfeste, og er festet med tape.

Initialer selger:
H H
L I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.06.2026

Signert av *Helene Heitmann Sandnes*

Signert av *Leif I Wicklund-Liland*

Initialer selger:
H H
L I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Sandviksveien 92, 5035 BERGEN	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310092**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23649578**
Gårdsnummer **168**	Bruksnummer **69**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0105**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
124,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
121,76 kWh/m²	**8 767 kWh**

Sandviksveien 92, 5035 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sandviksveien 92, 5035 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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.

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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Sandviksveien 92

Nabolaget Måseskjæret - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	24 min 1.8 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	5 min 2.3 km
Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	5 min 2.8 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	16 min 1.3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	7 min 5.3 km
Akademiet Bergen	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Munkebotn Totalt 11 ulike linjer	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 5.7 km
Bergen Flesland	22 min

BARNEHAGER

Nyhavn barnehage (0-5 år) 41 barn	12 min 1 km
Christinegård barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 1 km
Vinterdalen barnehage (0-5 år) 56 barn	16 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Maaseskjæret	1 min
Joker Sandvikstorget	9 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	6 min
Vitusapotek Helleveien	20 min
Valkendorfsgt. Vinmonopol	7 min

SPORT

Søre almenning	11 min
Rothaugen skole	16 min
SATS Sandviken	3 min
NEXT Nyhavn	14 min

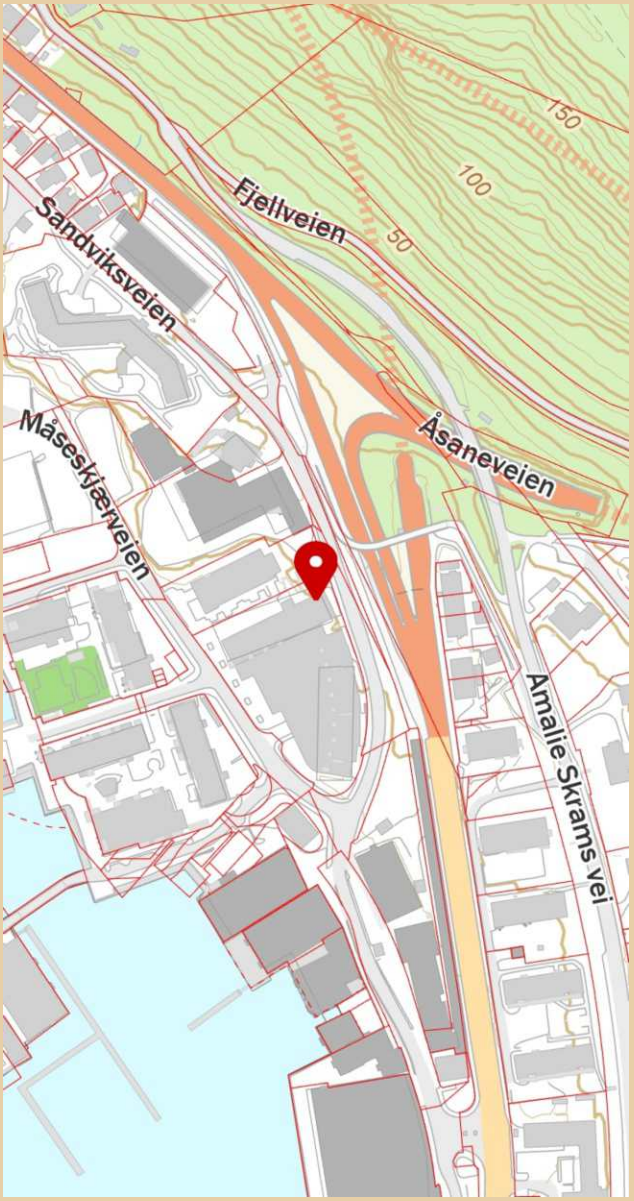
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2026

Vedtekter

for Kyrresborg borettslag org nr. 987 531 061

tilknyttet
OBOS

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.10.2004, sist endret på generalforsamling den 05.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kyrresborg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har Stor-Bergen Boligbyggelag, Bergen Kommune og arbeidsgiver som skal overlate bruken av boligene(bruksoverlating) til sine ansatte, til sammen rett til å eie inntil 10% av andelene.

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har ansvar for salget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten godkjenning. Styret skal orienteres om andelseiere ønsker å benytte seg av denne ordningen.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal jevnlig føre tilsyn med leilighet som ikke er bebodd.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, nestleder, sekretær og 2 styremedlemmer, med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder, nestleder og sekretær ved særskilt valg.

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
Styret velger selv representant til sameiet Måseskjærveien 3. Valgbar er styreleder, styremedlem eller andre med kjennskap til borettslagets styrearbeid.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Trivselsregler

Vedtatt av borettslagets styre 8.5.24

Trivselsreglene har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.
Grunnprinsippene er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg overfor deg. Det er likevel nødvendig å fastsette noen grenser som skal være ens for hele borettslaget.
Andelseierne må formidle de vedtatte trivselsreglene til de som har leilighet på bruksoverlating (fremleie). Styret i borettslaget kan endre trivselsreglene dersom behovet tilsier det. Du vil få skriftlig melding om endringer dersom dette blir aktuelt. Du kan selv komme med forslag til endring av trivselsreglene ved å melde dette skriftlig til styret.

Boss	Husholdningsavfall skal kastes i bossjakt. For papir og papp har borettslaget 2 containere utenfor nummer 92. Glass og plast kastes i Amalie Skramsvei, ovenfor Ludebryggen busstopp retning nord. For andre gjenstander må man oppsøke kommunale miljøstasjoner. Poser med boss skal ikke oppbevares på terrasser eller svalganger. Dette utvikler sjenerende lukt og tiltrekker fugler, mus og rotter.
Fellesganger	I fellesganger og på fellesområder skal det ikke oppbevares private eiendeler. Fellesgangene fungerer også som rømningsvei.
Grilling	På balkonger og terrasser bruker vi elektrisk grill. Ønsker man å grille med gass kull eller engangsgrill, kan dette gjøres lengst fremme i hageanlegget.
Hageanlegg	Alle beboere er velkomne til å benytte hageanlegget. Alt som tas med dit må også tas med tilbake. Hunder må være i kort bånd og avfall må fjernes.
Handlekurver	Handlevogner/kurver som tas med fra butikk returneres til butikk.
Kjæledyr	Kjæledyr er hjertelig velkomne i borettslaget, herunder hageanlegget, så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for andre brukere av eiendommen. Hunder skal føres i kort bånd og holdes unna sandkassen og lekeområdet. Det forventes at hundene gjør fra seg utenfor borettslagets område.
Låsing	Gatedørene skal til enhver tid være låst.
Markiser	Balkonger som ikke har altan over seg har lov å henge opp markise. Ta kontakt med styret.
Musikk	Bruk av radio, Tv og musikk må avpasses slik at ikke naboene sjeneres.
Nattero	Mellom kl. 23:00 og kl. 08:00 skal det være rolig. Skal du ha fest er det lurt å si fra til naboene.
Oppussing	Banking, boring og oppussing som lager støy kan skje i perioden 08:00 og 20:00 på hverdager. På helligdager: 11:00 og 20:00. Gi gjerne naboene beskjed.
Privat renhold	Banking, risting av tepper, matter sengetøy o l foretar du ikke fra vindu eller balkong
Røking	Sigarettsneiper skal ikke kastes i hageanlegget eller blomsterkasser.
Skader, mangler	Skader eller mangler på borettslagets eiendom må meldes til styret.

Til andelseierne og beboere i Kyrresborg Borettslag

Velkommen til beboermøte i forkant av generalforsamlingen onsdag 6. mai 2026 kl. 1800. Beboermøtet holdes i Borgstuen i Sandviksveien 114.

På beboermøtet kan andelseierne og beboere ta opp likt og ulikt som ikke blir behandlet på generalforsamlingen. Styret vil orientere om arbeidet i borettslaget og hvilke tanker og ideer vi har for arbeidet framover.

Det vil bli servert kaffe og sjokolade – en fin anledning til å treffe naboer til en uformell prat.

Bergen 12. mars 2026

Med vennlig hilsen
Styret i Kyrresborg borettslag

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I KYRRESBORG BORETTSLAG

Ordinær generalforsamling i Kyrresborg Borettslag avholdes onsdag 6. mai 2026 kl. 1900 i Borgstuen, Sandviksveien 114.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
A. Valg av møteleder
B. Godkjenning av de stemmeberettigede
C. Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
D. Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2025
A. Årsberetning og regnskap for 2025
B. Styret foreslår overføringer av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE
A. Honorar til styret

4. INNKOMNE FORSLAG

5. VALG AV TILLITSVALGTE
A. Valg av leder for 2 år
B. Valg av 1 styremedlem/sekretær for 2 år
C. Valg av 1 styremedlem for 2 år
D. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
E. Valg av 1 delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år
F. Valg av valgkomite for 1 år
G. Valg av 1 representant til Sameiet Måseskjærveien 3

Bergen, 27. april 2026
Styret i Kyrresborg Borettslag

Lene Bakke Anne Sælen Carl-Petter Leganger Amund Solend Odd Erik Asphaug

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2025

2.1 ÅRSBERETNING

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Lene Bakke	Sandviksveien 90
Nestleder	Anne Sælen	Sandviksveien 88
Sekretær	Carl-Petter Leganger	Sandviksveien 90
Styremedlem	Amund Solend	Sandviksveien 92
Styremedlem	Odd Erik Asphaug	Sandviksveien 90
Varamedlem	Marit Merling	Sandviksveien 90
Varamedlem	Inge Wilhelm Økland	Sandviksveien 92

Styrets består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget skal sørge for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert; Anne Sælen, Sandviksveien 88
Varadelegert; Odd Erik Asphaug, Sandviksveien 90

Valgkomiteen
1. Rune Neteland, Sandviksveien 88
2. Eirik Oftebro, Sandviksveien 88
3. Alexander Ringdal, Sandviksveien 90
4. Monica Pane, Sandviksveien 90

Representant i Sameiet Måseskjærveien 3
Einar Matre, Sandviksveien 86
Amund Solend, Sandviksveien 92, valgt som borettslagets representant i Sameiet

Kontaktinformasjon
Styret kan nås på e-post kyrresborg.borettslag@gmail.com

Vibbo.no
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon

Generelle opplysninger om Kyrresborg Borettslag
Borettslaget består av 82 andelsleiligheter.
Kyrresborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 987531061, og ligger i Bergen kommune med følgende adresse: Sandviksveien 86-92, Gårds- og bruksnummer 168/69.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
Borettslaget driver ikke med forsknings- eller utviklingsaktiviteter.
Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.
Kyrresborg Borettslag har ingen ansatte.
Det har ikke vært noen ulykker det siste året. Det er ikke utarbeidet spesielle miljøverntiltak utover en generell oppmerksomhet rettet mot HMS i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt, forretningsfører er Tonje Aksnes. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid
Se styrets beretning, vedlegg 1.

2.2 KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2025 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

2.3 KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026
Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnadene
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene, men ser nå ut til å ha stabilisert seg på dagens nivå. Styret har inngått avtale om Norgespris på strøm hos Fortun Energi.

Forsikring
Premieendringen er en følge av forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kyrresborg Borettslag, forsikringspremien økes med kr. 50.000.

Lån
Kyrresborg Borettslag har lån i Obos Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.
Styret har i forbindelse med rehabilitering av yttervegg i 86 utvidet et lån i Obos Banken med kr. 1,5 mill. Lånet har en nedbetalingstid på 30 år, det fordeles etter eierbrøk og betales over fellesutgiftene fra 01.01.27.

Medlemskontingent
Medlemskontingenten i OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2026.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnadene for 2026.
Budsjettet er basert på 4 % økning av fellesutgiftene fra 01.01.26, forøvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

2.4 ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET
Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1830980. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til

forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert og betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes helt eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseier ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseieren adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetalingen forutsetter at andelseier har inngått en avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via e-post oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetalingen kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall, 30.03, 30.06, 30.09 og 30.12, på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel rente og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnadene.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmene som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Bergen 27. april 2026
Styret i Kyrresborg Borettslag

Lene Bakke Anne Sælen Carl-Petter Leganger Amund Solend Odd Erik Asphaug

Årsregnskap 2025 og budsjett 2026, se vedlegg 2.
Revisjonsberetning, se vedlegg 3.

3. GODTGJØRELSE
Honoraret til styret skal være moderat og har i de siste årene bare økt med den til enhver tid gjeldende KPI. Styret foreslår at de samme premissene legges til grunn for honoraret for 2025 – 2026.
Styrets leder, de fire styremedlemmene og hagelagets leder, får et fast honorar, varamedlemmene honoreres for møtene de deltar på.
Forslag til vedtak:
Honoraret til styret for perioden 2025/2026 settes til:

Styreleder Lene Bakke	kr. 92.500
Styremedlem/nestleder Anne Sælen	kr. 63.500

Styremedlem/sekretær Carl-Petter Leganger	kr. 63.500
Styremedlem Odd Erik Asphaug	kr. 28.000
Styremedlem Amund Solend	kr. 28.000

Varamedlemmene Marit Merling og Inge Økland mottar kr. 1.800 for hvert møte de deltar i.
I tillegg honoreres leder av Hagelaget, Ingvild Matre, med kr. 28.000.

I perioden har det vært avholdt 14 styremøter. Totalt utgjør honorarene inntil kr. 353.900 for perioden 2025/2026, dette innbefatter kr. 275.500 til faste styremedlemmer, kr. 28.000 til Hagelagets leder og inntil kr. 50.400 for varamedlemmer.

4. INNKOMNE FORSLAG
Ingen forslag mottatt ved forslagsfristens utløp.

5. VALG AV TILLITSVALGTE
Valgkomiteen, som ble valgt av generalforsamlingen i 2025, har bestått av Rune Neteland, Eirik Oftebro, Alexander Ringdal og Monica Pane, innstiller følgende personer:

A. Som leder for 2 år foreslås:	Rune Neteland, Sandviksveien 88
B. Som styremedlem/sekretær for 2 år foreslås:	Beate Totland, Sandviksveien 86
C. Som styremedlem for 2 år foreslås:	Trond Egil Hansen, Sandviksveien 88
D. Som varemedlemmer for 1 år foreslås;	Monica Pane, Sandviksveien 90 og Inge Økland, Sandviksveien 92

Styremedlemmer som ikke er på valg:
Styremedlem/nestleder Anne Sælen, Sandviksveien 88
Styremedlem Odd Erik Asphaug, Sandviksveien 90

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Anne Sælen, Sandviksveien 88, gjenvalg
Som varadelegert foreslås:
Odd Erik Asphaug, Sandviksveien 90, gjenvalg

F. Valgkomite for 1 år foreslår styret:
Forslag legges frem av sittende styre på generalforsamlingen

G. Som representant til Sameiet Måseskjærveien 3 for 1 år foreslås:
Einar Matre, Sandviksveien 86, gjenvalg.

Vedlegg 1
STYRETS ARBEID
1.1 Styret
Styret har kontor i 1. etg. i Sandviksveien 92. Styret har ingen faste kontortider, men styrets medlemmer og varamedlemmer kan treffes på telefon. Se Vibbo.no (www.vibbo.no/kyrresborg) for ytterligere informasjon, eller ta kontakt med styret på kyrresborg.borettslag@gmail.com . Oversikt over styrets medlemmer finner du på Vibbo.no under Kontakter. Der finner du også aktuelle telefonnummer.

1.2 Retningslinjer for styrets arbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

1.3 Møteaktivitet
Fra generalforsamlingen i 2025 og frem til generalforsamlingen i 2026 har det sittende styret hatt 14 møter og behandlet totalt 107 saker. Fra generalforsamlingen 05.05.25 og ut året ble det behandlet 70 saker, hittil i år er 37 saker behandlet. Styret møtes ca. en gang per måned, bortsett fra om sommeren.

1.4 Saker styret har behandlet
Godkjente referater fra styremøtene legges fortløpende ut på Vibbo.no.
De sakene som i inneværende styreperiode har krevd mest tid og oppmerksomhet er borettslagets økonomi og den daglige driftet sammen med bekymring for et stadig økende behov for vedlikehold.
- Styret har siden sommeren 2024 vært opptatt av sykkelstamveien som skal gå utenfor våre boliger, det arbeides fortsatt aktivt med dette. Sykkelveien er nå planlagt ferdigstilt i 2027.
- I alle fellesarealer har vi i arbeidet med å få byttet til LED-lamper når de eksisterende lamper ikke lengre kan repareres, dette arbeidet intensiveres nå.
- Heisene våre vedlikeholdes jevnlig. Vi må allikevel påregne et økende vedlikehold.
- Ytterdørene mot Sandviksveien trenger oftere vedlikehold enn tidligere, dette følges opp. Styret ser at det kan bli nødvendig med utskifting av dører om noen år. Fordi sluttstykkene i dørene begynner å bli slitt, har dette ført til at ringesignalene ikke når frem til enkelte leiligheter. Styret følger dette opp fortløpende.
- I løpet av perioden har alle rekkverkene på balkongene blitt skiftet ut med beslag i aluminium. Beslagene som er montert er vedlikeholdsfrie.
- Det er i løpet av de siste årene oppdaget fukt rundt vinduer/dører i noen leiligheter mot sør og øst i 86 og 88. Dette har vist seg vanskeligere å utbedre enn forventet, men her er vi i sluttfasen av arbeidet og noen vinduer blir nå skiftet.
- I perioden har det blitt utført brannkontroll av samtlige dører i bygningsmassen. Det er ikke meldt om store avvik. Alle branndørene er kontrollert og godkjent. Mange dørrammene må imidlertid fuges, da dørene ikke slutter helt tett inntil. Dette vil bli fulgt opp.
- Det har vist seg at teglstensveggen mot sør i nr. 86, trenger utstrakt vedlikehold. Mørtel mellom teglsteinen har smuldret opp og må erstattes med ny mørtel. Styret samarbeider med Obos Prosjekt og Murmester Eirik Hansen om dette, arbeidet startet opp i mars og blir sluttført i løpet av april. For å finansiere dette har styret tatt opp et ekstra lån. Se mer om dette under punktet om regnskap og budsjett.
- Borettslaget er 20 år gammelt i 2026, og selv om vi utbedrer feil og mangler straks de oppstår, ser styret at dette ikke lenger er nok. Generalforsamlingen vedtok i 2021 å opprette et vedlikeholdsfond til fremtidige større utbedringer. Andelseierne betaler årlig inn et beløp tilsvarende 5% av felleskostnadene til oppbygging av fondet. Per i dag er fondet på kr. 181.000.
- Felleskostnadene ble økt utover KPI både i 2023 og 2024, for 2025 var det ikke nødvendig med ekstraordinær økning av felleskostnadene, det er det heller ikke i 2026. Det forventes en nødvendig økning i 2027 etter nytt låneopptak i 2026.

1.5 HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Ved større vedlikehold utarbeides SHA-plan.

1.6 Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.
I Kyrresborg Borettslag er det montert røykvarslere i hver leilighet og leilighetene er utstyrt med brannslokningsapparat, i tillegg er leilighetene sprinklet.
Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

1.7 Sosiale miljøtiltak/aktiviteter.
1.7.1 Hagelaget og hageanlegget
Borettslaget har et eget Hagelag med Ingvild Matre som leder. Flere av beboere har meldt seg til innsats. Hagelaget har tatt ansvar for å vedlikeholde vår felles hage samt beplantningen rundt begge husene. Hagelaget er også aktivt med i dugnaden vår og høst. Vaktmesteren sørger for å klippe plener og busker i fellesanlegget og langs fortauet vår og sommer og er ansvarlig for snømåking og strøing i vinterhalvåret.
Hagen benyttes flittig vår, sommer og høst. Urtehagen er for alle.

1.7.2 Informasjon til beboerne
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Under Tema finner du en rekke nyttige opplysninger om borettslag og andelseiernes rettigheter og plikter.
Under Regler og Vedtekter finner du borettslagets vedtekter og Trivselsregler.
Informasjonen oppdateres fortløpende og alle ny-innflyttede gjøres oppmerksom på at de må logge seg på Vibbo.no for informasjon.

1.7.3 Utlån av styrelokalene
Styrets lokaler i Sandviksveien 92 er innredet slik at beboerne kan låne rommet til ulike private arrangementer. Det er mulighet for enkel overnatting, med tilgang til toalett med dusj.
KTV disponerer rommet hver torsdag til vaktmester og rengjøringspersonell. Styret og ulike utvalg benytter rommet til sine aktiviteter. Beboerfester arrangeres her to ganger i året.
Andelseiere som ønsker å låne styrerommet kan henvende seg til kyrresborg.borettslag@gmail.com.

1.7.4 Sosiale sammenkomster for beboerne
I forbindelse med dugnader høst og vår inviteres det til beboerfest. Det er lystenning og gløgg i hagen til advent.

1.7.5 Julebord for styret
Julebord for styret, leder av hagelaget og leder av Sameiet, ble arrangert i desember 2025 hjemme hos styreleder.

1.8 Representasjon
Anne Sælen ble i 2025 valgt til å være vår representant på OBOS generalforsamling, med Odd Erik Asphaug som vararepresentant.
Einar Matre ble i 2025 valgt som borettslagets representant i Sameiet Måseskjærveien 3, hvor han også er leder.
Amund Solend er valgt som representant for borettslagets styre i Sameiet Måseskjærveien 3.

Styret var ikke representert på styreledersamlingen i 2025. Styret har valgt å ikke være representert på styreledersamlinger, julebord og lignende arrangementer i regi av OBOS, da vi mener utbytte ikke er i samsvar med kostnadene.

2. VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTER

2.1 Vaktmestertjenesten

Borettslaget har avtale med KTV om vaktmestertjenester. Avtalen regulerer vaktmesterens ukentlige oppgaver og ekstraoppgaver og inkluderer en fortløpende rapportering om eventuelle utbedringsbehov.

2.2 Renhold

Borettslaget har avtale med KTV om renhold av fellesområdene og garasjen samt rensing av luftekanalene.
Avtalen regulerer det ukentlige renholdet av fellesarealene. Vask av vinduer i trappeoppgang samt hovedrengjøring skjer årlig. Opp-boning av gulvfliser er etter behov. Vinduene vaskes utvendig høst og vår. Garasjen vaskes hvert annet år, mens luftekanalene renses hvert 5 år.

3. VEDLIKEHOLD

Styret har inngått en rekke avtaler for å sikre et godt vedlikehold av vår boligmasse. Generalforsamlingen i 2021 vedtok å opprette et vedlikeholdsfond fra og med 01.01.22. Fondet, som i dag er på kr. 181.000, skal opparbeides gjennom 15 år og skal kunne brukes ved større og nødvendige vedlikeholdsoppgaver.
Styrets ansvar for vedlikehold er knyttet til sameiet og fellesarealer. Det fremgår av borettslagets vedtekter hva som er andelseieres rettigheter og plikter knyttet til vedlikehold i egen bolig. Andelseiere skal ivareta sine forpliktelser også når andelen er bruksoverlatt. En utfyllende beskrivelse av rettigheter og plikter finnes på Vibbo.no.

3.1 KTV-group

Borettslaget inngikk i 2014 en 20-årig avtale med KTV-group om utvendig og innvendig vedlikehold av bygningsmassen. Fra 2015 inngår rensing av luftekanaler hvert 5 år. Fra 2016 vedlikehold av rekkverk på balkongene, dette utgår fra 2026 da rekkverkene er skiftet ut. Fra 1. juli 2017 inngår også renhold og vaktmestertjenester, slik at KTV nå har et totalansvar for vedlikehold og rengjøring.

3.2 Kontroll av sprinkelanlegg

Tidligere løpende avtale med Sprinkel Vest, selskapet har meldt oppbud og styret har fra 3. april 2025 inngått avtale med Sprinkler Kontroll og Montasje AS, Anders Stonghaugens nyopprettede selskap, som overtar de funksjonene Sprinkel Vest hadde.

3.3 Kontroll av brannanlegg

Løpende avtale fra 19.08.14 med Bravida. Årskontroll av brannanlegget og alarmene.

3.4 Kontroll av brannslokkingsapparater, brannslanger og nødlysarmatur

Løpende avtale med SAFE Brannvern AS fra 15.11.14, nå NOAH. Årlig kontroll av brannslanger og exit-skilt i garasjen. Kontroll av branndører. Kontroll av brannslukningsapparater. Nye brannslokningsapparater ble utdelt til alle andeler i april 2020, i 2025 var det 5-årskontroll av disse.

3.5 Heiskontroll

Fra 01.01.20 avtale med ALT HEIS AS. Heisene sjekkes og vedlikeholdes regelmessig, i tillegg utføres nødvendige reparasjoner ved behov.

3.6 Serviceavtaler på låssystemene i inngangsdørene
Løpende vedlikeholdsavtale med Certego fra 2006.

3.7 Kontroll av garasjeporter
Løpende avtale med Hörman AS fra 2006.

3.8 Vedlikehold av boss-sug
Avtale fra 2013 med BiR Bedrift og Bossug AS fra 2006.

4. OMSETNING AV ANDELER, BRUKSOVERLATING AV ANDELER OG UTLEIE AV PARKERINGSPLASSER

4.1 Omsetting av andeler
I årsmøteperioden, mai 2025 til mai 2026, er 10 andeler solgt. Borettslaget har ikke oversikt over salgssum, men så vidt vi har forstått har andelene gått til takst eller over takst og de selges i løpet av kort tid.

4.2 Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
6 andeler er bruksoverlatt, 4 til familiemedlemmer og 2 til ekstern.
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er kortidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i leiligheten selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.no. Styret ønsker at andelseier så langt det er mulig, selv bor i leiligheten. Styret behandler derfor søknad om bruksoverlatelse etter lovens bokstav. Styret presiserer at andelseiere som har rett til å bruksoverlate sine andeler, ikke kan gjøre dette uten at styret har behandlet og godkjent søknaden og at denne også godkjennes av OBOS.

4.3 Energimerking
Ved salg eller utleie av bolig skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

4.4 Utleie av parkeringsplasser
Borettslaget disponerer 60 parkeringsplasser hvorav 3 plasser er avsatt til gjesteparkering. Per dato er det 8 ledige plasser. Styret har tidligere vedtatt at så lenge det er ledige plasser er det mulig for andelseiere som bruksoverlater sin andel, å leie en parkeringsplass til benyttelse for leietaker. Ikke-boende kan også få leie parkeringsplass etter søknad – til markedspris. Per dato er 4 plasser utleid til eksterne.

4.5 EL-biler
Det ble i 2020 montert lader for el-biler ved alle parkeringsplassene borettslaget disponerer. Tiltaket, som er uten kostnader for borettslaget, driftes av Aneo Mobility og er foreløpig inngått for 7 år. Den enkelte som ønsker å lade bil inngår avtale om dette direkte til post.mobility@aneo.com.

4.6 Internett og TV
Avtalen med Telia om leveranse av Internett/Wi-Fi og TV-signal gikk ut i 2025. Momenter for ny avtale var å redusere felleskostnader og tilpasse tilbudet best mulig til flertallet av beboerne. Etter møter med leverandører fant vi det mest gunstig å fornye avtalen med Telia, men med en del endringer som vi mener best dekker behovet. Beboerne fikk gjennom denne avtale mulighet til å velge mellom 3 alternativer, hvor beboere som ønsker ytterligere tjenester kan bekoste dette selv. Med denne endringen er felleskostnadene vedr. Wi-Fi og Tv redusert med ca. kr. 80.000 per år.

4.7 Belysning i hagen/vinterlys
Til glede for alle tennes lys i hagen fra advent og ut januar. En takk til familien Skjold som lar oss få bruke deres strømuttak på terrassen.

Bergen, 27. april 2026
Styret i Kyrresborg Borettslag

Lene Bakke Anne Sælen Carl-Petter Leganger Amund Solend Odd Erik Asphaug

KYRRESBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 987531061, KLIENTNR. 6182

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**797 987**	**689 805**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 167 017	1 860 406
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 004 565	-985 951
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-1 432 402	-756 935
Innsk. øremerk. bankkto		-7 146	-9 338
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-277 096**	**108 182**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**520 891**	**797 987**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		695 044	1 070 138
Kortsiktig gjeld		-174 153	-272 151
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**520 891**	**797 987**

KYRRESBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 987531061, KLIENTNR. 6182

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 788 673	0	0	1 685 000
Innkrevde felleskostnader	2	5 141 126	6 748 158	7 019 000	5 134 000
Andre inntekter	3	15 136	850	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 944 936**	**6 749 008**	**7 019 000**	**6 819 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-74 341	-42 582	-43 000	-43 000
Styrehonorar	5	-312 800	-302 000	-302 000	-312 800
Revisjonshonorar	6	-11 301	-10 791	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-218 635	-210 225	-223 000	-233 035
Konsulenthonorar		-5 800	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-2 177 569	-1 664 455	-1 361 000	-1 367 480
Forsikringer		-340 218	-361 442	-377 000	-422 240
Kommunale avgifter	8	-1 492 907	-1 361 557	-1 526 000	-1 574 735
Energi/fyring	9	-121 447	-130 304	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-421 719	-401 639	-500 000	-515 000
Andre driftskostnader	10	-73 059	-60 667	-45 000	-45 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 249 795**	**-4 545 663**	**-4 533 000**	**-4 669 770**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 695 140**	**2 203 345**	**2 486 000**	**2 149 230**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 432 402	756 935	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 127 542**	**2 960 280**	**2 486 000**	**2 149 230**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 259	12 458	0	0
Finanskostnader	12	-969 784	-1 112 332	-1 042 000	-801 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-960 525**	**-1 099 874**	**-1 042 000**	**-801 000**
ÅRSRESULTAT		**2 167 017**	**1 860 406**	**1 444 000**	**1 348 230**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 167 017	1 860 406		

KYRRESBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 987531061, KLIENTNR. 6182

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	154 595 337	154 595 337
Tomt		28 690 000	28 690 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Øremerkede bankinnskudd		227 930	194 955
SUM ANLEGGSMIDLER		**183 513 268**	**183 480 293**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		442 127	422 242
Andre kortsiktige fordringer		0	5 283
Driftskonto OBOS-banken		252 917	642 614
SUM OMLØPSMIDLER		**695 044**	**1 070 138**
SUM EIENDELER		**184 208 312**	**184 550 431**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 82 * 100		8 200	8 200
Annen egenkapital	15	113 534 816	111 367 799
SUM EGENKAPITAL		**113 543 016**	**111 375 999**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 813 417	18 250 384
Borettsinnskudd	17	54 636 800	54 636 800
Annen langsiktig gjeld		40 926	15 097
SUM LANGSIKTIG GJELD		**70 491 143**	**72 902 281**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		169 393	266 317
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 284 000)		0	0
Påløpte renter		4 548	5 834
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	18	212	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**174 153**	**272 151**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**184 208 312**	**184 550 431**
Pantstillelse	19	185 150 000	185 150 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 06.03.2026
Styret i Kyrresborg Borettslag

Lene Bakke /s/ Anne Sælen /s/ Carl-Petter Leganger /s/

Odd Erik Asphaug /s/ Amund Solend /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 912 540
Drift- og vedlikehold garasje	60 836
Kollektiv Flexi Bredbånd Max Standard	401 472
Parkeringsleie	601 938
Vedlikeholdsfond	164 340
Kapitalkostnader IN I	1 795 629
Reg.kapitalkostnader IN I	-6 956
Fratrekk kapitalkostnader	-1 788 673
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 141 126**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leie garasje	15 136
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 136**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-26 500
Arbeidsgiveravgift	-47 841
SUM PERSONALKOSTNADER	**-74 341**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-312 800
SUM STYREHONORAR	**-312 800**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 301
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 301**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 728 422
Drift/vedlikehold elektro	-19 032
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 396
Drift/vedlikehold heisanlegg	-351 560
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 845
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 220
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-22 228
Kostnader dugnader	-2 865
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 177 569**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-529 180
Vann- og avløpsgebyr	-582 150
Feie- og tilsynsgebyr	-1 389
Renovasjonsgebyr	-380 187
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 492 907**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-121 447
SUM ENERGI / FYRING	**-121 447**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-9 046
Snørydding	-25 075
Andre driftskostnader	-4 300
Kontor- og datarekvisita	-9 976
Andre kontorkostnader	-1 650
Kontingenter	-16 400
Gave, ikke fradragsberettiget	-796
Bank- og kortgebyr	-2 441
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-2 373
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-73 059**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 113
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 146
SUM FINANSINNTEKTER	**9 259**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-124 080
Pantegjeldsrenter	-841 676
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-3 028
SUM FINANSKOSTNADER	**-969 784**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	154 595 337
SUM BYGNINGER	**154 595 337**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kamera		
Tilgang 2017	59 826	
Avskrevet tidligere	-59 825	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	77 842 413
Egenkapital fra IN tidligere år	90 811 623
Egenkapital fra IN 2025	1 432 402
Reduksjon EK fra IN	-56 543 422
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**113 543 016**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	275 840	
Nedbetalt i år	57 568	
		-2 166 592
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2006	-127 505 000	
Nedbetalt tidligere	111 478 776	
Nedbetalt i år	2 379 399	
		-13 646 825
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 813 417**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-54 636 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-54 636 800**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-212
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-212**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	54 636 800
Pantelån	15 813 417
Beregnede IN forpliktelser	35 700 603
TOTALT	**106 150 820**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	154 595 337
Tomt	28 690 000
TOTALT	**183 285 337**

Til generalforsamlingen i Kyrresborg Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Kyrresborg Borettslag** som viser et overskudd på kr 2 167 017. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 2025 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 de 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

HR
HORDALAND REVISJON AS

Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 06. mars 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

KYRRESBORG
BORETTSLAG

PROTOKOLL FOR GENERALFORSAMLING 2026 I KYRRESBORG BORETTSLAG

Avholdt onsdag 6.5.26 kl. 1900 i Sandviksveien 114, Borgstuen.

Det møtte 18 representanter for andeler, alle ved personlig oppmøte, ingen fullmakter.

1. KONSTITUERING
   - **A. Valg av møteleder**
     Styreleder Lene Bakke ble foreslått som møteleder
     Vedtak
     Lene Bakke enstemmig valgt.
   - **B. Godkjenning av de stemmeberettigete**
     Marit Merling la frem oversikt over stemmeberettigete andelseiere.
     Vedtak
     18 fremmøtte andelseiere godkjent som stemmeberettigete.
   - **C. Valg av protokollfører og minst en andelseier som protokollvitne**
     Styremedlem/sekretær Carl-Petter Leganger foreslått som protokollfører, andelseier Aase Aalén foreslått som protokollvitne.
     Vedtak
     De foreslåtte enstemmig valgt.
   - **D. Godkjenning av møteinnkallingen**
     Møteleder la frem møteinnkallingen, ingen ønsket ordet.
     Vedtak
     Møteinnkallingen enstemmig godkjent.

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2025
   - **A. Årsberetning og regnskap**
     Møteleder gjennomgikk årsberetningen. Ingen ønsket ordet til dette punkt. Møteleder gjennomgikk regnskap med revisorbemerkning for 2025. Ingen ønsket ordet til dette punkt.
     Vedtak
     Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets årsberetning.

Aase Aalén

Generalforsamlingen godkjente enstemmig borettslagets regnskap for 2025.

B. Styrets forslag til anvendelse av årets resultat

Styret foreslo overføring av årets resultat til egenkapital. Ingen ønsket ordet.

Vedtak

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

3. GODTGJØRELSE

A. Honorar til styret

Møteleder la frem forslag om at styrehonoraret økes i tråd med prisstigningen på ca. 2 %. Videre at leder, nestleder og de faste styremedlemmene samt leder av hagelaget mottar fast honorar, mens varamedlemmene til styret mottar en fast sum pr. oppmøte. Ingen ønsket ordet til dette punkt.

Møteleder la frem følgende forslag til vedtak:

Honorar til styret for perioden 2025/26 settes til:

Styreleder Lene Bakke	kr. 92.500
Nestleder Anne Sælen	« 63.500
Sekretær Carl-Petter Leganger	« 63.500
Styremedlem Odd Erik Asphauug	« 28.000
Styremedlem Amund Solend	« 28.000
Leder av hagelaget Ingvild Matre	« 28.000

Varamedlemmene kr. 1.800 for hvert møte de har deltatt på.

Totalt utgjør dette kr. 275.500 til de faste medlemmene av styret, kr. 28.000 til leder av hagelaget og inntil kr. 50.400 for de to varamedlemmene, totalt inntil kr. 353.900.

Vedtak

Styrets forslag til honorar for perioden 2025-2026 enstemmig vedtatt.

4. INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ikke innkommet noen forslag til generalforsamlingen.

5. VALG

Følgende tillitsverv var på valg ved årets generalforsamling:

Leder Lene Bakke ønsket ikke gjenvalg.
Styremedlemmene Carl-Petter Leganger og Amund Solend ønsket ikke gjenvalg.
Varamedlem Marit Merling ønsket ikke gjenvalg.
Varamedlem Inge Wilhelm Økland har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Valgkomiteen la frem følgende forslag:

A. Som leder for to år	Rune Neteland, Sandviksv. 88
B. Som styremedlem/sekretær for to år	Beate Totland, Sandviksv. 86
C. Som styremedlem for to år	Trond Egil Hansen, Sandvik Sandviksv.88
D. Som varamedlemmer for ett år	Monica Pane, Sandviksv. 90, Inge Økland, Sandviksv. 92
Styremedlemmer som ikke var på valg:	
Styremedlem/nestleder	Anne Sælen, Sandviksv. 88
Styremedlem	Odd Erik Asphaug, Sandviksv.90

E. Som delegat til OBOS' generalforsaming
Anne Sælen, Sandviksv. 88
Som varadelegat til OBOS' generalforsamling
Odd Erik Asphaug, Sandviksv. 90

F. Som valgkomite for ett år foreslo styret:
Styret foreslo at Monica Pane, Sandviksveien 90, velges til valgkomiteen, og at det nye styret gies fullmakt til å oppnevne to medlemmer til valgkomiteen.

G. Som representant til sameiet Måseskjærveien 3
Einar Matre, Sandviksv. 86.

Lars Hogne Syslak hadde ordet til en kommentar om valgkomiteens innstilling.

Valgkomiteens innstilling og styrets forslag om ny valgkomite ble ensstemmig vedtatt.

Møteleder takket generalforsamlingen for møtet og hevet generalforsamlingen.

Generalforsamlingen hevet kl. 1921.

Prokollen signeres av

Møteleder:

Lene Bakke

Protokollfører:

Carl-Petter Leganger

Protokollvitne:

Aase Aalén

Etter valgene består styret av:

Leder	**Rune Neteland, Sandviksveien 88**
Nestleder	**Anne Sælen, Sandviksveien 88**
Sekretær/styremedlem	**Beate Totland, Sandviksveien 86**
Styremedlem	**Odd Erik Asphaug, Sandviksveien 90**
	Trond Egil Hansen, Sandviksveien 88
Varamedlem	**Inge Wilhelm Økland, Sandviksveien 92**
	Monica Pane, Sandviksveien 90

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/69/0/0
Utlistet 19. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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
261277707	Grunneiendom	0	Ja	4 795,0 m²	Sikker	-	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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15625200	32	BERGENHUS. GNR 168 BNR 69 OG 73, SANDVIKSVEIEN 94	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.09.2004	200312739	84,8 %
15620003	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2009, SANDVIKSVEIEN 94, SANDVIKEN BRYGGE FELT E	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.12.2002	200113897	8,6 %
60390000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 377, 379, SANDVIKSBODENE 78C - 80	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.06.2011	200802321	5,0 %
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.09.2023	202220562	1,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15625200	780 - Felles grøntareal	31,6 %
15625200	113 - Blokkbebyggelse	31,2 %
15625200	720 - Felles gangareal	21,0 %
15620003	331 - Torg	8,6 %
60390000	322 - Gangvei	3,3 %
65810000	2012 - Gate med fortau	1,6 %
15625200	710 - Felles avkjørsel	1,0 %
60390000	100 - Byggeområde	0,9 %
60390000	310 - Kjørevei	0,8 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65810000	570 - Bevaring kulturmiljø	1,6 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60390000	640 - Frisiktsone	1,0 %
15625200	640 - Frisiktsone	0,9 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15625200	32	BERGENHUS. GNR 168 BNR 69 OG 73, SANDVIKSVEIEN 94	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.09.2004	200312739	60,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15625200	990 - Annet kombinert formål	60,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
15620001	31	BERGENHUS. SANDVIKEN BRYGGE FELT B, C1 OG C2, ENDRING AV BESTEMMELSENE	200001933	09.03.2000

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	4,0 %
71240000	35	Bergenhus. Gnr 168 bnr 1944 mfl., Lehmkuhlboden	202223757	< 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	BY	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Reperbanen	0,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	20,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	5,2 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	0,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	130 - Erverv	68,7 %
15750000	1 - Nåværende	170 - Friområder	21,7 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	7,0 %
15750000	1 - Nåværende	632 - Gang- og sykkelareal	2,5 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
18440000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 360 MFL., SANDVIKSBODER	3	200502938
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
15625000	32	BERGENHUS. GNR 168 BNR 61, 68 MFL., BEBYGGELSESPLAN FOR SANDVIKEN BRYGGE, FELT A	3	199900958
15620004	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 61, 68 OG 71 MFL., SANDVIKEN BRYGGE	3	200110828
15620000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 380, 70, 369, 381 MFL., SANDVIKEN BRYGGE	3	200001933
70450000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 366 MFL., SANDVIKSBODENE	10	202220636
64290000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1944 MFL., LEHMKUHLBODEN	5	202220474
10690000	30	BERGENHUS. WILHELMINEBORG OG TILLIGGENDE EIENDOMMER	3	-
15270000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 380, 367 MFL., MÅSESKJÆRET	3	199615667
70610000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2009 MFL., SANDVIKSVEIEN 94	10	202220586
70670000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, FLØYFJELLTUNNELEN - RIGG- OG ANLEGGSOMRÅDE	4	-
19320000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 77 MFL., DITLEFSENGEN	5	201522200
71870000	35	Bergenhus. E39 Fløyfjelltunnelen - tunnelramper i Sandviken	2	202512912

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/360	301561827	-	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	21.01.2026	202516816
168/360	139327187	-	Annen forretningsbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	16.12.2025	201514459
168/60	139324250-1	Ombygging	Fabrikkbygning	Igangsettingstillatelse	25.10.2013	201222735
168/2020	20747579-6	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	26.02.2024	202410085
168/2020	20747579-7	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	03.09.2024	202415901

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/2020	20747579-2	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Meldingssak registrer tiltak	09.03.2012	201204001
168/2020	20747579-3	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Meldingssak registrer tiltak	25.06.2012	201211018
168/2020	20746734-5	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	05.06.2025	202513057
168/2020	20746734-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	16.06.2020	202014012
168/2020	20832606-2	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	28.08.2019	201913678
168/2020	20746734-4	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	10.01.2025	202418728
168/2020	20832606-4	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	22.09.2020	202019092
168/2020	20832606-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	28.08.2019	201913678
168/2064	20774584-13	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	04.10.2023	202316222
168/2064	20779640-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	26.05.2021	202112706
168/2064	20774584-12	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	22.06.2021	202118033
168/2064	20774584-14	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	23.05.2024	202413364

Andre opplysninger

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 19. mai 2026

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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/69
Dato: 19.05.2026 Adresse: Sandviksveien 92

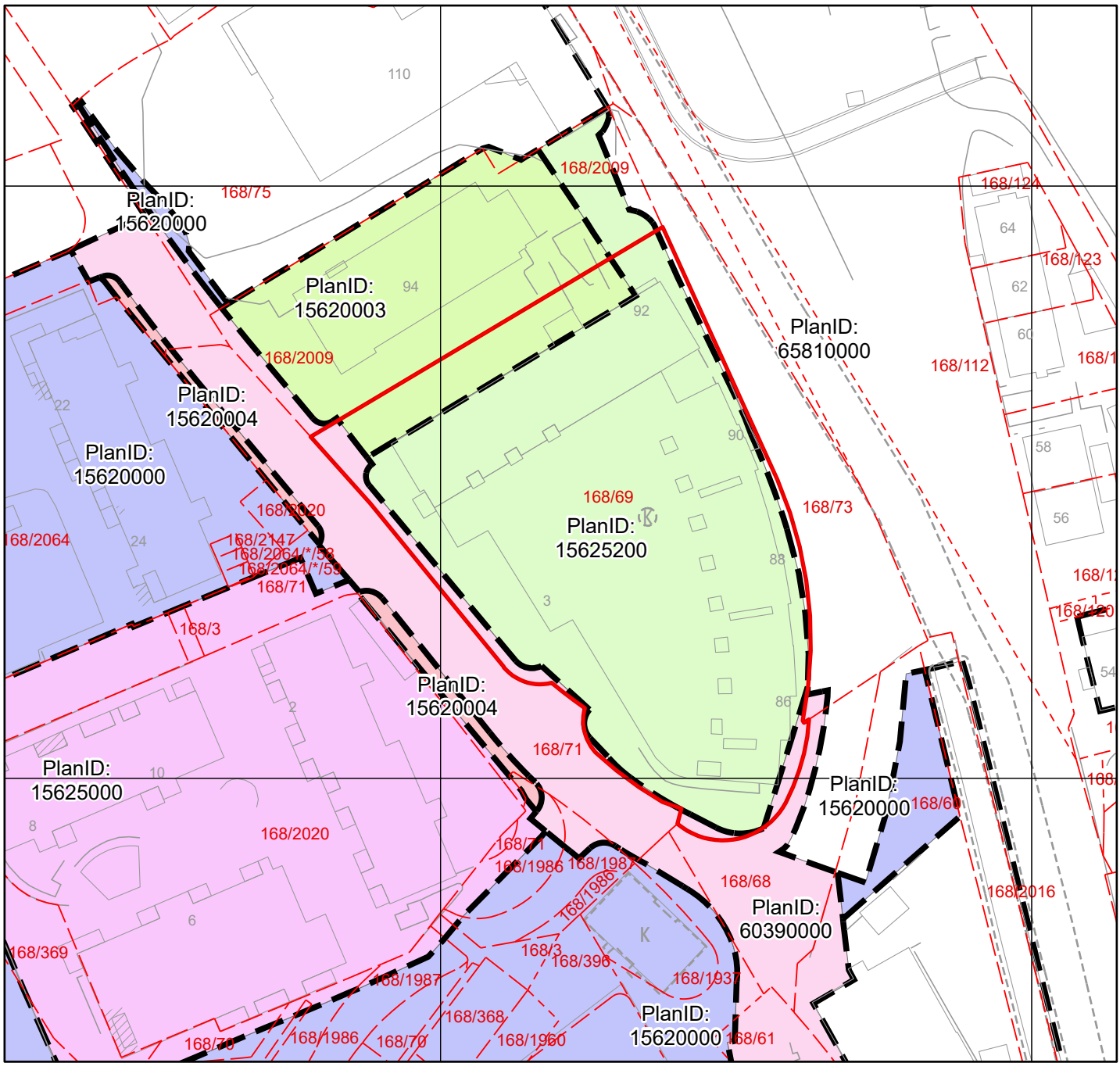
N

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 gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 15620003, 15625200, 60390000, 65810000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

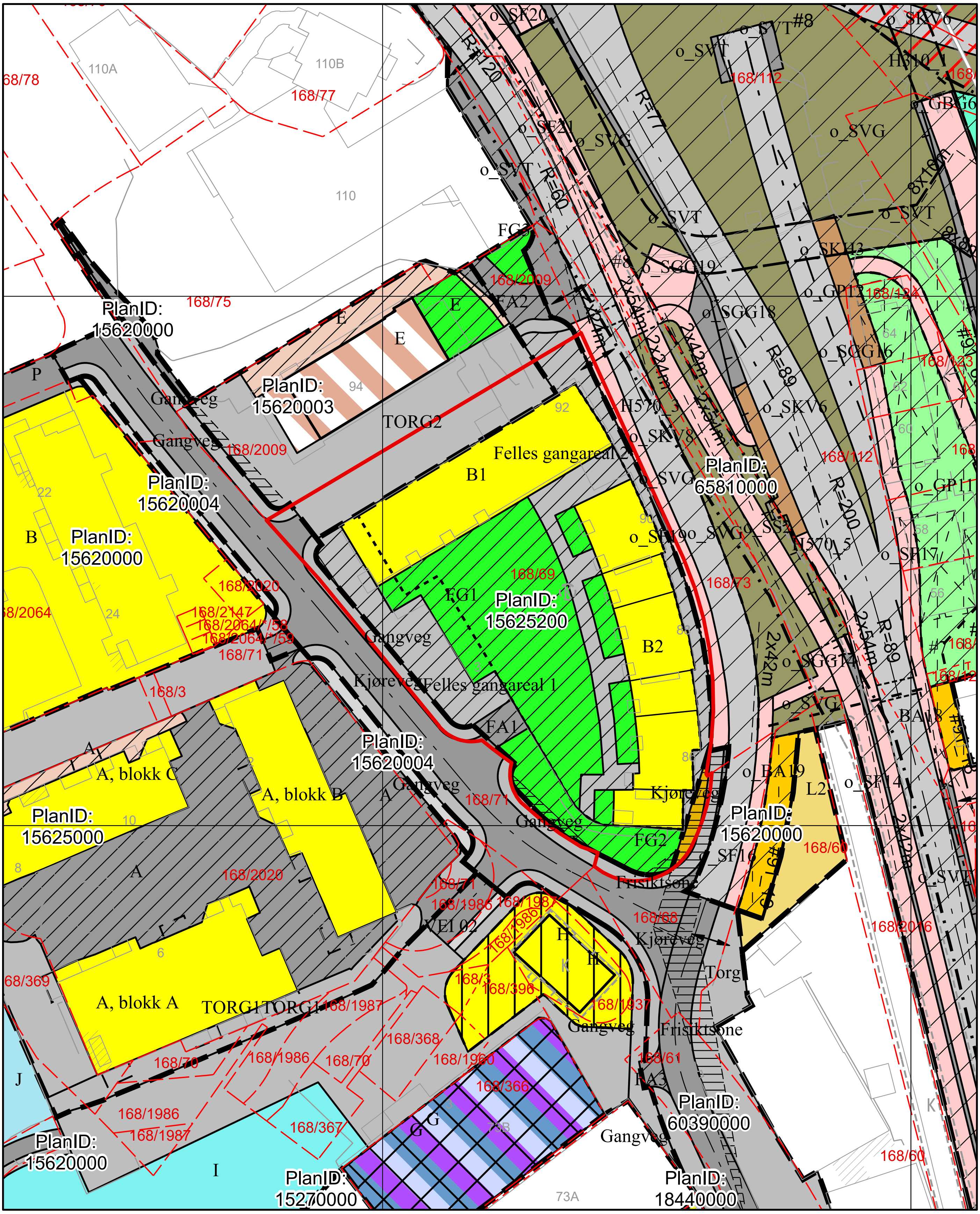
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/69
Dato: 19.05.2026 Adresse: Sandviksveien 92

N

PlanID(er): 15620003, 15625200, 60390000, 65810000

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



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1251 - Brukar

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1212 - Byggelinje

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Gatetun

Torg

Parkeringsplass

Trafikkområde i sjø og vassdrag

Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Forretning / Kontor / Industri

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1802 - Bolig, forretning, kontor

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2073 - Kollektivholdeplass

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

3050 - Park

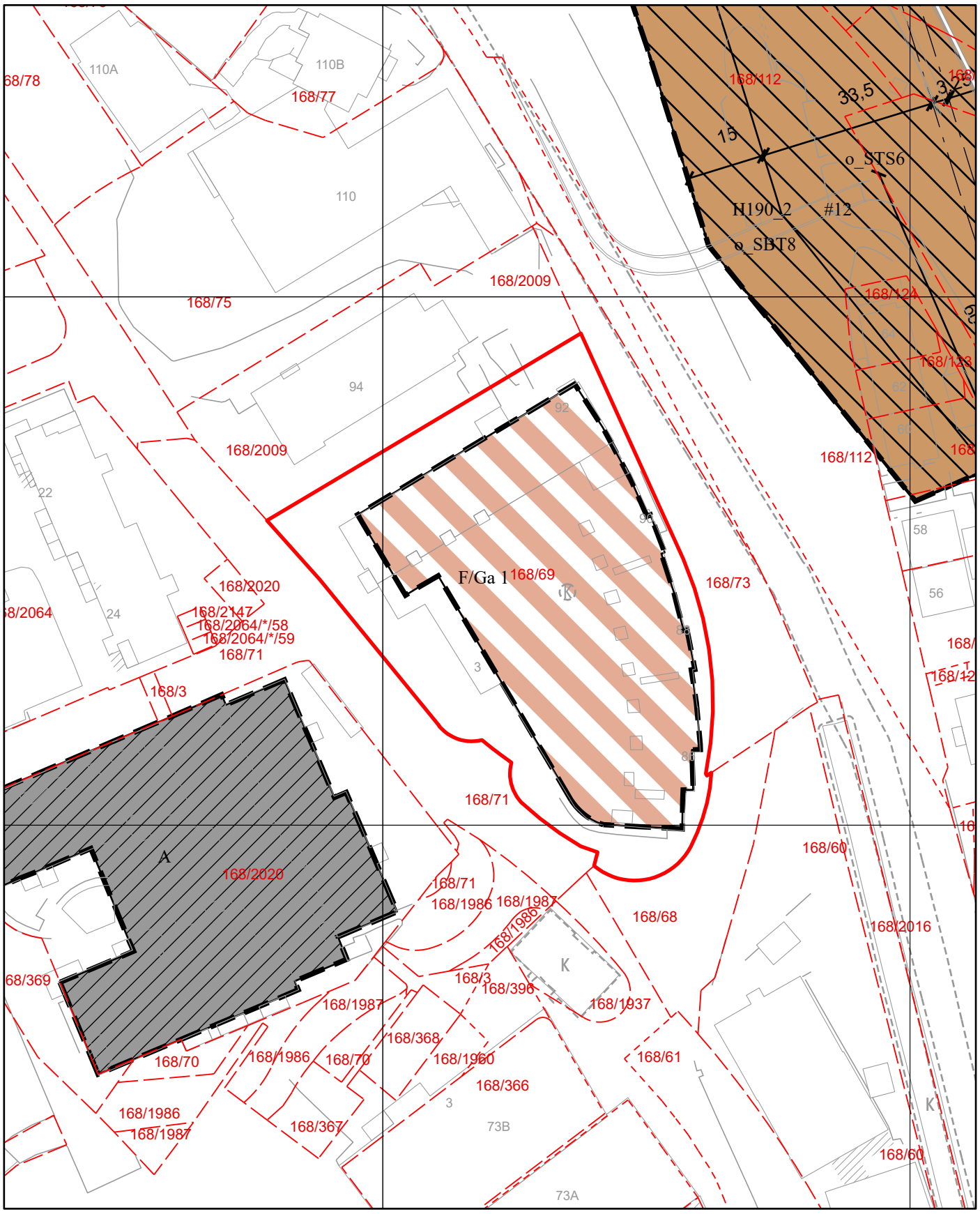
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/69
Dato: 19.05.2026 Adresse: Sandviksveien 92

PlanID(er): 15625200

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

1221 - Regulert senterlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

SikringSone

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Fellesområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)

Fellesareal for garasjer

Kombinerte formål

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.05.2026

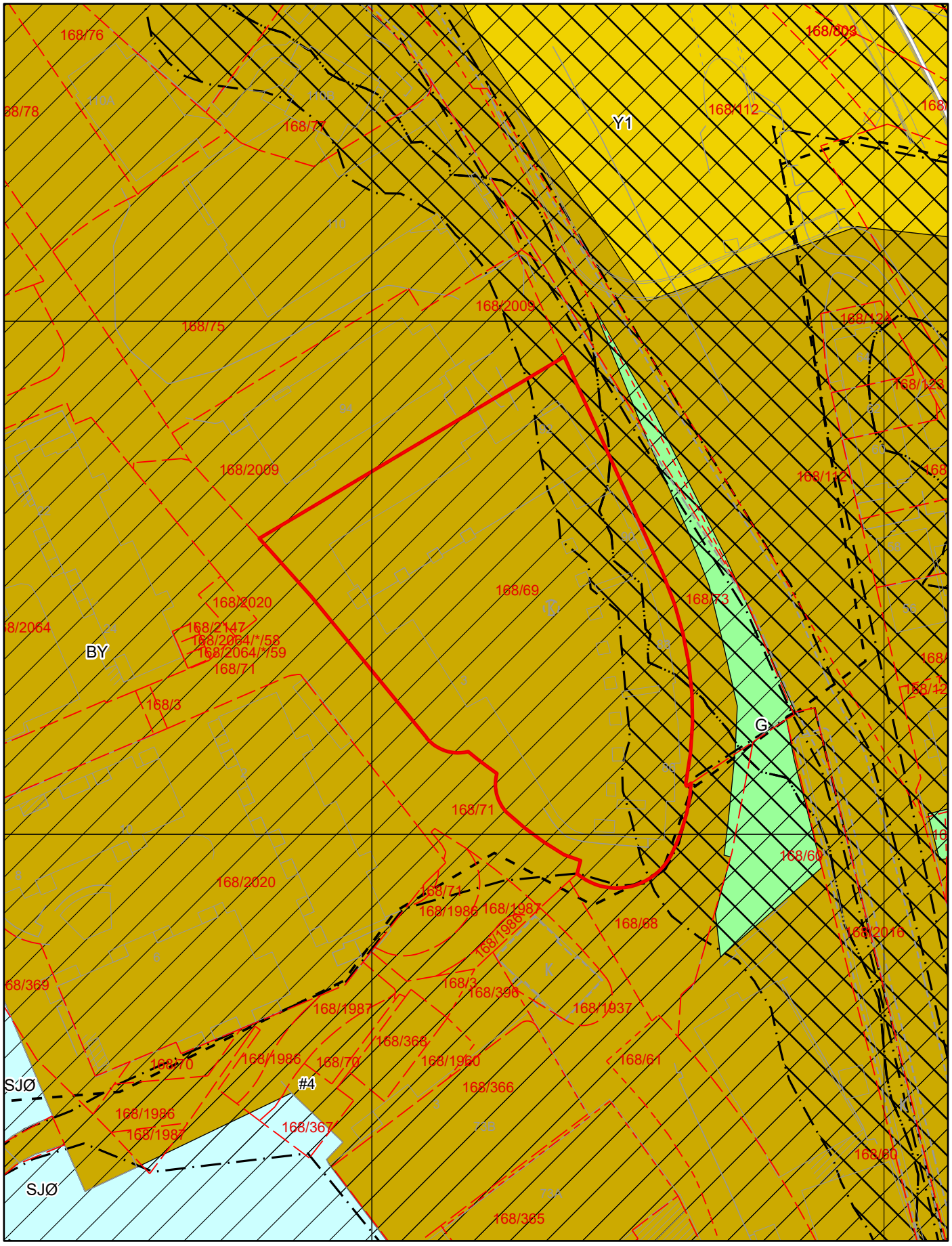
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/69
Adresse: Sandviksveien 92

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Bestemmelsegrense


Angitthensyn kulturmiljø


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

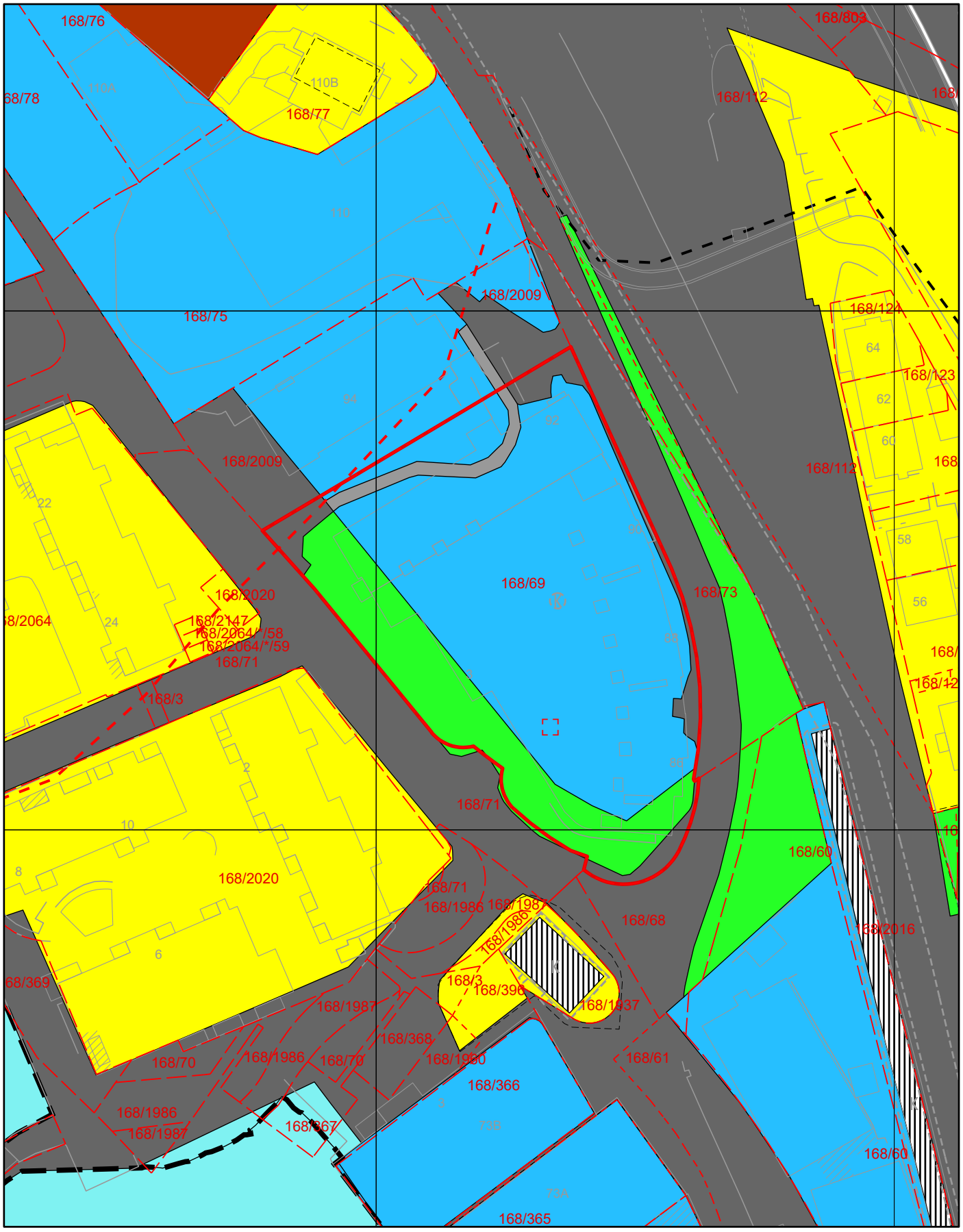
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.05.2026

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/69
Adresse: Sandviksveien 92

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Vegkryss u/bakken fremtidig


Kommunedelplangrense


Hovedturveg, fremtidig


Hovedturveg, nåværende


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Erverv (N)


Bygninger, allmennyttig (N)


Friområde (N)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)


Vegareal (N)


Gang- og sykkelareal (N)

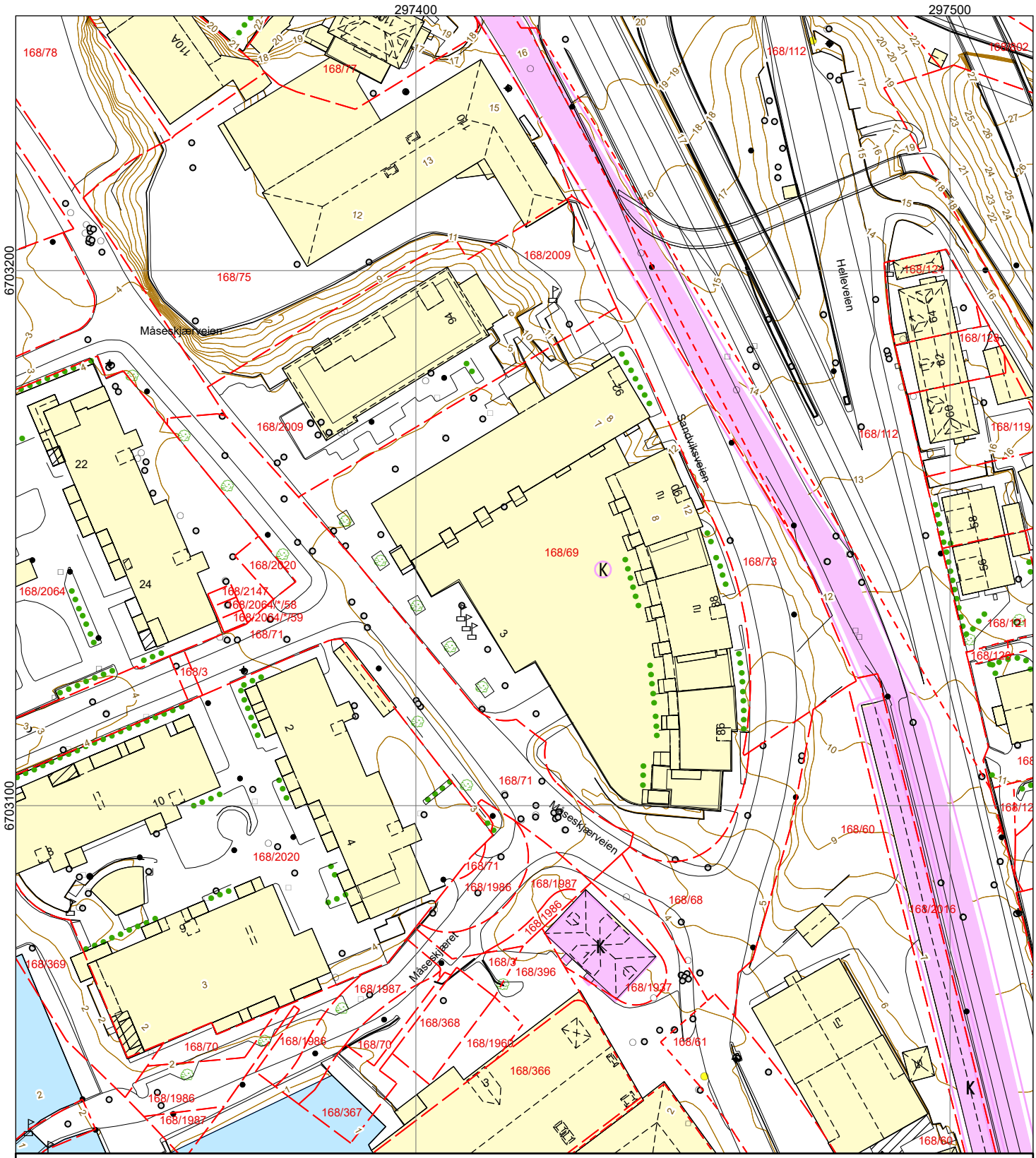
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 19.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/69/0/0
Adresse: Sandviksveien 92

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

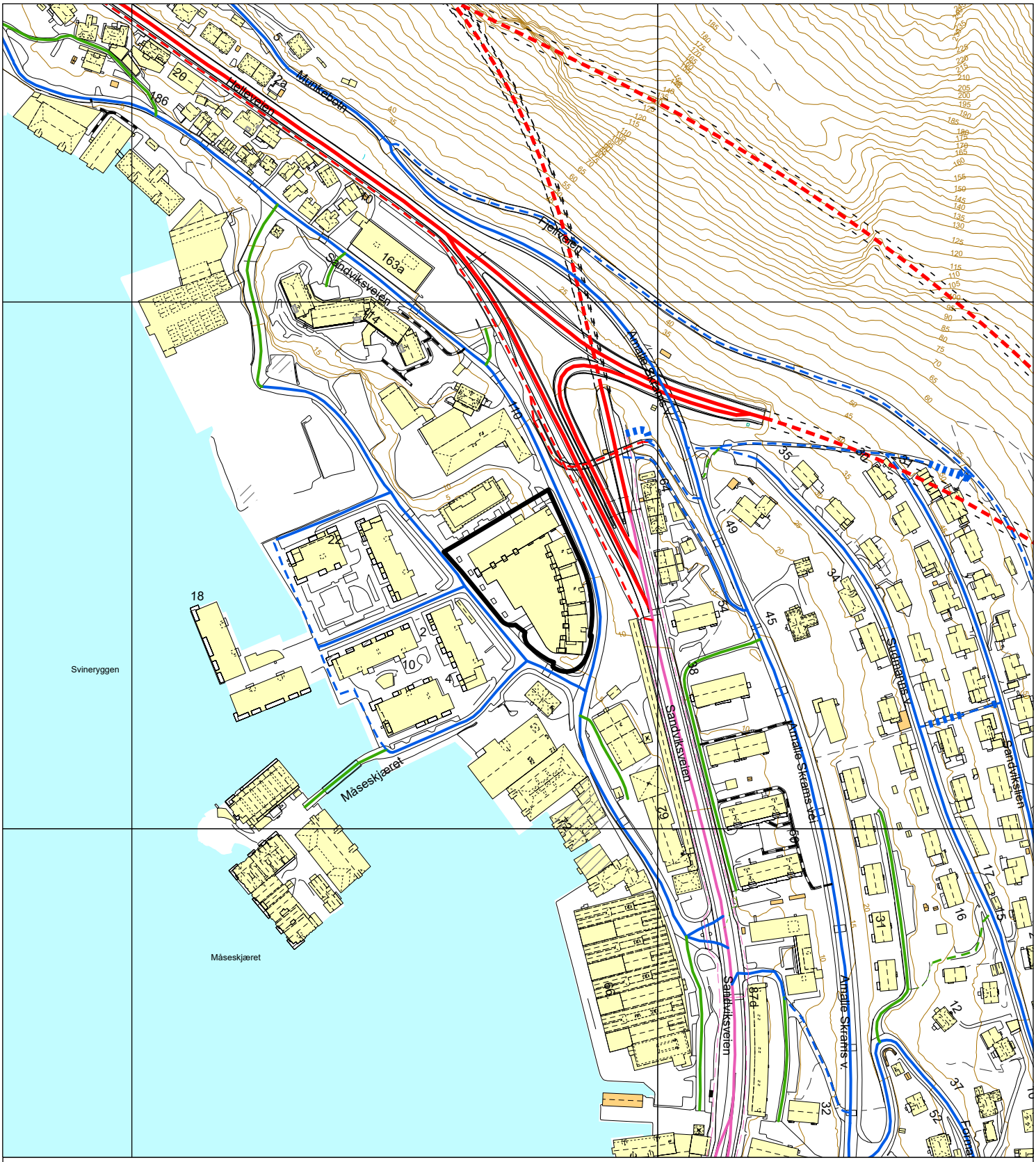
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 19.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/69/0/0
Adresse: Sandviksveien 92

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandviksveien 92, 5035 Bergen
Gnr. 168, Bnr. 69, Snr. 3, andelsnr. 14 i KYRRESBORG BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260280

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Nils Sørhaug

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 979 54 335

E-post: nils.sorhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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