PRIVATMEGLEREN
SYD

GJØAS VEI 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegning

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Planinformasjon

Kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

27.07.2026

Tilstandsrapport av Gjøas vei 5, H0201

Gjøas vei 5
5067 BERGEN

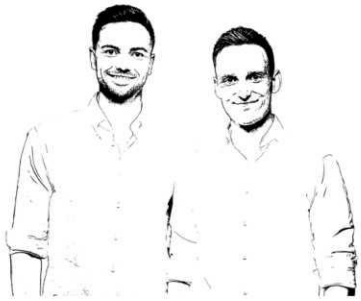
Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett
hakonhaakonsen.no/dashboard/rapport/delt/a07ff39a-c70f-4016-9b82-86681cd6b561

Utarbeidet for:

Tone Linn Schanche-Mjånes

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 9
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 10
Tilstander - Innvendig	Side 11
Tilstander - Utvendig	Side 16
Lovlighet	Side 20
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 21

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.

Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi leverer tilstandsrapporter med fokus på kvalitet, trygghet og tydelig kommunikasjon, og arbeider kontinuerlig for å gjøre prosessen enklere og mer oversiktlig for kunder, meglere og samarbeidspartnere.

Vi har utviklet vår egen digitale takstportal med personlig innlogging for meglere og takstmenn, utformet for å effektivisere oppdrag og samle relevant dokumentasjon på ett sted.

I 2026 lanserte vi som første aktør i Norge heldigitale, interaktive tilstandsrapporter. Rapportene er utviklet for mobil, nettbrett og PC, og presenterer informasjon om boligen på en mer oversiktlig og brukervennlig måte enn tradisjonelle PDF-rapporter.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU i Trondheim, og har flere års erfaring som byggeleder hos en av landets ledende totalentreprenører. Gjennom oppfølging av byggeprosjekter har han opparbeidet bred erfaring med alle byggets faser, og et solid grunnlag for å vurdere konstruksjoner, tekniske løsninger og utførelse opp mot gjeldende krav og god byggeskikk.
Han har blant annet hatt ansvar for kvalitetssikring og ferdigstilling av leilighetsbygg, kontorbygg, svømmeanlegg og idrettshaller. Håkon er opptatt av å levere grundige faglige vurderinger og formidle tekniske forhold på en tydelig og lett forståelig måte.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og har en PhD fra NTNU i Trondheim. Han har erfaring som rådgivende ingeniør og har opparbeidet bred kompetanse innen bygningers oppbygging, tekniske løsninger og konstruksjoner. Sverre er strukturert, løsningsorientert og opptatt av å levere høy faglig kvalitet.
Han har også utviklet selskapets digitale portal og verktøy for tilstandsrapporter, der han kombinerer byggefaglig kompetanse med produktutvikling for å skape løsninger utviklet av og for takstmenn.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Gjøas vei 5, 5067 BERGEN
- **Boligtype:** Leilighet - Borettslag
- **Gårds- og bruksnummer:** 160/225
- **Leilighetsnummer/seksjonsnummer:** H0201
- **Byggeår:** 1948
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 70 m^2
- **Tomteareal:** 5096 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2026

Kjøkken

Ny oppvaskmaskin installert

Generelt

Vegger og tak malt på begge soverom, gang og kjøkken/stue

2024

Ildsteder og skorsteiner inne

Piperehabilitering utført i regi av borettslaget. Det ble da satt inn stålrør.

2019

Balkong

Overflater rehabilitert

Utvendige forhold

Tak og yttervegger rehabilitert i regi av borettslaget. Det ble også installert nye vinduer og balkongdører.

2018

Ventilasjon generelt

Avtrekksvifte installert på baderom, tilknyttet opprinnelig ventilasjonssjakt

Varme- og sanitærteknisk

Nye innvendige avløpsrør og rør i rør vannrør installert

Varme- og sanitærteknisk
Felles varmtvannsanlegg for borettslaget installert i 2018/2019

Baderom
Baderom totalrenovert i regi av borettslaget

Kjøkken
Vann og avløp byttet ut i forbindelse med renovering av baderom og sanitæranlegg

2016

Soverom 2
Nytt gulv lagt

Gang
Nytt gulv lagt

2013

Kjøkken
Nytt kjøkken installert med egeninnsats

Stue og kjøkken
Ny enstavs eikeparkett lagt, samt nye gipsvegger montert i deler av rommet

Ildsteder og skorsteiner inne
Nytt ildsted med rentbrennende vedovn installert

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold
Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon
Grunnmur av betong/sparestein, gulv mot grunn av støpt betong og etasjeskillere i betong. Ytterveggene er oppført i murkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt. Vinduer i tolags glass med innvendige PVC-karmer fra 2019 og ytterdør i tre i brannklasse B30.

Tak, takrenner, nedløp
Valmet takkonstruksjon utvendig tekket med takstein. Undertak er sannsynligvis av taktro med underlagsbelegg av papp eller banemembran. Det er utvendige renner og nedløp i plast.

Parkering
Det er parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Innvendige forhold

Baderom
Helfliset baderom fra 2018 med malt platekledning i himling med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt servant med skuffer, vegghengt speilskap med integrerte lys, vegghengt høyskap og dusjhjørne med regnfallsdusj og dusjvegger i glass. Fordelerskap for rør i rør er lokalisert her. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken
Kjøkken med slette lyse fronter, benkeplate i tre og vaskekum med sidefelt i stål. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte, mikrobølgeovn og kombinert kjøle- og fryseskap.

Soverom 1
Soverom med 3-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap. Det er tilkomst til balkong herfra.

Soverom 2
Soverom med 2-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Stue og kjøkken
Stue og kjøkken med 1-stavs eikeparkett og malte flater. Ildsted er lokalisert her.

Gang
Gang med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Oppvarming
Varmekabler i gulv på baderom og rentbrennende vedovn plassert i stue. Ellers oppvarming med panelovner.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør fra 2018.

Vannledninger
Rør i rør vannrør fra 2018 med fordelerskap montert på baderom.

Ventilasjon generelt
Bolig med naturlig oppdriftsventilasjon og elektriske vifte installert på baderom.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
0. etasje				
Ekstern bod 2	-	4	-	-
Ekstern bod 3	-	4	-	-
2. etasje	**70**			
Baderom	4	-	-	-
Gang	8	-	-	-
Soverom 1	15	-	-	-
Soverom 2	11	-	-	-
Stue og kjøkken	28	-	-	-
Balkong	-	-	-	2
4. etasje				
Ekstern bod 1	-	3	-	-
SUM	**70**	**10**	**0**	**2**
Sum BRA	80			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

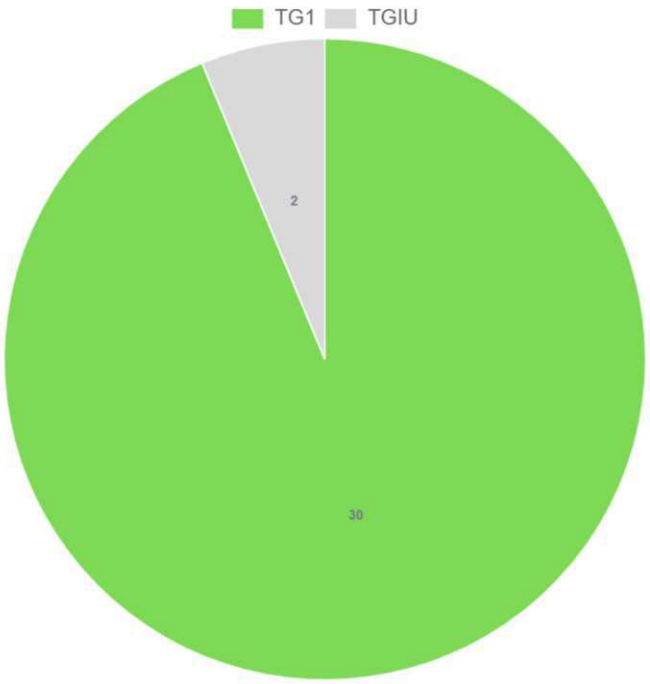
TGIU Tilstandsgrad IU

Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 11)

Ventilasjon generelt - Generelt om ventilasjonsforhold (Les mer på side 15)

Fordeling av tilstandsgrader



Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Innvendig

Baderom 3,9 m^2 | 2. Etasje

Helfliset baderom fra 2018 med malt platekledning i himling med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt servant med skuffer, vegghengt speilskap med integrerte lys, vegghengt høyskap og dusjhjørne med regnfallsdusj og dusjvegger i glass. Fordelerskap for rør i rør er lokalisert her. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG1

Det er fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på prosjektering og utførelse.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet tilstøtende vegg er i murkonstruksjon. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Overflater – gulv

TG1

Fliser fra 2018. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er tilfredsstillende fallforhold.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser fra 2018. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Ventilasjon

TG1

Mekanisk avtrekk i himling som føres til felles sjakt. Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.



Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Det er fremlagt dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne. Drenering ved eventuell lekkasje fra innebygget sisterne kommer ut bak toalettet. Normal bruksslitasje for alderen.



Drenering fra innebygget sisterne

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG1

Membran fra 2018. Plastsluk med klemring er registrert. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel eller rørgjennomføring er minst 25 mm.



Kjøkken 2. Etasje

Kjøkken med slette lyse fronter, benkeplate i tre og vaskekum med sidefelt i stål. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte, mikrobølgeovn og kombinert kjøle- og fryseskap.

Innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger

TG1

Det er plastrør (rør-i-rør) og avløpsrør i plast. Det er montert lekkasjestopper med sensor bak sokkel/under vaskekum. Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.



Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

Kjøkkenet har ventilator med omluftsløsning og kullfilter uten tilkobling til kanal. Ved bruk av omluftsventilator bør man være særlig oppmerksom på tilstrekkelig ventilasjon og eventuelle tegn til fuktbelastning. Tilfredsstillende avtrekk over komfyr.

Gang 8,4 m^2 2. Etasje

Gang med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 1 14,5 m² | 2. Etasje

Soverom med 3-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap. Det er tilkomst til balkong herfra.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Spalte i vegg tilfører frisk luft. Spalten rundt døren er begrenset, men løsningen vurderes som tilfredsstillende sett i sammenheng med boligens ventilasjonsløsning. Det anbefales likevel å bedre luftoverføringen ved å etablere større spalte under døren eller ventil i døren.

Soverom 2 11,3 m² | 2. Etasje

Soverom med 2-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Spalte i vegg og tilluftsventil i vindu sørger for tilførsel av frisk luft. Spalten rundt døren er begrenset, men løsningen vurderes som tilfredsstillende sett i sammenheng med boligens ventilasjonsløsning. Det anbefales likevel å bedre luftoverføringen ved å etablere større spalte under døren eller ventil i døren.

Stue og kjøkken 27,8 m² | 2. Etasje

Stue og kjøkken med 1-stavs eikeparkett og malte flater. Ildsted er lokalisert her.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventiler i vinduer tilfører frisk luft. Spalte i vegg trekker ut luft.

Ildsteder og skorsteiner inne 2. Etasje

Rentbrennende vedovn plassert i stue.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

TG1

Det er ikke registrert avvik i form av sprekker, avskalling, riss o.l. Det er gulvplate foran ildsted. Det gjøres oppmerksom på at minimumsavstand fra feie-/sotluke til uskjermet brennbart materiale er 300 mm.

Ventilasjon generelt 2. Etasje

Bolig med naturlig oppdriftsventilasjon og elektriske vifte installert på baderom. Det er tilluftsventiler i vinduer/vegger. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Generelt om ventilasjonsforhold

TGIU

Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom. Spaltene i og rundt innerdørene er generelt begrensede. Det anbefales å bedre luftoverføringen mellom rommene, eksempelvis med større spalter under dørene eller ventiler i dør/vegg. Ved eventuell oppgradering til mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon må det sikres tilstrekkelige overstrømningsåpninger.

Varme- og sanitærteknisk

2. Etasje

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG1

Avløpsrør fra 2018. Ingen registrerte avvik. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Det er ikke registrert avvik.

Vannledninger

TG1

Rør i rør vannrør fra 2018 med fordelerskap montert på baderom. Merk at kontrollen gjelder innvendige vannrør og omfatter ikke stikkledninger. Stoppekraner er funksjonstestet. Det er registrert overløp for lekkasjevann, men det er ikke kjent hvor dette vannet kommer ut. Dette anbefales å kjenne til for å kunne avdekke eventuell lekkasje.



Fordelerskap

Radon

2. Etasje

Området er markert med aktsomhetsgrad moderat til lav på NGU sine kart. Det vises til HMS-punkt

Skadedyr og insekter

2. Etasje

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG1

Ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Eier har heller ikke observert eller sett tegn til dette. Eier opplyser om at det er observert skjeggkre andre steder i borettslaget og det planlegges tiltak mot dette. Det er videre opplyst om at borettslaget har avtale med Anticimex angående forebyggende arbeid mot rotter.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Soverom 1: Vinduer og balkongdør i tolags glass med PVC-karmer fra 2019. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 2: Vinduer i tolags glass med PVC-karmer fra 2019. Normal bruksslitasje for alderen.

Stue og kjøkken: Vinduer i tolags glass med PVC-karmer fra 2019. Normal bruksslitasje for alderen.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Gang: Ytterdør i tre i brannklasse B30. Normal bruksslitasje for alderen.

Balkong 2,4 m^2 | 2. Etasje



Overbygget balkong i betong med malte overflater. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

TG1

Det er ikke påvist avvik.

HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima,

eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene vurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

Radon

HMS-punkt

Det er ikke etablert radonsperre i bygget. Det er heller ikke fremlagt radonmålinger. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier i bygget. Fravær av både målinger og dokumentert radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, da forhøyede radonnivåer kan innebære helsemessig risiko.

Balkong

HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,9 m, under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m. Dette medfører økt fare for fall, spesielt ved bruk av balkong, terrasse eller trapp. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Ildsteder og skorsteiner inne

HMS-punkt

Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannvesen som er under 5 år, men ildsted ble renovert i 2024 av Smart Varme AS i regi av borettslaget.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk. Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert i i felles trappegang. Skapet inneholder automatsikringer, inkludert hovedsikring på 40 A, med 20 A til platetopp/komfyr og ellers 16, 13 og 10 A. Det er i tillegg en ledig kurs på 20 A.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Nei**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**2013**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Ja**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Ikke relevant**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Ja**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Nei**

Konklusjon: Det pågikk arbeid med utbedring av kabelføringer i himling i stue/kjøkken under befaring. Det er ikke lagt frem samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som er 5 år eller yngre. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av anlegget.

Branntekniske forhold

Røykvarslere plassert i stue, gang og soverom. Pulverapparat tilgjengelig.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Ikke relevant**
Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer?	**Nei**

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Ja - Se oppgraderinger

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Tone Linn Schanche-Mjånes (eier)

Lars Olai Schanche Olsen (eier)

Befaringsdato: 27.07.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260146
Addresse	Gjøas vei 5		
Postnr.	5067	Sted	BERGEN
Selgers navn	Tone Linn Schanche-Mjånes		
Selgers navn	Lars Olai Schanche Olsen		

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?

Mai 2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.:

86455257

Våtrom

Initialer selger:
T L
L O

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

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

Totalrenovert bad i 2018

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 ved kopi:

Orientering om renoveringen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovert bad

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovert bad

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

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

Alt elektrisk i forbindelse med totalrenovering

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:

Orientering om renovering

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:

Totalrenovering av bad, samt vann og avløp på kjøkken i 2018.

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:

Orientering om renovasjon

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

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

Nytt tak på hele borettslaget i 2018/2019

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Birger Morstøl

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

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:

Nye vinduer og balkongdør i 2018

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:

Orientering om renovasjon

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:

Strukket kabelgater i forbindelse med oppussing i 2013. Samt arbeid på kabelgate for å reparere en skade i tak på kjøkken i 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

El-teknikk

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

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest datert 1950

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

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:

Skjeggkre observert i andre deler av borettslag. Sølvkre observert i fellesareal i kjeller.

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

Beskrivelse:

Borettslaget har ikke kapasitet i elanlegget til lading av elbil.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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.

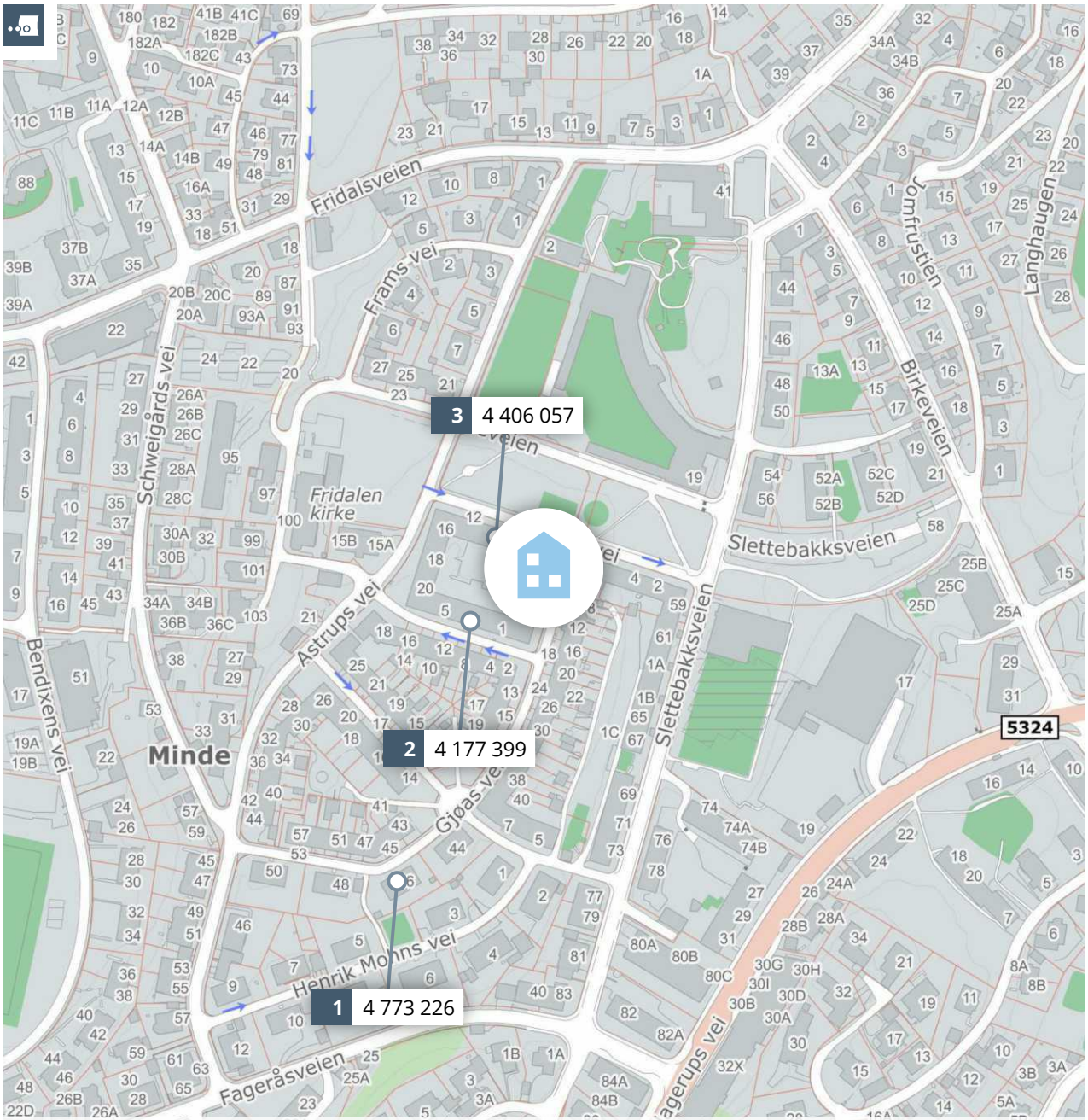
Dato 28.07.2026

Signert av *Tone Linn Schanche-Mjånes*

Signert av *Lars Olai Schanche Olsen*

Initialer selger:
T L
L O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GJØAS VEI 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 13.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kamilla Sørensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gjøas vei 5, 5067 BERGEN

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1948

GNR 160 BNR 225 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS ERNST SARS VEI

Verdivurdert til

3 770 000

727 798	4 497 798	62 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1948

Fellesutgifter	8 299
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gjøas vei 46 69 m²	1947	2. etg	2 sov	23.01.2026	4 390 000	**4 700 000**	73 226	4 773 226	**69 177**
2	Ernst Sars' vei 3 63 m²	1948	1. etg	2 sov	03.07.2025	3 290 000	**3 400 000**	777 399	4 177 399	**66 308**
3	Boalths vei 10 63 m²	1948	1. etg	2 sov	05.01.2026	3 590 000	**3 820 000**	586 057	4 406 057	**69 937**

Flott leilighet i populært område og lag. Åpen stue/kjøkken løsning med kjøkkenøy. 2 soverom. God standard på badet.

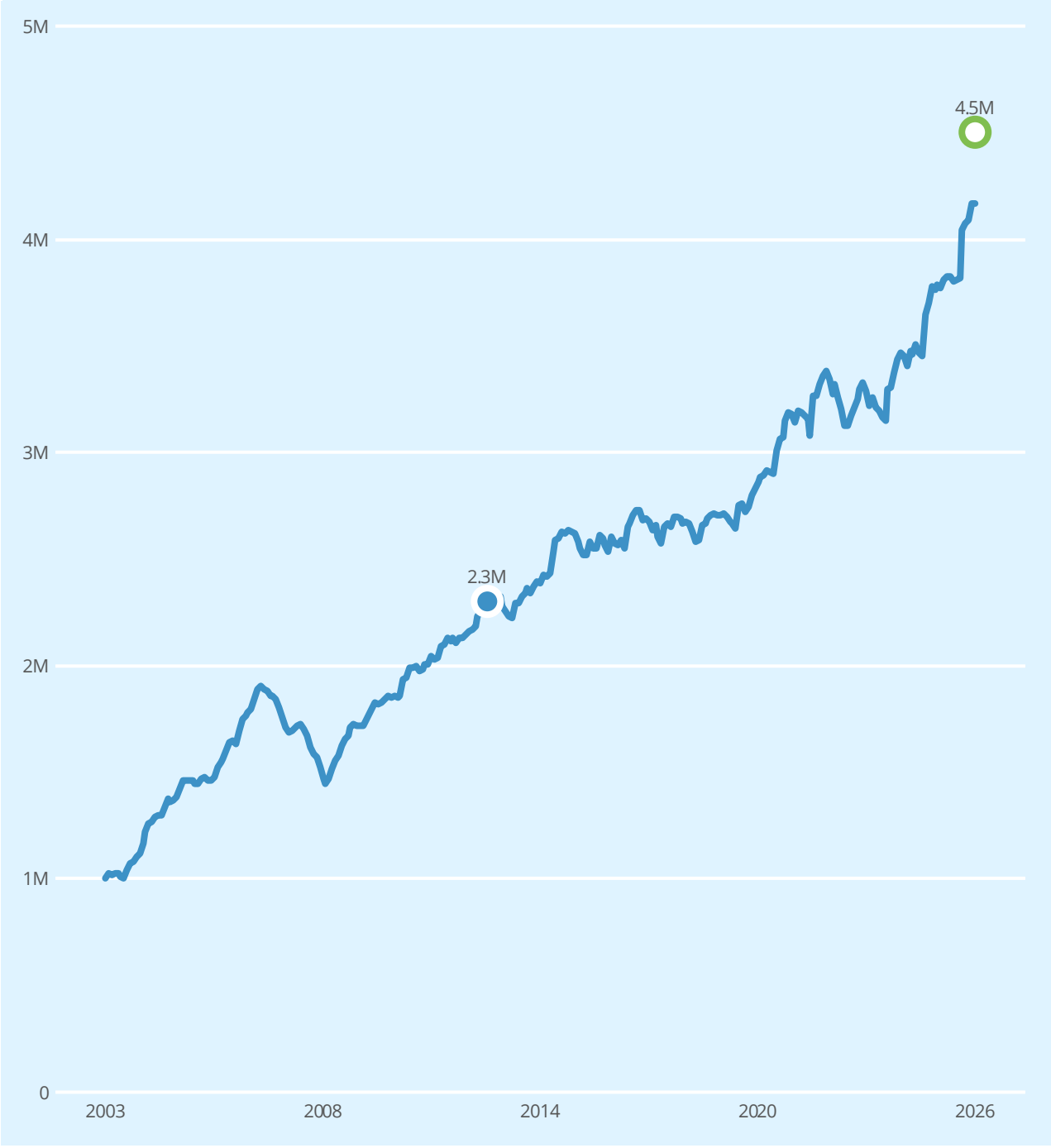
Normalverdi ink. fellesgjeld: 4.250.000 til 4.750.000,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.04.2013	30.04.2013	07.06.2013	1 990 000	2 000 000	300 835	2 300 835

Leiligheter til salgs i ERNST SARS VEI grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3 857 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
15
dager

Leiligheter solgt i ERNST SARS VEI grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

4.4M
4.2M
4 131 000 Salgspris i snitt
3 827 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.4M
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
6
dager

for 9.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

74 045 ERNST SARS VEI grunnkrets i snitt siste 9 mnd
72 371 Årstad bydel i snitt siste 9 mnd

62 500 Gjøas vei 5 Totalpris 4 500 000

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

Stannah AS
Stålfjæra 26
0975 OSLO

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Tale Kun Ingvaldsen	202021060/8	270121

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 225
Adresse	:	Astrups Vei 16
Tiltakshaver	:	Anna Romslo Færevaag
Tiltaket	:	Oppføring heis / løfteinnretning

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 26.01.2021 og tillatelse datert 09.11.2020.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for trappeheis på skinne i trapperom fra 1.etasje til 3.etasje, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Tale Kun Ingvaldsen - saksbehandler
Katrine Ve - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Anna Romslo Færevaag, Astrups vei 16, 5067 BERGEN

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

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Sans Bygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Ingrid Helene Sundt Dir. tlf.: 55 56 58 67	201813060/9	270219

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 225
Adresse	:	Ernst Sars´ Vei 1
Tiltakshaver	:	Borgernes Borettslag
Tiltaket	:	Rehabilitering/nytt bad bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 08.01.19 og tillatelse datert 14.06.18.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for modernisering av 89 bad, vann- og avløpsrør, mm, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Ingrid Helene Sundt - saksbehandler
Alexandra Altermark - fung. seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Borgernes Borettslag, Postboks 44 Nygårdstangen, 5838 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 16 Astrupsvei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 4/6.46
fra hr. Borgernes Byggekolonier v/ark. Ole Landmark approberte byggeforetagende:

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 3 røkpiper og følgende ildsteder:

	komf.	ovner		komf.	ovner
Kjeller			4de etg.		
1ste etg.	–	2	5te „	–	–
2den „	–	2	6te „	–	–
3dje „	–	2	Dessuten	7 stk. komb. bad og W.C.	
Loft		1		1 gassklekoker	

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

jfr. tinglest deklarasjon

Bergen den 17. november 1950

J. A.

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 18/11 1950

Tom Doran (s)

bygningssjef.

21/11.50 s. ark. Ole Landmark

./.

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.

2. I tilfelle vaske og törkeinnretninger skulle vise seg ikke å være tilfredsstillende, må der innstalleres vaskemaskiner og oppvarmete törkerammer.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 18 Astrupsvei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 4/6.46
fra hr. Borgernes Byggekolonier v/ark. Ole Landmark approberte byggeforetagende:

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 4 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	komf.	ovner		4de etg.	komf.	ovner	
1ste etg.	–	2	–	5te „	–	–	
2den „	–	2	–	6te „	–	–	
3dje „	–	2	–	Dessuten	8 stk. komb. bad og W.C.		
Loft		2			1 gassklekoker		

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.
jfr. tinglest deklarasjon.

Bergen den 17. november 1950

J. Th
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 18/11 1950

Tom Doran (s)
bygningssjef.

24/11.50. s. ark. Ole Landmark

./.

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.
2. I tilfelle vaske og törkeinnretninger skulle vise seg ikke å være tilfredsstillende må der innstalleres vaskemaskiner og oppvarmete törkerammer.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 20 Astrupsvei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 4/6.46
fra hr. Borgernes Byggekolonier v/ark. Ole Landmark approberte byggeforetagende:
3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 3 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	komf.	ovner		4de etg.	komf.	ovner	
1ste etg.	–	2	–	5te „	–	–	
2den „	–	2	–	6te „	–	–	
3dje „	–	2	–	Dessuten	7 stk. komb.bad og W.C.		
loft		1			1 gassklekoker		

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.
jfr. tinglest deklarasjon

Bergen den 17. november 1950

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 18/11 1950

Tom Dorum (s)
bygningssjef.

24/11.1950 v. ark. Ole Landmark

./.

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.
2. I tilfelle vaske- og törkeinnretninger skulle vise seg ikke å være tilfredsstillende, må der innstalleres vaskemaskiner og oppvarmete törkerammer.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 1 Ernst Sarsvei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 4/6.46
fra hr. Borgernes Byggekolonier v/ark. Ole Landmark approberte byggeforetagende:
3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 3 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	komf.	ovner		4de etg.	komf.	ovner	
1ste etg.	–	2	–	5te „	–	–	
2den „	–	2	–	6te „	–	–	
3dje „	–	2	–	Dessuten	8 stk. komb. bad og W.C.		
loft		2			1 gassklekoker		

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.
jfr. tinglest deklarasjon

Bergen den 17. november 1950

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 18/11 1950

Tom Dosan
bygningssjef.

24/11.1950 v. ark. Ole Landmark

./.

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.

2. I tilfelle vaske- og törkeinnretninger skulle vise seg ikke å være tilfredsstillende, må der innstalleres vaskemaskiner og oppvarmete törkerammer.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 3 Ernst Sarsvei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 4/6.46
fra hr. Borgernes Byggekolonier v/ark. Ole Landmark approberte byggeforetagende:

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 3 røkpiper og følgende ildsteder:

	komf.	ovner		komf.	ovner
Kjeller			4de etg.		
1ste etg.	–	2	5te „	–	–
2den „	–	2	6te „	–	–
3dje „	–	2	Dessuten	8 stk. komb. bad og W.C.	
loft		2		1 gassklekoker	

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.
jfr. tinglest deklarasjon

Bergen den 17. november 1950

J. H.

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 18/11 1950

Tom Dotan (s)

bygningssjef.

21/11.1950 s. ark. G. Grandmark

./.

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.
2. I tilfelle vaske- og törkeinnretninger skulle vise seg ikke å være tilfredsstillende, må der innstalleres vaskemaskiner og oppvarmete törkerammer.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 5 Ernst Sarsvei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 4/6.45
fra hr. Borgernes Byggekolonier v/ark. Ole Landmark approberte byggeforetagende:

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	komf.	ovner		4de etg.	komf.	ovner	
1ste etg.	–	2	–	5te „	–	–	
2den „	–	2	–	6te „	–	–	
3dje „	–	2	–	Dessuten	8 stk. komb. bad og W.C.		
loft		2			1 gassklekoker		

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.
jfr. tinglest deklarasjon

Bergen den 17. november 1950

J. A.
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 18/11 1950

Tom Dorum (s)
bygningssjef.

21/11.1950 s. ark. Ole Landmark

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.
2. I tilfelle vaske- og törkeinnretninger skulle vise seg ikke å være tilfredsstillende, må der innstalleres vaskemaskiner og oppvarmete törkerammer.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 5 Gjöasvei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 4/6.46 fra hr. Borgernes Byggekolonier v/ark. Ole Landmark approberte byggeforetagende:

2 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	komf.	ovner		4de etg.	komf.	ovner	
1ste etg.	–	2	–	5te „	–	–	
2den „	–	2	–	6te „	–	–	
3dje „loft	–	2	–	Dessuten	6 etk. komb. bad og W.C. 1 gass klekoker		

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

jfr. tinglest deklarasjon

Bergen den 17. november 1950

J. A.

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 18/11 1950

Tom Dorgan (s.)

bygningssjef.

21/11.1950 s. ark. Ole Landmark

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.

2. I tilfelle vaske- og törkeinnretninger skulle vise seg ikke å være tilfredsstillende, må der innstalleres vaskemaskiner og oppvarmete törkerammer.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 7 Gjöasvei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 4/6.46
fra hr. Borgernes Byggekolonier v/ark. Ole Landmark approberte byggeforetagende:
2 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

	komf.	ovner		komf.	ovner
Kjeller			4de etg.		
1ste etg.	–	2 –	5te „	–	–
2den „	–	2 –	6te „	–	–
3dje „ loft	–	2 –	Dessuten	6 stk. komb. bad og W.C.	
				1 gassklekoker	

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

jfr. tinglest deklarasjon

Bergen den 194

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 18/11 1950

Tom Doran
bygningssjef.

21/11.1950 S. ark. O. Landmark

./.

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.
2. I tilfelle vaske- og törkeinnretninger skulle vise seg ikke å være tilfredsstillende, må der innstalleres vaskemaskiner og oppvarmete törkerammer.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. Gjöasvei 9

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 4/6.46
fra hr. Borgernes Byggekolonier v/ark. Ole Landmark approberte byggeforetagende:

2 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	komf.	ovner		4de etg.	komf.	ovner	
1ste etg.	–	2	–	5te „	–	–	
2den „	–	2	–	6te „	–	–	
3dje „ loft	–	1	–	Dessuten	5 stk. komp. bad og W.C. 1 gassklekoker 1 W.C. i kjeller		

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.
jfr. tinglest deklarasjon

Bergen den 17. november 1950

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 18/11 1950

Tom Dorgan
bygningssjef.

21/11.1950 S. ark. O. Landmark

./.

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.
2. I tilfelle vaske- og törkeinnretninger skulle vise seg ikke å være tilfredsstillende, må der innstalleres vaskemaskiner og oppvarmete törkerammer.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. ....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 8 Boalthsvei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 4/6.46
fra hr. Borgernes Byggekolonier v/ark. Ole Landmark approberte byggeforetagende:

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

	komf.	ovner		komf.	ovner
Kjeller			4de etg.		
1ste etg.	–	2	5te „	–	–
2den „	–	2	6te „	–	–
3dje „ loft	–	2	Dessuten	8 stk. komb. bad og W.C. 1 gass klekoker	

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4. jfr. tinglest deklarasjon

Bergen den 17. november 1950

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 18/11 1950

Tom Dreyer (s)
bygningssjef.

24/11.1950 s. ark. O. Gaundmark

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.

2. I tilfelle vaske- og törkeinnretninger skulle vise seg ikke å være tilfredsstillende, må der innstalleres vaskemaskiner og oppvarmete törkerammer.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 10 Boalthsvei .....

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 4/6.50
fra hr. Borgernes Byggekolonier v/ark. Ole Landmark approberte byggeforetagende:
3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

	komf.	ovner		komf.	ovner
Kjeller			4de etg.		
1ste etg.	–	2	5te „	–	–
2den „	–	2	6te „	–	–
3dje „	–	2	Dessuten	8 stk. komb. bad og W.C.	
loft		2		1 gass klekoker	

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.
jfr. tinglest deklarasjon

Bergen den 17. november 1950

J. H.
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 18/11 1950

Tom Dotan (s.)
bygningssjef.

21/11. 1950 s. ark. O. Landmark

./.

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.
2. I tilfelle vaske- og törkeinnretninger skulle vise seg ikke å være tilfredsstillende, må der innstalleres vaskemaskiner og oppvarmete törkerammer.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 12 Boalthsvei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 4/6.46
fra hr. Borgernes Byggekolonier v/ark. Ole Landmark approberte byggeforetagende:

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	komf.	ovner		4de etg.	komf.	ovner	
1ste etg.	–	2	–	5te „	–		–
2den „	–	2	–	6te „	–		–
3dje „ loft	–	2 2	–	Dessuten	8 stk. komb. bad og W.C. 1 gassklekoker		

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.
jfr. tinglest deklarasjon

Bergen den 17. november 1950

T. J.
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 18/11 1950

Tom Doran (s)
bygningssjef.

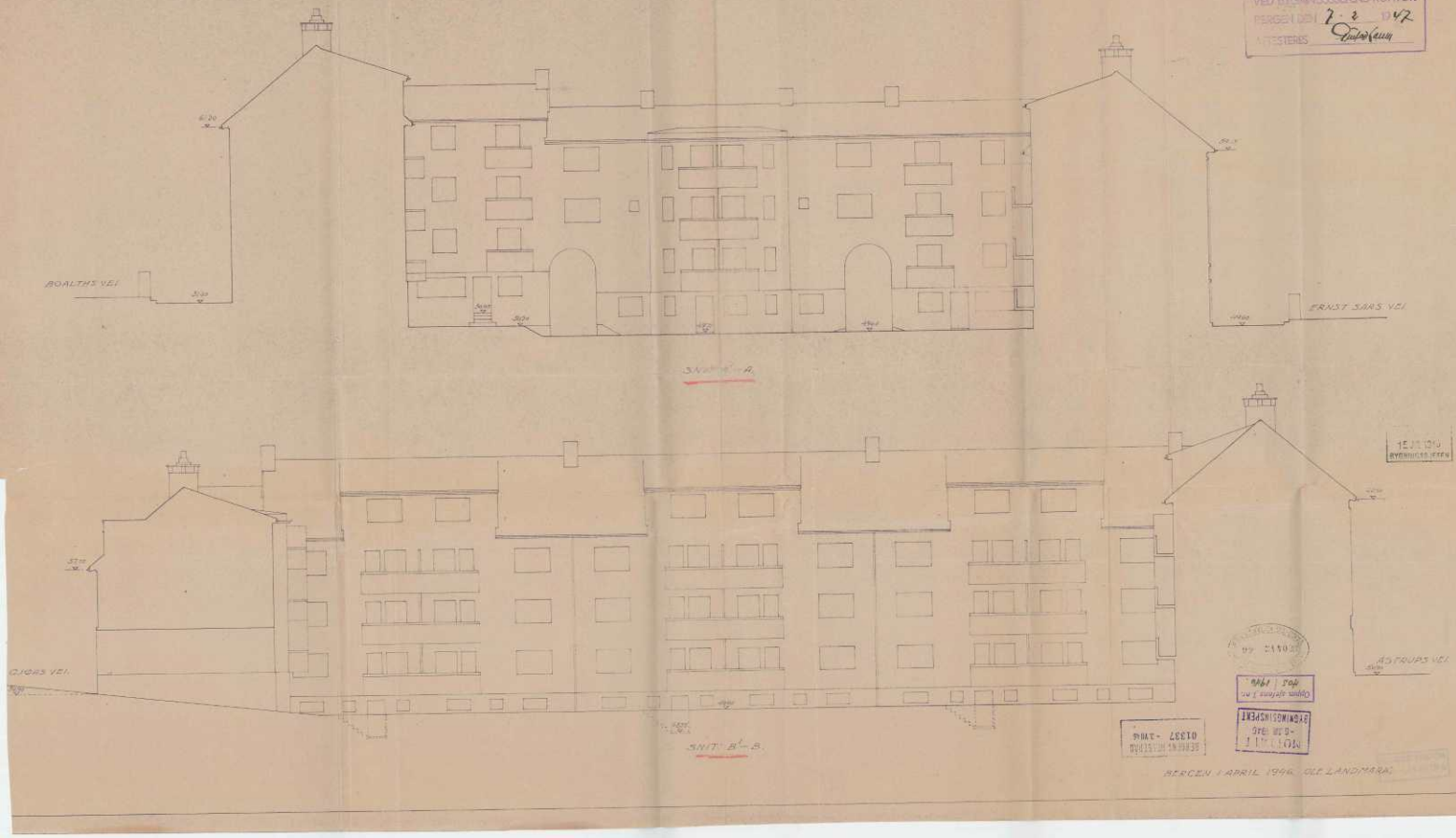
21/11.1950 s. arkitekt Ole Landmark.

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.
2. I tilfelle vaske- og törkeinnretninger skulle vise seg ikke å være tilfredsstillende, må der innstalleres vaskemaskiner og oppvarmete törkerammer.

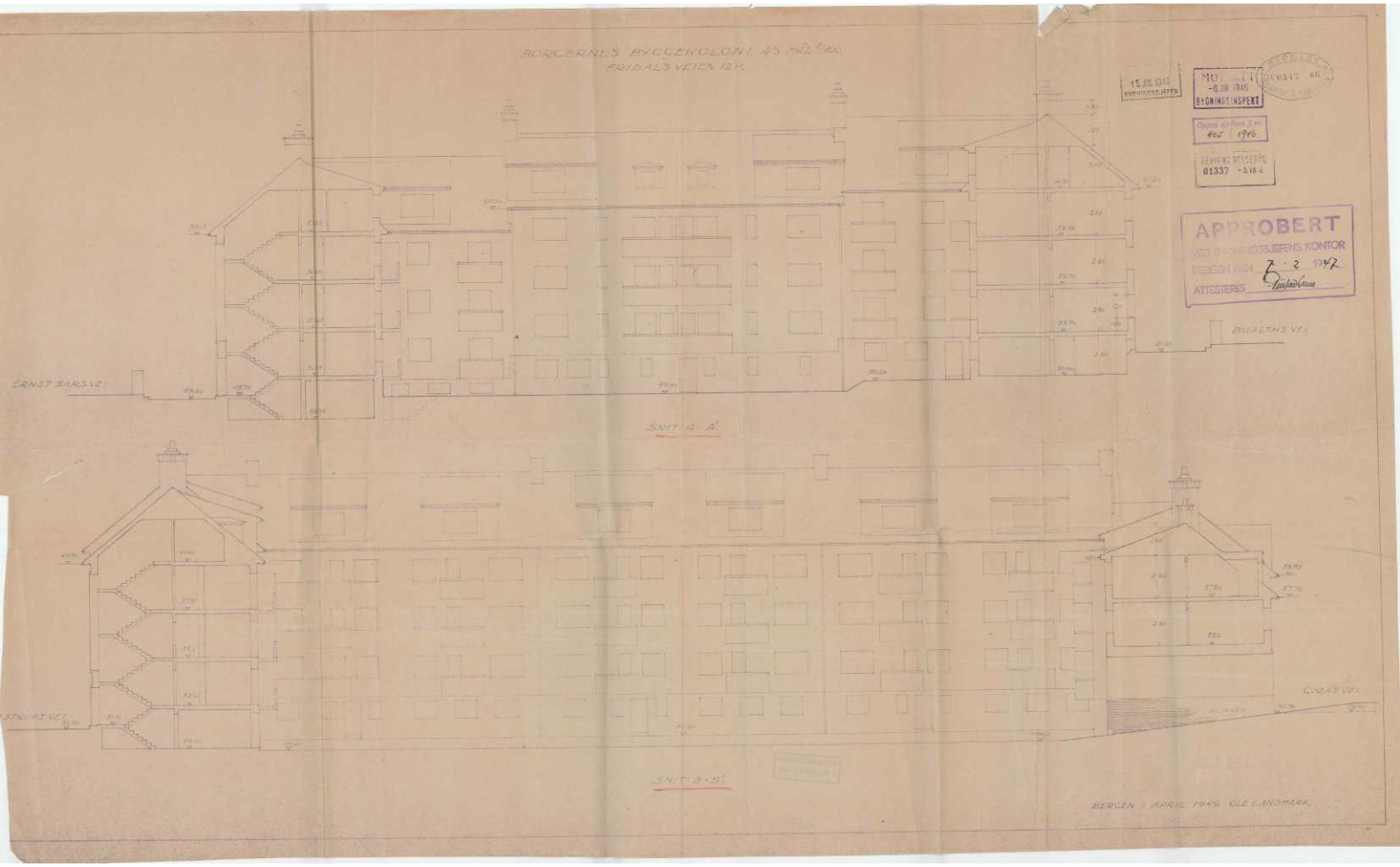
BORGERNES BYGGEKOLONI A/S M/L 1/100
FRIDALSVEIEN 12 P.

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN 2-2 1942
ATTESTERES



BERGEN I APRIL 1942. OLE LANDMARK

BORGERNES BYGGEKOLONI. 45 MÅL 1/100
FRIDALSVEIEN 12 M.



15. AUG. 1946
BYGNINGSSJEFEN

MOTTATT
-8. AUG. 1946
BYGNINGSINSPEKT

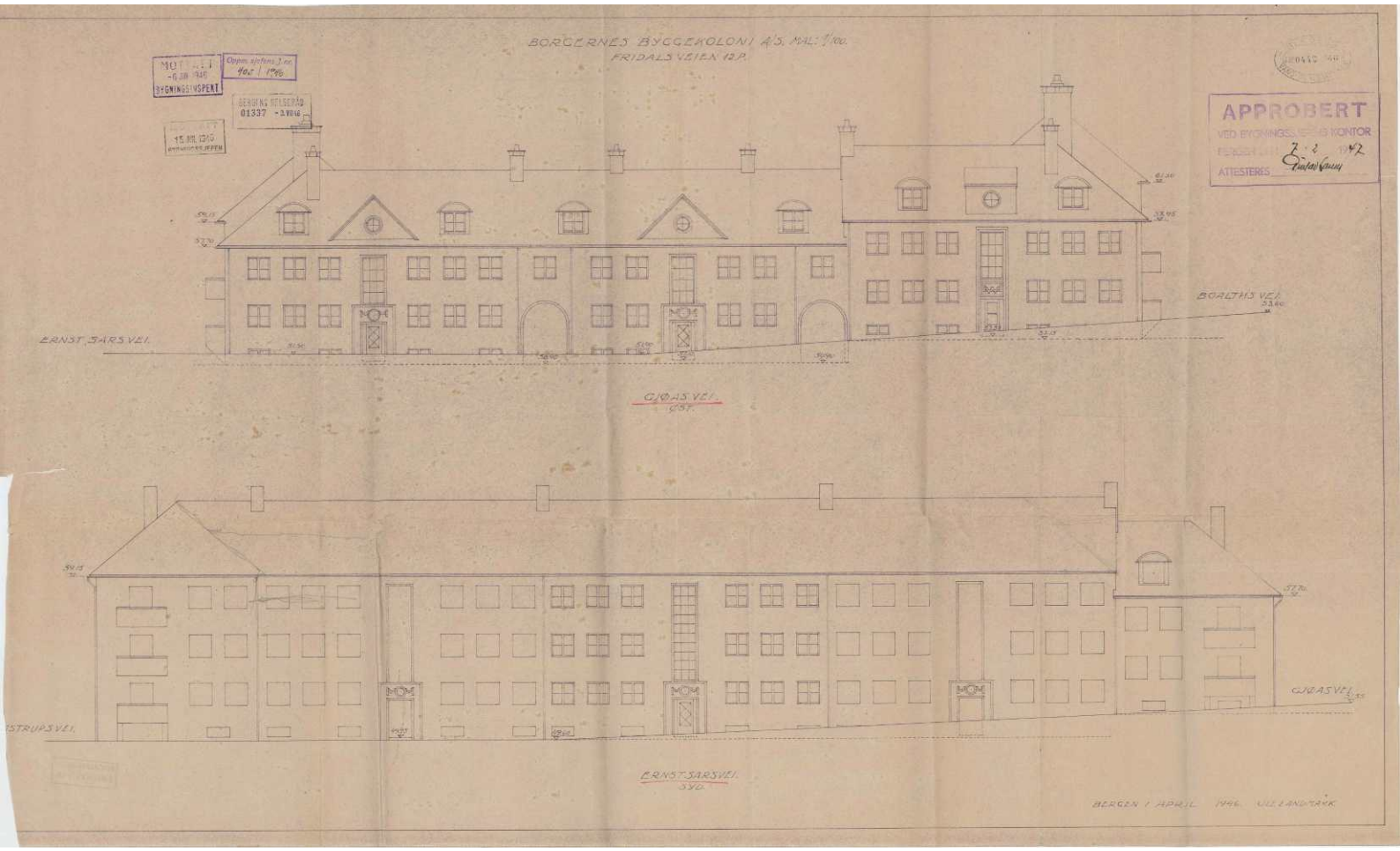
Oppsl. utkast 3 ex
462 | 1946

BERGEN MYNTSEPTG
01337 - 3. VIII -6

APPROBERT
VEDTEKTSBYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN 7. 2. 1947
ATTESTERES

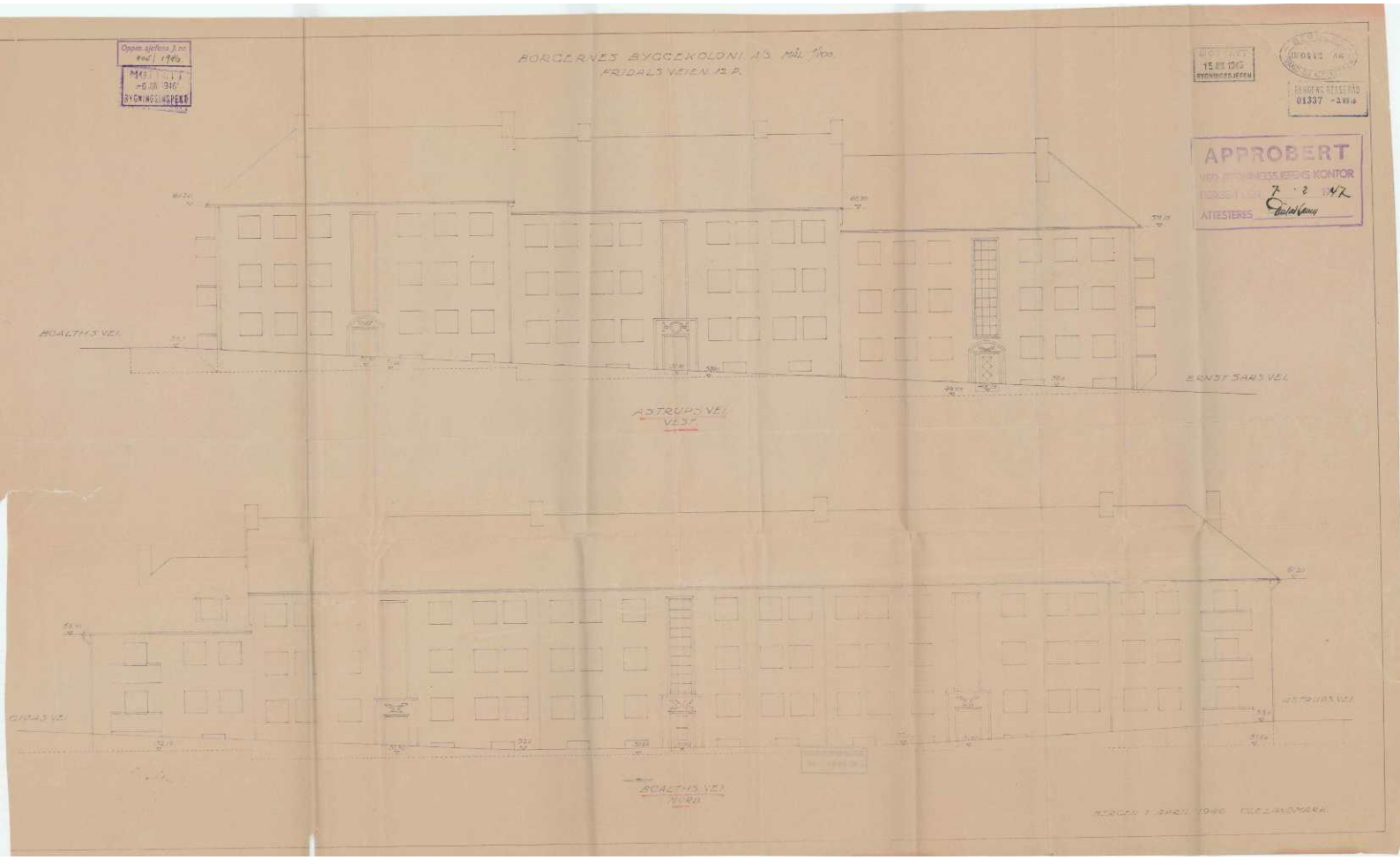
BERGEN I APRIL 1946 OLE E. HOLMAR.

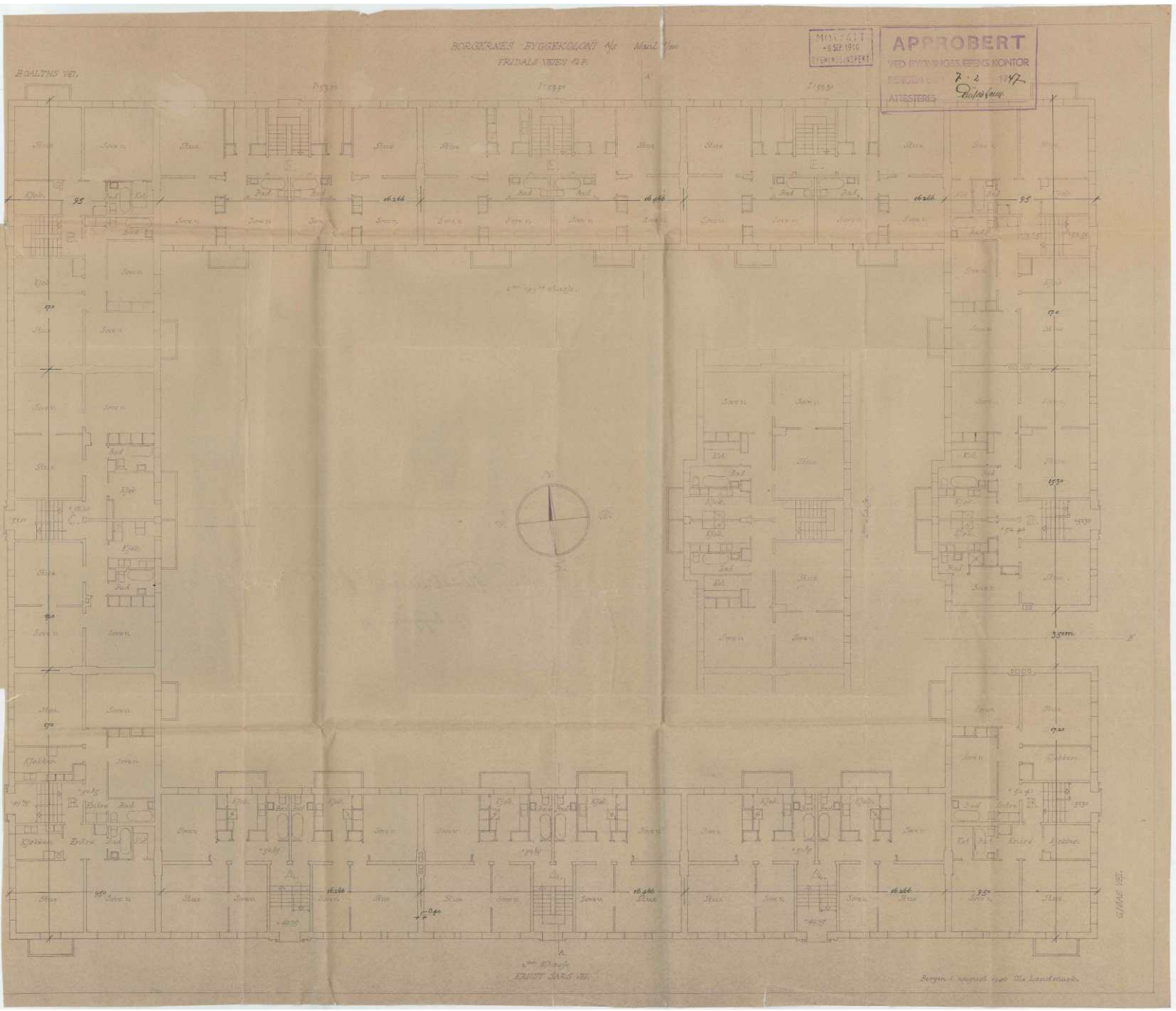
BORGERNES BYGGEKOLONI A/S. MÅL: 1/100.
FRIDALSVEIEN 12 P.

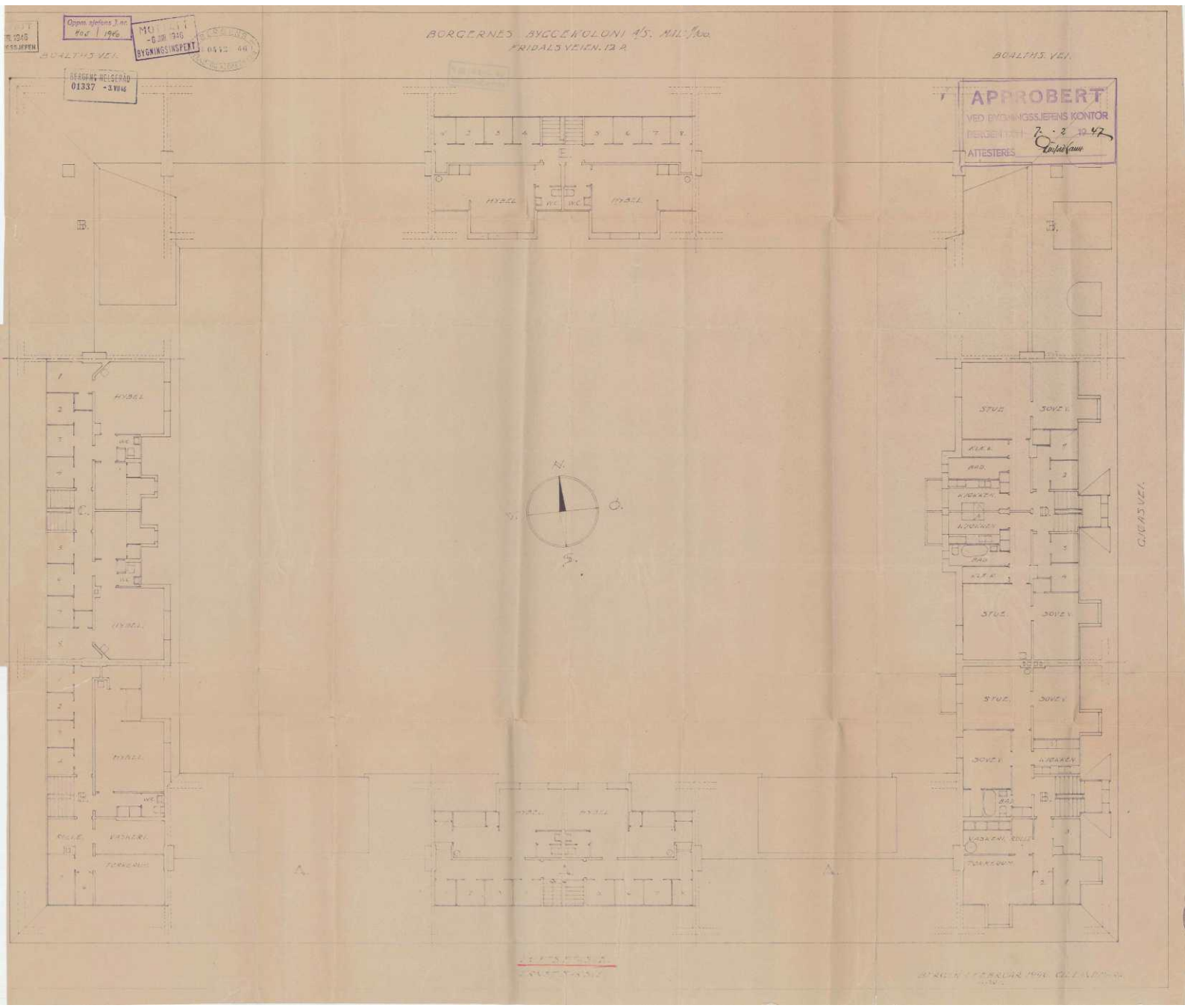


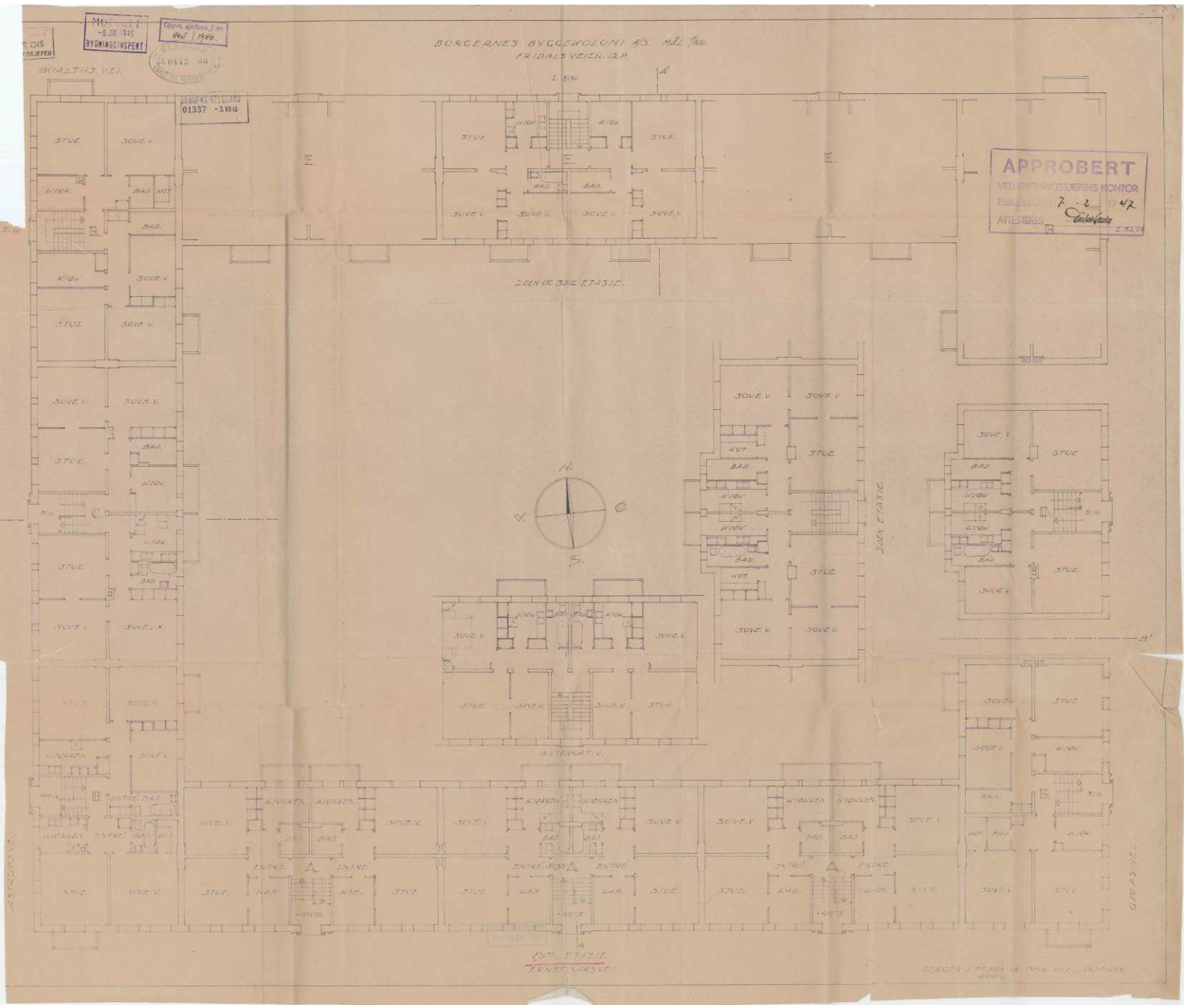
APPROBERT
ATTESTERES

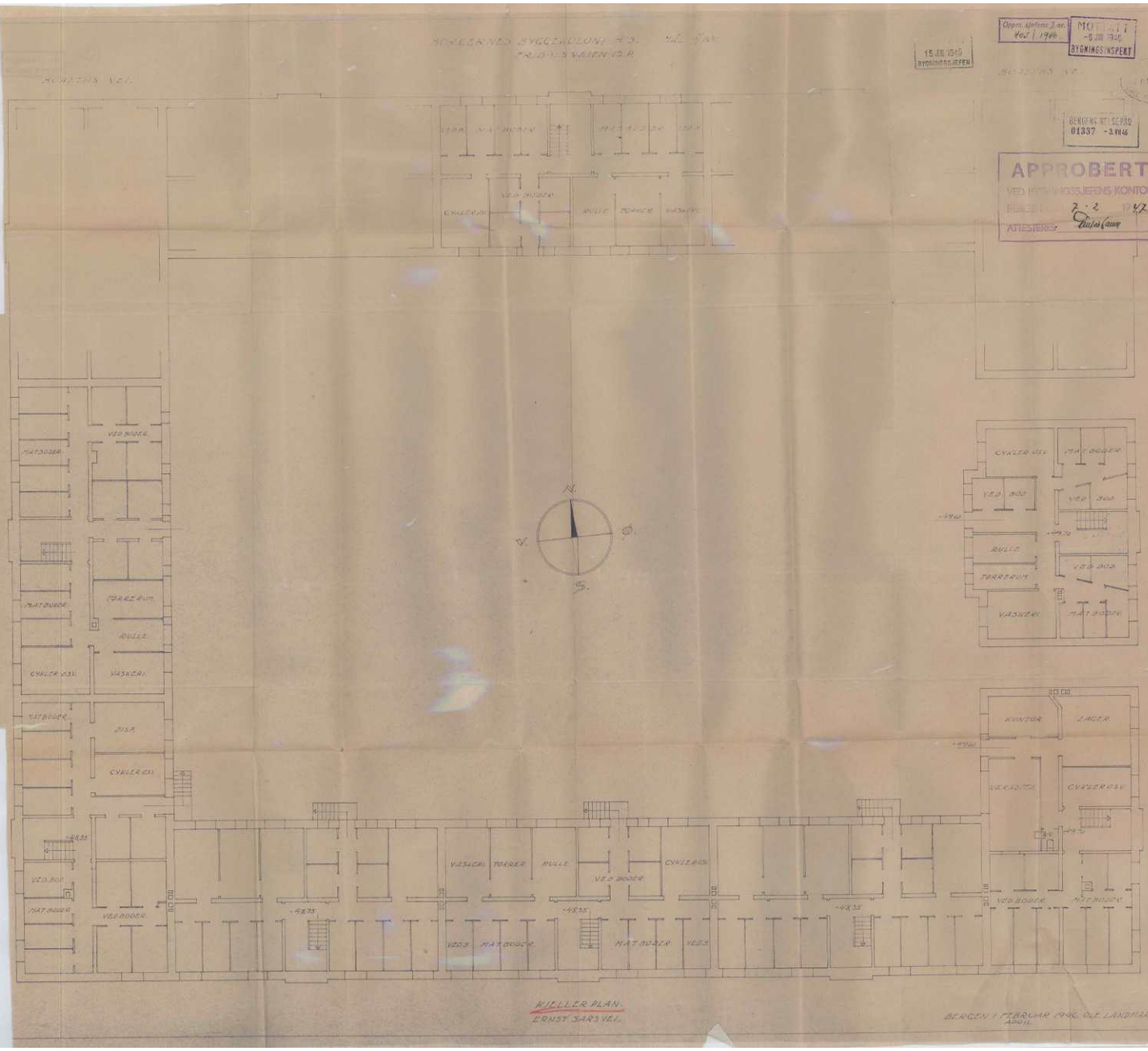
BERGEN I APRIL 1946. ULLELANDTRÆK


BORGERNES BYGGEKOLONI A/S MÅL 1:100
FRIDALSVEIEN 42 P.
APPROBERT
ATTESTERES
BOALTHS VEI
ERNST SARS VEI
ASTRUPS VEI
VEST
ASTRUPS VEI
BOALTHS VEI
NORD


BORGERNES BYGGEKOLONI A/S
FRIDALS-VEIEN 42 B.
BJALTINS VEI.
APPROBERT
VED BYGNINGSKONTROLLERENS KONTOR
ATTESTERES
7 · 2 1947
ERNST SARS VEI.
GÅRDS VEI.


BORGERNES BYGGENÆLONI A/S. NIL. Rep.
FRIDALSVEIEN. 12 A.
BOALTHS. VEI.
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
ATTESTERES
HYBEL
STUE
SOVEV.
KJØKKEN
BAD
GJEAS VEI.


BORGERNES BYGGEKOLONI A/S. MÅL 1:100
FRIDALSVEIEN. 12.P.
BOALTHS VEI.
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
ATTESTERES
BYGNINGSINSPEKT
2DEN OG 3DIE ETASJE.
ALTERNATIV.
1STE ETASJE.
ERNST SIKKSVIK
STUE
SOVE V.
KJØK.
BAD.
KOT
ENTRE
KJØKKEN
HALL


BERGEN BYGGELAUNE A/S
TRIO-SVANEVEIEN
15 JUN 1945
BYGNINGSSJEFEN
APPROBERT
VED BYGNINGSJEFENS KONTOR
7.2 1947
ATTESTERES
BENDING NTI SEPRO
01337 -3.VII46
VED BODER
MAT BODER
TØRKE RUM
RULLE
VASKERI
KONTOR
LAGER
KJELLER PLAN.
ERNST SARS VEI.
BERGEN I TRÆRNE 1946 OLE LANDMARK

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6331
BORGERNES BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BORGERNES BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6331

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORGERNES BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Peter Leonard Møller er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingunn Voster er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Arve Sangolt
- Lars Olai Schanche Olsen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i 2025 avholdt 7 styremøter og en digital generalforsamling. Arbeidet har hovedsakelig omfattet løpende drift, vedlikehold og beboerkontakt. Peter Leonard Møller ble valgt til ny Styreleder for 2 år under Generalforsamlingen.

Økonomi og forretningsførsel

Borettslaget har det siste året opplevd kostnadsøkninger over hele linjen. Det vil være seg vedlikeholds- og serviceavtaler, samt internett og TV. Borettslaget har meldt om økning i felleskostnadene til beboerne, for å fortsatt kunne stå i en komfortabel økonomisk situasjon. Økningen tilsvarer 3,5% p.a. Lagets avtale med Telenor på TV og internett har også ført til en økning tilsvarende nok 24kr/mnd. per enhet.

Styret holder øye med løpende avtaler for å sikre at disse er konkurransedyktige.

Vedlikehold og prosjekter

Rørrehabilitering

Det ble i midten av 2024 gjennomført en kontroll av lagets avløpsrør fra kjøkken og bad. Her ble det funnet brudd i rør i borettslagets samtlige 12 oppganger. Arbeidet har siden den tid bestått av innhenting av tilbud fra flere entreprenører, samt videre kartlegging av situasjonen. Det ble mot slutten av 2025 bestemt at Rørhab Bergen kunne stille med det beste tilbudet, inkludert gode referanser fra tidligere liknende arbeid.

Det ble bestemt at den innledende fasen av arbeidet skulle gjøres i de oppgangene med de mest kritiske bruddene. Herunder Astrupsvei 16, Astrupsvei 20, Boaltsvei 10, boaltsvei 12, Ernst Sars vei 3 og 5, samt Gjøas vei 5. Arbeidet startet opp i begynnelsen av januar 2026 og ble vellykket ferdigstilt i februar. Det ble under arbeidet oppdaget at bunnrørene også trenger vedlikehold i løpet av de neste 3 årene.

Laget holder løpende kontakt med Rørhab for videre fornying og vedlikehold. Det er nødvendig for Borettslaget å dele opp dette arbeidet for å fordele kostnadene jevnt over en lengre periode. Per nå foreligger det ingen oppstartsdato for neste fase av arbeidet.

HMS og sikkerhet

Styret har gjennomført kontrollrunde av borettslaget for å sikre at forholdene er forsvarlige og i henhold til gjeldende HMS-krav.

Beboerkontakt og kommunikasjon

Beboerkontakten foregår hovedsakelig gjennom borettslagets mail, samt Vibbo, hvor sistnevnte fungerer som en håndbok til beboerne og et medium hvor styret fortløpende kan komme med nyhetsoppdateringer.

Laget har også en Facebookgruppe, som fremmer en vennlig og god nabodialog. Her publiseres spørsmål, tips, og påminnelser om diverse arrangementer/hendelser.

Dugnad og fellesaktiviteter

Styret gjennomførte vårdugnad hvor blant annet singel ble luket, porter til oppgangene ble malt, utemøblement ble beiset, og en generell opprydning på fellesarealet. Styret har også bestilt søppelcontainer i 2 runder slik at beboerne kunne rydde ut og kaste større gjenstander. Det hele ble avsluttet med pizza og hyggelige samtaler.

Den årlige julegrantenningen ble også gjennomført i desember, med pepperkaker, gløgg, godteposer til barna og fin førjulsstemning fortsetter dette å være populært.

Forsikringssaker og meglerkontakt

Styret har meldt inn aktuelle forsikringssaker på vegne av beboerne.

Styret holder også kontakt med eiendomsmeglere som forespør informasjon i forbindelse med salg av enheter.

Planer for kommende år

- Rørfornying står på agenda og er et lengre prosjekt som vil være pågående i en tid fremover.
- Styret ser også på alternative service tilbydere og innhenter fortløpende inn nye tilbud for å sammenligne priser på service og vedlikehold av bygget og fellesarealet.

BORGERNES BORETTSLAG
ORG.NR. 831071052, KLIENTNR. 6331

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.		**1 348 523**	**544 330**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 322 663	3 739 158
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0
Økning annen langsiktig gjeld	15	0	120 328 080
Avgang lån		0	-117 828 080
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-777 518	-664 007
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-1 701 459	-4 770 958
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**843 686**	**804 193**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 192 208**	**1 348 523**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 240 183	1 405 411
Kortsiktig gjeld		-47 974	-56 888
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 192 208**	**1 348 523**

BORGERNES BORETTSLAG
ORG.NR. 831071052, KLIENTNR. 6331

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	3 658 779	1 303 114	3 866 100	3 576 266
Innkrevde felleskostnader	2	4 299 250	6 282 666	4 245 544	4 458 430
Andre inntekter	3	25 117	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 983 146**	**7 595 780**	**8 111 644**	**8 034 696**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 559	-21 150	-22 000	-22 000
Styrehonorar	5	-160 000	-150 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-11 829	-11 296	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-214 500	-229 983	-238 700	-224 000
Konsulenthonorar		-18 810	-105 313	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-227 307	-2 266 120	-1 000 000	-1 029 150
Forsikringer		-393 803	-346 637	-372 000	-417 000
Festeavgift		-7 650	-7 650	-8 000	-8 000
Kommunale avgifter	8	-1 246 325	-1 130 260	-1 207 000	-1 296 000
Energi/fyring	9	-338 316	-331 815	-355 000	-345 000
TV-anlegg/bredbånd		-475 662	-412 910	-438 000	-490 000
Andre driftskostnader	10	-428 263	-416 915	-368 500	-480 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 545 024**	**-5 430 047**	**-4 221 200**	**-4 523 510**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**4 438 122**	**2 165 733**	**3 890 444**	**3 511 186**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 701 459	4 770 958	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 139 581**	**6 936 691**	**3 890 444**	**3 511 186**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	64 446	55 837	0	30 000
Finanskostnader	12	-2 881 364	-3 253 370	-3 090 000	-2 610 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 816 918**	**-3 197 533**	**-3 090 000**	**-2 580 000**
ÅRSRESULTAT		**3 322 663**	**3 739 158**	**800 444**	**931 186**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		3 322 663	3 739 158		

BORGERNES BORETTSLAG
ORG.NR. 831071052, KLIENTNR. 6331

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 465 916	4 465 916
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 465 916**	**4 465 916**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		165 521	146 548
Andre kortsiktige fordringer		0	14 414
Driftskonto OBOS-banken		999 528	390 249
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	967
Sparekonto OBOS-banken		1 075 133	853 233
SUM OMLØPSMIDLER		**2 240 183**	**1 405 411**
SUM EIENDELER		**6 706 099**	**5 871 327**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 89 * 5000		445 000	445 000
Annen egenkapital	14	-46 196 726	-49 519 388
SUM EGENKAPITAL		**-45 751 726**	**-49 074 388**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	52 409 850	54 888 827
SUM LANGSIKTIG GJELD		**52 409 850**	**54 888 827**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		29 507	38 449
Skyldige offentlige avgifter		0	1 673
Påløpte renter		14 329	16 766
Annen kortsiktig gjeld	16	4 138	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**47 974**	**56 888**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 706 099**	**5 871 327**
Pantstillelse	17	65 000 000	65 000 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 16.03.2026
Styret i Borgernes Borettslag

Peter Leonard Møller /s

Jon Arve Sangolt /s

Rita Lillebostad /s

Lars Olai Schanche Olsen /s

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
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	3 808 675
Kabel-Tv	490 575
Kapitalkostnader IN I	3 696 699
Reg.kapitalkostnader IN I	-37 920
Fratrekk kapitalkostnader	-3 658 779
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 299 250**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Oppgjør skadesak - Gjensidige	25 117
SUM ANDRE INNTEKTER	**25 117**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 559
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 559**

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	-160 000
SUM STYREHONORAR	**-160 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 260

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 829
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 829**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 279
Drift/vedlikehold VVS	-24 305
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-174 014
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-1 709
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-227 307**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-327 470
Vann- og avløpsgebyr	-522 741
Feie- og tilsynsgebyr	-40 744
Renovasjonsgebyr	-355 370
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 246 325**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-338 316
SUM ENERGI / FYRING	**-338 316**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 031
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-55 795
Annet driftsmateriale	-560
Vaktmestertjenester	-73 397

Renhold ved firmaer	-193 971
Snørydding	-73 359
Andre driftskostnader	-21 837
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 260
Bank- og kortgebyr	-2 450
Øreavrunding	17
Velferdskostnader	-620
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-428 263**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	30 957
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 497
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 900
Andre renteinntekter	92
SUM FINANSINNTEKTER	**64 446**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 881 261
Renter på leverandørgjeld	-103
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 881 364**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 009 291
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	1 456 625
SUM BYGNINGER	**4 465 916**

Gnr.160/bnr.225
Tomten er festet av Bergen Kommune i år fra 1920.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	39 871 168
Egenkapital fra IN tidligere	4 770 958
Egenkapital fra IN 2025	1 701 459
Reduksjon EK fra IN	-146 860
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**46 196 726**

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 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2024	-60 099 059	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	439 274	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	777 518	
Nedbetalt tidligere, IN	4 770 958	
Nedbetalt i år, IN	1 701 459	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-52 409 850**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-4 138
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 138**

NOTE 17
PANTSTILLELSE

Pantelån	52 409 850
Beregnede IN-forpliktelser	6 325 557
TOTALT	**58 735 407**

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

Bygning/tomt	4 465 916
TOTALT	**4 465 916**

Til generalforsamlingen i Borgernes Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borgernes Borettslag som viser et overskudd på kr 3 322 663. 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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, 8. april 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.26
Selskapsnummer: 6331 **Selskapsnavn:** BORGERNES BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Peter Leonard Møller er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ingunn Voster er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jon Arve Sangolt

☐ Lars Olai Schanche Olsen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORGERNES BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 831071052
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Peter Leonard Møller er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingunn Voster er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 160 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Olai Schanche Olsen (23 stemmer)
Jon Arve Sangolt (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Olai Schanche Olsen
Jon Arve Sangolt

Protokollen er signert digitalt av følgende:

Møteleder: Peter Leonard Møller /s
Protokollvitne: Ingunn Voster /s

Vedtekter

for

Borgernes Borettslag

Vedtatt 18.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Borettslagets firma og formål

(1)Borettslagets navn er Borgernes Borettslag. Lagets forretningskontor er i Bergen kommune.

(2)Lagets formål er å gi andelseiernes bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger og anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1-2 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2-1 Andeler

(1)Borettslaget består av 89 andeler, pålydende kr 5 000. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

(2)Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2-2 Eierskifte

(1)Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(2)Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

(3) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andelseier gis enerett til å bruke en bolig i laget 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) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseier 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) Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- andelseier selv eller andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelhavers eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers 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 frem 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 løpet av året uten godkjenning.

(4)Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntaksikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til lagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseier skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Laget 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 annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at laget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

(6) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

(7) Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseierens brudd på sine forpliktelser overfor laget 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

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misholder sine plikter, kan laget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. 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) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skafter, offentlige avgifter med mer.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

(3)Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

(4)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 Lagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har laget panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Borettslagets ledelse

8-1 Styret
(1)Laget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere men må være myndige.

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

(3)Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder.

8-2 Styrets oppgaver
(1)Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

(2)Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

(3)Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

— tiltak som ellers 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

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

(6) Styre skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver andelseierne den øverste myndighet i laget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
–Konstituering
–Godkjenning av årsberetning fra styret
–Godkjenning av årsregnskap
–Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Det skal under møtelederes ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

9-6 Stemmerett og fullmakt
(1) Hver andel gir en stemme på generalforsamlingen.

(2) Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

(3) Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som er 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 anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

11. Diverse

11-1 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

11-2 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

11-2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

11-4 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav

-o0o-

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/225/0/0
Utlistet 18. juli 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
260792820	Grunneiendom	0	Ja	5 097,5 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.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Minde-Nymark	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
63230000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 369 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI 22	3	201125739
10570000	30	ÅRSTAD. SCHWEIGÅRDS VEI 47, 51 OG 53	3	-
61230000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 144 OG DELER AV 124, ÅRSTAD BRANNSTASJON BARNEHAGE	3	200909088
70830000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 191 MFL., LANGHAUGEN VIDEREGÅENDE SKOLE	3	202220683
10560000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKSVEIEN VED FRIDALEN SKOLE	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/294	301361908	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	24.01.2025	202412942
160/294	139232836-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	24.01.2025	202412942
160/285	139232712	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	29.06.2026	-
160/293	300063651	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	20.05.2009	200906496
160/285	301629465	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	29.06.2026	202611629
160/286	300493070	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	26.10.2015	201001340
160/269	139232542-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	30.05.2023	202310688
160/282	139232674-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	06.11.2024	202414643
160/282	139232674-2	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	20.02.2025	202415098

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 18. juli 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.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/225
Adresse: Gjøas vei 5 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

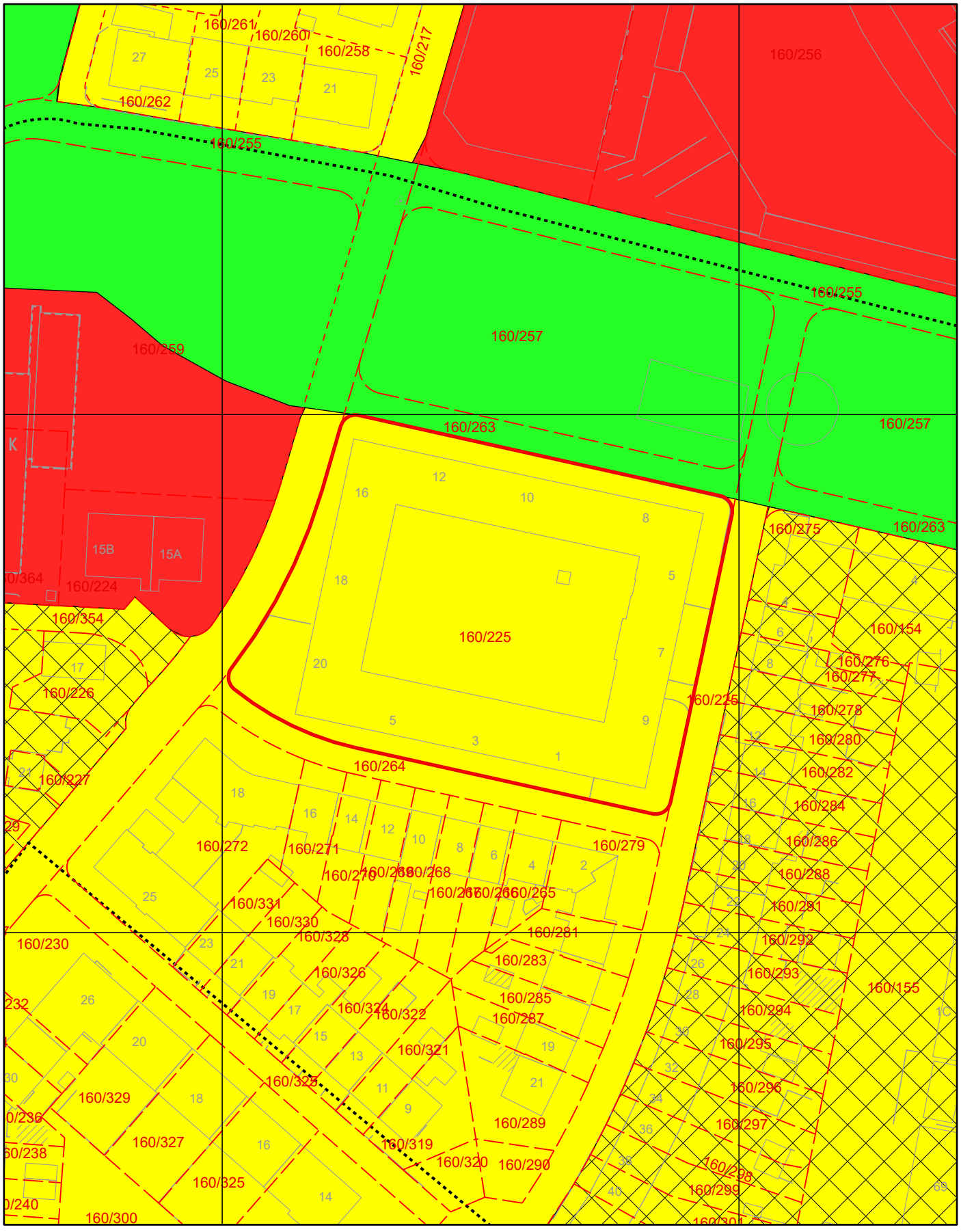
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.07.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/225
Adresse: Gjøas vei 5 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Offentlig bebyggelse (N)


Friområde (N)

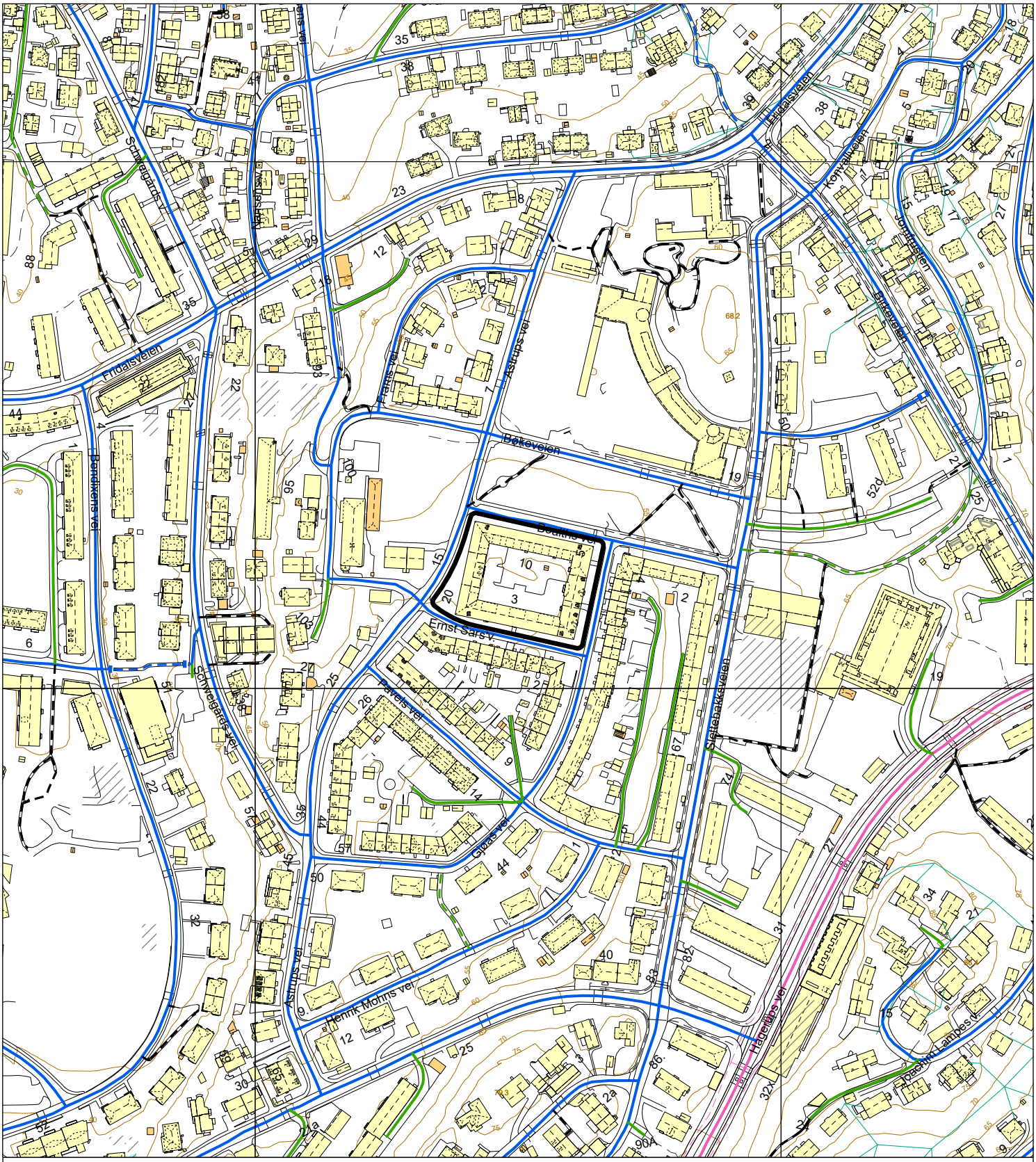
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 18.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/225/0/0
Adresse: Gjøas vei 5 m.fl.

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

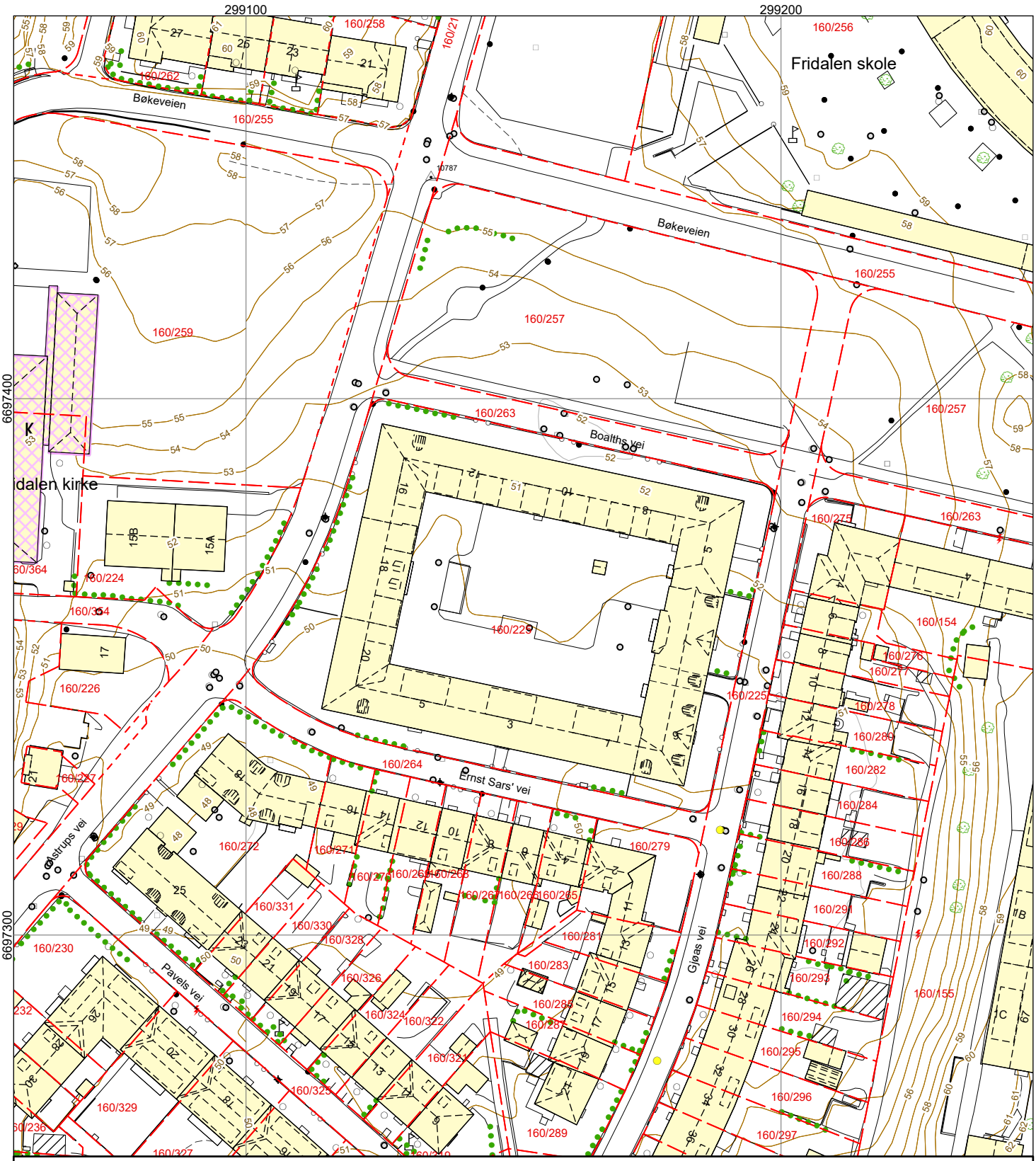
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 18.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/225/0/0
Adresse: Gjøas vei 5 m.fl.

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	

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:
Gjøas vei 5, 5067 Bergen
Gnr. 160, Bnr. 225, andelsnr. 74 i BORGERNES BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260146

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Sander Vikøyr

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 957 91 716

E-post: sander.vikoyr@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.
