

Sandviksveien 88



Velkommen til

Sandviksveien 88



Salgsoppgaven produsert 12. juni 2025

I hjertet av Sandviken

Drømmebeliggenhet; 3-roms i høy etg. mot sjø. Vestvendt balkong. Heis & parkeringsmulighet. NYDELIGE fellesarealer

Prisantydning	5 790 000,-
Fellesgjeld	33 400,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 832 962,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 562,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2006

Megler	Kaisa Kvamme
Telefon	476 70 630
E-post	k.kvamme@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Eksklusiv 3-roms leilighet med vestvendt balkong og svært gode solforhold. Bo behagelig i hjertet av Sandviken med kort gange til alle service- og fasilitetstilbud du skulle trenge.

- Passende alle livsfaser med heis, parkeringsmulighet og nydelige fellesarealer
- Gode solforhold året rundt og sommersol til 21:30
- Nydelig balkong med fantastisk sjøutsikt
- Baderom vesentlig oppgradert i 2021-2022
- Nytt laminatgulv fra 2020
- Attraktivt og veldrevet borettslag med høy trivselsfaktor og ryddig økonomi
- Innvendig bod (3,2m^2) + utvendig bod (5m^2)
- Mulighet for p-plass via borettslaget (kr 954,- pr mnd)

- HEISADKOMST ned til Extra Måseskjæret
- 2 min gange til SATS Sandviken
- Gangavstand til flere busstopp

- Entré/gang, stue/kjøkken, 2 sov, bad, WC og bod

Arealer og innhold

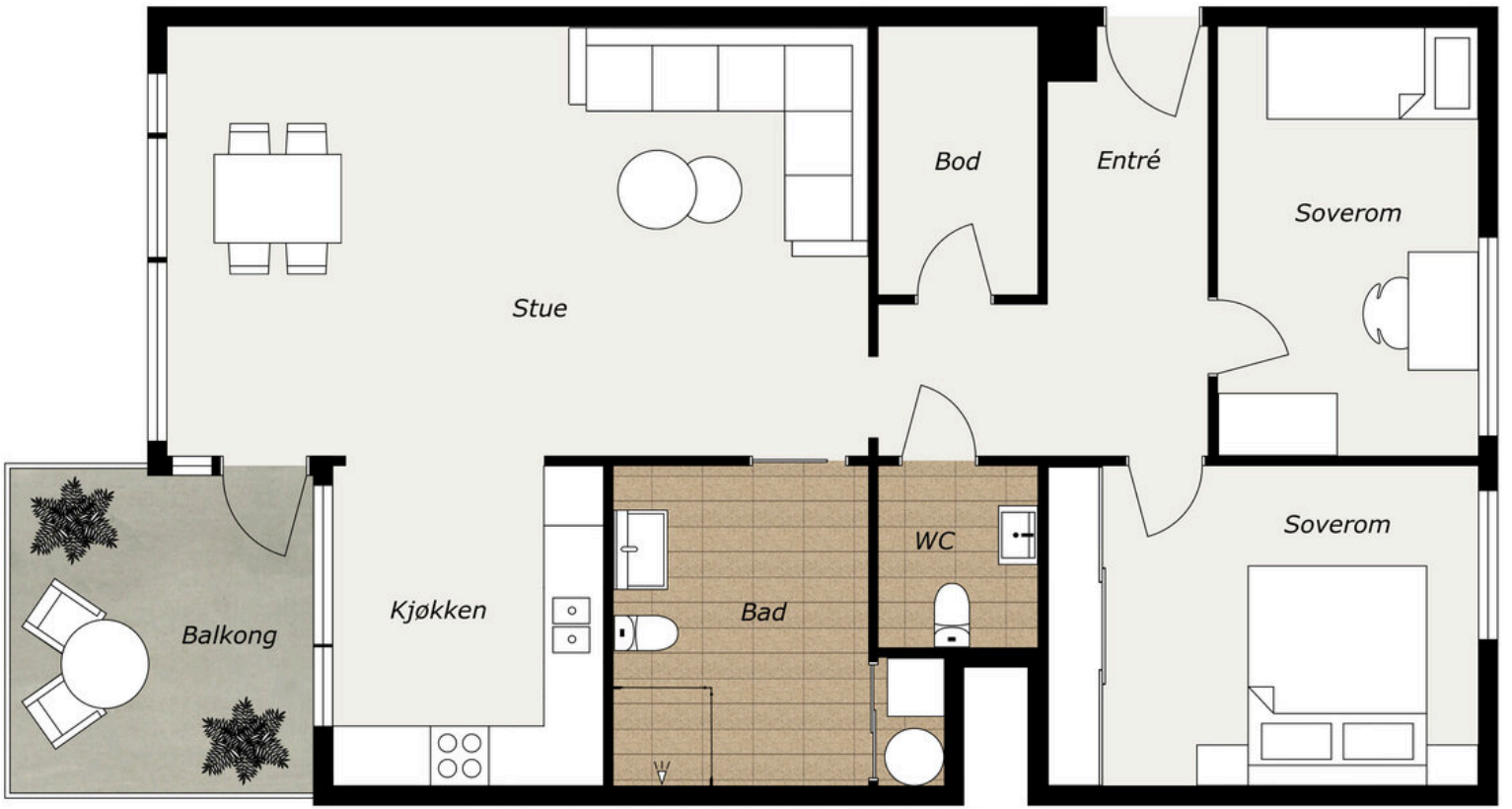
BRA-i:	80 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og bod
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

IMOTIV.NO

Sandviksveien 88



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet








































































EXTRA

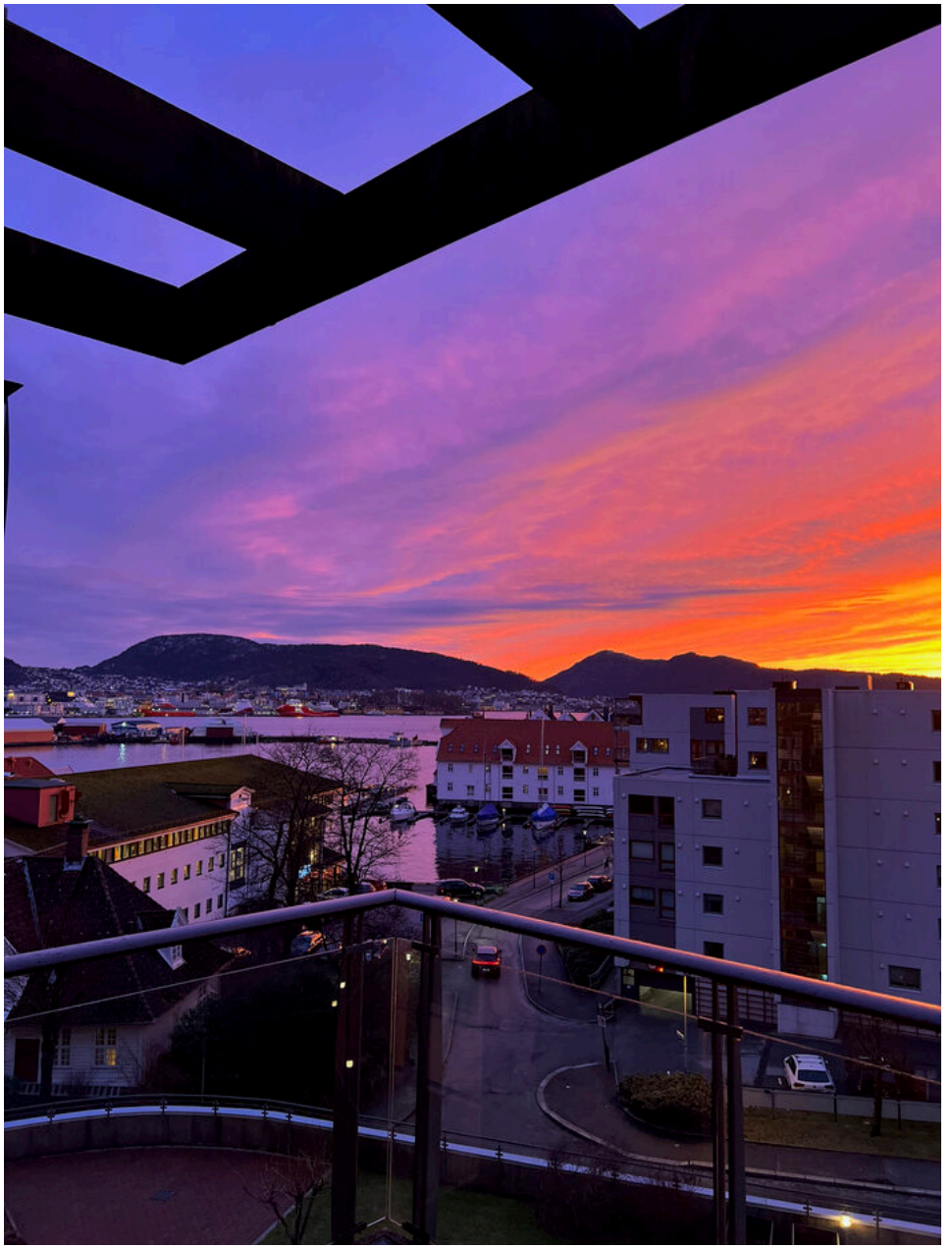


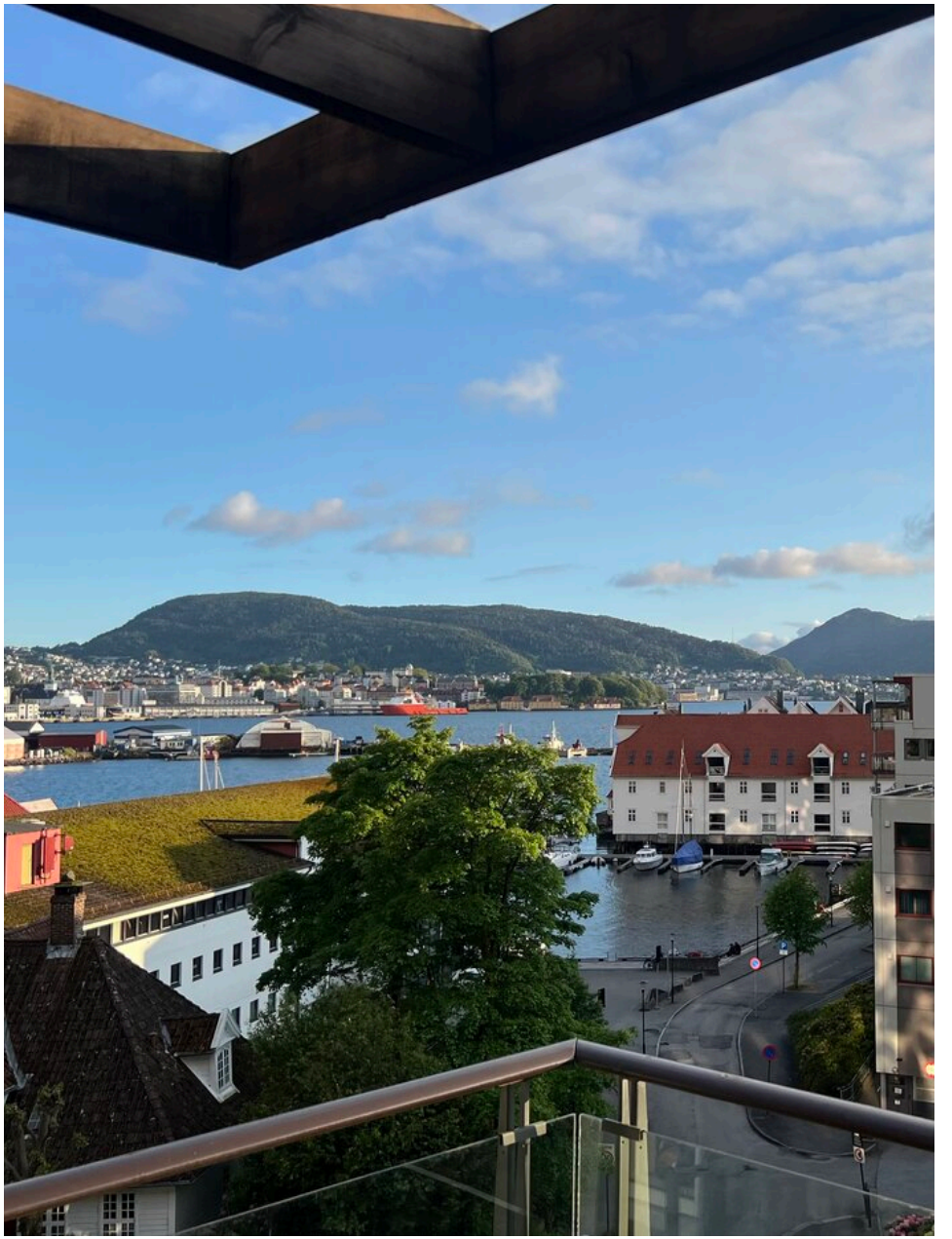













KYRRESBO
BORETTSLAG


GIANT

Informasjon

Sandviksveien 88

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0007/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Sandviksveien 88, 5035 BERGEN
Gnr 168, bnr 69, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 56 i Kyrresborg Borettslag, org.nr. 987531061

Selgere
Thor Blindheim
Mona Bengtson

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)
33 400,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 823 400,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 832 962,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 842 262,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og bod
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer én bod i underetasjen på ca. 5m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert samme rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, avhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering

Borettslaget har 60 parkeringsplasser som kan leies etter søknad til styret. Selger opplyser om at de har betalt kr 954,- pr mnd. for leie av garasjeplass.
Alle parkeringsplassene er tilrettelagt med ladere fra Aneo Mobility. Flere av plassene er åpent for lading slik at man kan ta over denne uten ekstra kostnad. Ellers er det et engangsgebyr dersom man får en ledig plass som ikke har åpnet for lading. Man inngår eget ladeabonnement med Aneo Mobility og blir fakturert direkte for faktisk forbruk.

Modernisering og påkostninger

2022:
- Elfa-skyvedører på bad
- Benkeplate på bad
- Hyllesystem i vaskeromsnisje på bad

2021:
- Nytt baderomsmøbel med vask
- Nytt armatur bad
- Nye fliser i gang
- Innvendig solskjerming
- Bygget ut kjøkken med integrert kjøleskap

2020:
- Nytt laminatgulv i alle rom utenfor bad og toalett
- Malt alle overflater
- Nye panelovner fra Mill i stue og kjøkken

2018 - 2019:
- Ny benkeplate på kjøkken
- Underlimt vask på kjøkken
- Nye skuffer på kjøkken
- Ny elektrisk markise

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Nytt baderomsmøbel med vask og nytt armatur (2021), nye dusjdører og dusjarmatur i dusjsone (2021), satt inn Elfa skyvedør, benkeplate og

Elfa hyllesystem i vaskeromsnisje (2022).

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Bad fra opprinnelig byggeår (2006). Brødrene Hagenes AS, Veidekke totalentreprenør. FDV-dokumentasjon tilgjengelig.

Vet du om det gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. KTV Group, som har vedlikeholdsavtale med borettslaget, skiftet treverk på altanrekkverket i 2021.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Vedlikehold av ventilasjonsanlegg i regi av borettslaget i 2023. Utført av KTV Group. Jevnlig kontroll av brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i regi av borettslaget. Sistnevnte kontrollert i september 2024 av Sprinkler Vest AS.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. En mindre lekkasje fra hageanlegg til en av parkeringsplassene tilhørende borettslaget i fellesgarasje.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende?
- Nei. Observert to skjeggkre eller sølvkre for over to år siden. Usikker på hvilken type det var.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja. Pågående bygging av ny sykkelvei og oppgradering av vei fra Glassknag til Bradbenken/Bryggen. Deler av veien ferdigstilles sommeren 2025, mens resterende deler vil stå ferdig sommeren 2026.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner kledd med trekledning, fasadeplater og teglsteinsforbleding.
- Vinduer med isolerglass.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Toalettrom
- Vannledninger
- Overflater på bad
- Membran, tettesjikt og sluk på bad

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Secto-lampe over spisebord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Gulvvarme på bad og toalettrom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 562,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, renter og avdrag på felles lån, vedlikehold, strøm fellesområder, renovasjon, vannavgift, snømåking, trappevask, vindusvask samt felles drift og vedlikehold. Det settes også av penger til et vedlikeholdsfond.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Andel felleskostnader kr 4 946,-
- Vedlikeholdsfond kr 208,-
- TV/bredbånd kr 408,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men det er pt. ikke vedtatt noen økning i felleskostnadene. Generalforsamlingen vedtok 21.04.2021 at det skulle opprettes et vedlikeholdsfond som skal reserveres

større arbeid utover det som ligger i de årlige vedlikeholdsbudsjettene for løpende vedlikehold. Innbetalingen startet 01.01.2022 og skal løpe i minimum 15 år med en økning av felleskostnader på 5%. Selger opplyser om at økningen vurderes fra år til år, og har ikke blitt økt fast med 5%. Avsetning til vedlikeholdsfondet utgjorde i mai 2025 kr 208,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 367 622,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 470 486,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 82 andelsleiligheter.

Styrets lokaler i Sandviksveien 92 er innredet slik at beboerne kan låne rommet til ulike private arrangementer. Rommet er utstyrt med spisebord til 12 personer, kjøkkenkrok med oppvaskmaskin og en liten sofakrok. Det er middagsservise, kaffeservise, glass og bestikk til 12 personer. Det er også mulighet for enkel overnatting, med tilgang til toalett med dusj.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 33 400,-pr. 01.05.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 17 284 995,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Obos
Annuitetslån
Restsaldo: kr 15 084 261,-
Restløpetid: 11 år og 4 mnd
Rentesats: 5,70%, flytende

Obos
Annuitetslån
Restsaldo: kr 2 200 734,-
Restløpetid: 20 år og 6 mnd
Rentesats: 5,70%, flytende
Andel av saldo: kr 33 400,-

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på hovedlånet til borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas fire ganger pr. år ved låneforfall 30/3, 30/6, 30/9 og 30/12. Denne andelen har nedbetalt sin andel av fellesgjeld på dette lånet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 1 860 406,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1830980

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 795 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og svært sentral beliggenhet i Sandviken. Her bor du i et veletablert boligområde med nærhet til det meste man trenger av servicetilbud. Eiendommen ligger i et stille og rolig område samtidig som det er svært nært alt Bergen Sentrum kan by på.

Du har Coop Extra i samme bygg, samt kort avstand til Joker Sandvikstorget. Du har også kort vei til døgnåpen bensinstasjon! Ønsker du å ta turen til Åsane senter for et mer utvidet servicetilbud tar det deg rundt 9 minutter med bil. Åsane senter byr på flere butikker, restauranter og servicetilbud - her finnes det noe for enhver smak. Like ved senteret finner du også IKEA, Horisont og Gullgruven. Det er kun 8 minutters kjøring til Bergen sentrum med alle sine fasiliteter.

Hvis du beveger deg litt oppi heien, finner du store områder med utallige turmuligheter, hvor idyllene ligger tallrike og venter på deg. Eksempel på dette er nevneverdige Munkebotn, hvor man kan gå videre til Stoltzekleiven og byfjellene. Hvis en tur på fjellet ikke skulle friste, så ligger også Lehmkulhallen som kan skilte med en rekke innendørs treningsaktiviteter, innen gangavstand til boligen.

Om det blir for varmt med fjelltur en fin sommerdag er det også kort vei til friluftsområdet Sandviken Sjøbad ved Gamle Bergen. Sandviken sjøbad et populært sted å nyte de fine solskinnsdagene i Bergen. Her er det flotte bademuligheter og store grøntarealer å boltre seg på. Alternativt kan man enkelt ta et bad rett fra bryggen ved Måseskjæret. Her er det også nylig åpnet et nytt sauna-tilbud rett i vannkanten. Det er også svært kort vei til badeplasser ved Langevannet og Munkebotnsvannet. Ved Munkebotnsvannet har kommunen anlagt en helt ny badeplass og tilrettelagt for grilling - et perfekt sted å nyte de finere sommerdagene Bergen by har å tilby. Om du foretrekker innendørsaktiviteter er også dette lett tilgjengelig. På Stemmemyren idrettsanlegg finner du svømmehall og flerbrukshall.

Fra leiligheten er det kort vei til NHH, mens de fleste andre utdanningstilbud er enkelt å nå med det gode kollektivtilbudet i området. I tillegg er det kort vei til barneskole, ungdomsskole og barnehage. Området har meget godt kollektivtilbud med nærmeste busstopp ca. 100 meter unna.

En kort prat med selger:
Hva var det viktigste for dere ved kjøpet av boligen?
- Boligen ga oss en mer sentral beliggenhet og større plass enn vi hadde på daværende tidspunkt. Viktigst av alt ga det oss muligheten til å bli boende i Sandviken - et område som vi har blitt veldig glad i siden vi flyttet hit for mange år siden.

Hva kommer dere til å savne med boligen og området?
- Vi kommer til å savne den fine utsikten og alt dagslyset som treffer stuen og kjøkkenet året rundt. Noe vi definitivt har satt stor pris på har vært muligheten til å gå tørrskodd til dagligvarebutikken som ligger i byggets underetasje. Vi kommer også til å savne den umiddelbare nærheten til både sjø og fjell.

Hva liker dere best med beliggenheten?
- At leiligheten er vestvendt og har gode solforhold. Vi har også satt stor pris på den korte veien til alle byens fasiliteter, fine turområder og sjøen.

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
- Vi har mange favoritter i nærområdet som vi har benyttet oss av. Verdt å nevne er Fjellveien, Stoltzen, Permisjonsstien og Sandviksfjellet som alle byr på nydelig

utsikt og fint turterreng. Turområdet i Munkebotn og Langevatnet er barnevennlig, lett tilgjengelig og har bademuligheter, gapahuker og grillplasser.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- Nærmeste busstopp ligger ca. 50-100 meter unna. Alle busser som går mot sentrum stopper her, og det er direkteforbindelser til Haukeland Universitetssykehus, Åsane, Nesttun, Fyllingsdalen og Loddefjord.

Hvordan er nabolaget?
- Det er et stille og rolig nabolag med hyggelige naboer. I selve borettslaget er det et flott felles hageanlegg med lekeplass hvor det også er benker og grillmuligheter. Beboere kan også låne styrerommet i nr. 92 gratis mellom torsdag og søndag. Her finner man bord og stoler til 12 personer, et lite kjøkken og en sovesofa. Det er også toalett og dusj i tilknytning til styrerommet. Perfekt for en barnebursdag, julebord eller dersom man har overnattingsgjester! Borettslaget har også en egen "hagegjeng" som steller med bed og planter i fellesområdene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.10.2009. Denne gjelder nybygg blokk/bygård/terrassehus.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Bergenhus. Gnr 168 bnr 69 og 73, Sandviksveien 94, datert 30.09.2004, regulert til bolig.

Hensynssoner (reguleringsplaner på grunnen):
- Bevaring kulturmiljø - berøringsgrad 1,6%

Reguleringsplaner under grunnen:
- Bergenhus. Gnr 168 bnr 69 og 73, Sandviksveien 94, datert 30.09.2004 - berøringsgrad 60,7%. Reguleringsformål: annet kombinert formål.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Reperbanen - berøringsgrad 0,2%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 20,1%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 5,2%

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202417461.

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 71240000 - Bergenhus. Gnr 168 bnr 19444 mfl., Lehmkuhlboden. Planlegging igangsatt. Formålet med planarbeidet er transformering og utvikling av planområdet til kombinert bolig og næringsformål. Behov for barnehage og eventuell plassering skal vurderes i planarbeidet. Det skal planlegges for en rekke offentlige og fellesareal som torg og promenade langs sjøside/kai i tråd med Bergen kommune sin Sjøfrontstrategi. Gater og grøntareal inngår også i planen. Holmefjordboden (fredet), Grønlandsboden, Rolf Olsen boden og næringsbygg i Sandviksveien 110, reguleres som i dag. Parkering er tenkt løst i et felles parkeringsanlegg, som også skal kunne betjene andre eiendommer og gateparkering langs Den Trondhjemske postvei. Dersom planen blir vedtatt må ny eier regne med perioder med økt byggestøy og trafikk.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 70610000 - Bergenhus. Bybanen fra Sentrum til Åsane, Fløyfjelltunnelen - Rigg- og anleggsområde.
- Planid: 18740000 - Bergenhus. KDP Bergen Havn. Saksnr: 200512751

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst 7 heftelser som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om veg, bestemmelse om bebyggelse, erklæring/avtale og bestemmelse om vann/kloakkledn.. Disse antas å ikke ha noen betydning for kjøper.

Borettslagets eiendom er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 19.07.2006 - Dagboknr. 344771 - Seksjonering
Snr: 3
Formål: samleseksjon bolig
Tilleggsdel: bygning
Sameiebrøk: 5200/6900

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum inkl. fellesgjeld (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 334,-
Informasjonsinnhenting og grunnpakke kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave og Nordvik ekstra inkludert kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Visningshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 6 385,-

Samlet skal selger betale kr. 114 409,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. juni 2025

Megler

Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

Sandviksveien 88

Sandviksveien 88
5035 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2006
BRA: 80 m^2
BRA-i: 80 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	4	0	0

Supertakst
GNR: 168 BNR: 69 ANR: 56

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Sandviksveien 88
5035 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/15398

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Toalettrom

Oppsummering

Fliser på gulv- og veggflater.

Inneholder:
- Vegghengt toalett
- Servant

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne (TG 2)
Overflater fremstår i normalt god stand.

Anbefalte tiltak

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over himling på bad.
- Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling (TG 2)

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av lekkasjesikring ved rørfordeler over himling.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
16mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. 5mm lokalt fall målt 80cm fra sluk.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Overflater fremstår i normalt god stand.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dette avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.6.2025

Rapportdato
8.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mona Bengtson** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Thor Blindheim** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen** Telefon: **40099909**
Firma: **Frøyen Takst AS** Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Sandviksveien 88, 5035 Bergen**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **168** Bruksnr: **69** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **56** Leilighetsnr:

Byggeår: **2006**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner kledd med trekledning, fasadeplater og teglsteinsforblending. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og toalettrom. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad og toalettrom. Ellers malte flater.
Tak: Malte betong i stue/kjøkken og soverom. Ellers malte slette gipshimlinger.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad og toalettrom.

VENTILASJON
Balansert ventilasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Lagt gulvfliser i del av entré.	Nei
2020	Nye laminatgulv.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	80	80	0	0	8
Ekstern bod i samme bygg	5	0	5	0	0
Totalt m²	**85**	**80**	**5**	**0**	**8**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4/6. etasje	80	80	0	0	8
Totalt m²	**80**	**80**	**0**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4/6. etasje	80	76	4	- Entré/gang: 9,3 m² - Soverom 1: 9,5 m² - Soverom 2: 11,9 m² - Toalettrom: 1,4 m² - Stue/kjøkken: 33,8 m² - Bad: 6,0 m² Takhøyde stue: 2,57m 4,1 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Bod: 3,2 m²
Totalt m²	**80**	**76**	**4**		

Bygning: Ekstern bod i samme bygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U.etgasje/2. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Altan på 7,8 m² med fliselagt dekke og glassrekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer/altandør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei
Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk balansert ventilasjon
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom — TG-2

Fliser på gulv- og veggflater.

Inneholder:
- Vegghengt toalett
- Servant

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne (TG 2)
Overflater fremstår i normalt god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Gjelder innvendige og synlige deler av anlegg i leilighet. Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

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

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

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

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

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-2

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over himling på bad.
- Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling (TG 2)

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montering av lekkasjesikring ved rørfordeler over himling.

6.9 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk — TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	

Årstall	
2006	
Størrelse	
115 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2023	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold: 16mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. 5mm lokalt fall målt 80cm fra sluk. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2) Overflater fremstår i normalt god stand.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dette avviket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Dusjdører i glass - Opplegg for vaskemaskin - Varmtvannsbereder

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Innredning og utstyr fremstår i normalt god stand.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Fremvist FDV-dokumentasjon fra byggeår.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

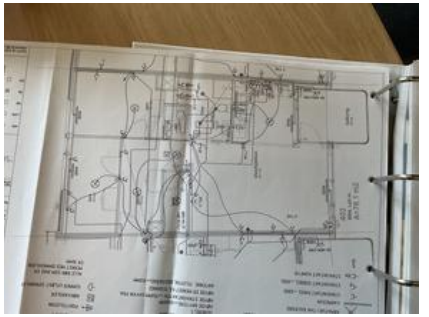
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4/6. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bengtson, Mona	9578-5993-4-2470109	2025-06-13 14:15:41
Blindheim, Thor	9578-5993-4-2470174	2025-06-13 14:13:03

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. jun. 2025

Oppdragsnummer
32-0007/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandviksveien 88, 5035 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Thor Blindheim, Mona Bengtson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1830980
Forsikret i: If Skadeforsikring (borettslagets forsikring)

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Nytt baderomsmøbel med vask og nytt armatur (2021), nye dusjdører og dusjarmatur i dusjsone (2021), satt inn Elfa skyvedører, benkeplate og Elfa hyllesystem i vaskeromsnisje (2022).

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

Eventuell kommentar: Ble ikke fornyet eller oppgradert

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad fra opprinnelig byggeår (2006). Brødrene Hagenes AS, Veidekke totalentreprenør. FDV-dokumentasjon tilgjengelig.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KTV Group, som har vedlikeholdsavtale med borettslaget, skiftet treverk på altanrekkverket i 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vedlikehold av ventilasjonsanlegg i regi av borettslaget i 2023. Utført av KTV Group. Jevnlig kontroll av brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i regi av borettslaget. Sistnevnte kontrollert i september 2024 av Sprinkler Vest AS.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: En mindre lekkasje fra hageanlegg til en av parkeringsplassene tilhørende borettslaget i fellesgarasje.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Observert to skjeggkre eller sølvkre for over to år siden. Usikker på hvilken type det var

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover tilstandsrapport tilknyttet salg av leiligheten

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover tilstandsrapport tilknyttet salg av leiligheten

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Pågående bygging av ny sykkelvei og oppgradering av vei fra Glassknag til Bradbenken/Bryggen. Deler av veien ferdigstilles sommeren 2025, mens resterende deler vil stå ferdig sommeren 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0007/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Blindheim, Thor	**2025-06-13**	**Bengtson, Mona**	**2025-06-13**

Identifikasjon

bankID Blindheim, Thor

Identifikasjon

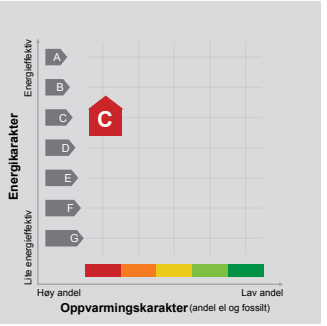
bankID Bengtson, Mona

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sandviksveien 88
Postnummer	5035
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23649594
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-128726
Dato	31.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 10 879 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 879 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Sandviksveien 88

Nabolaget Måseskjæret - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.)	397 elever, 24 klasser	25 min 🚶 1.8 km
Hellen skole (1-7 kl.)	387 elever, 21 klasser	5 min 🚗 2.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl....	168 elever, 14 klasser	8 min 🚗 2.9 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	625 elever, 44 klasser	18 min 🚶 1.2 km
Danielsen Intensivgymnas		9 min 🚗
Bergen katedralskole	465 elever, 18 klasser	10 min 🚗 3.3 km

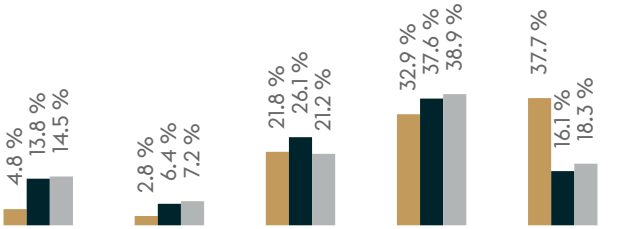
Offentlig transport

Ludebryggen	Totalt 14 ulike linjer	4 min 🚶 0.3 km
Bergen	Linje F4, L4, R40	8 min 🚗 5.6 km
Kaigaten	Linje 1, 2	9 min 🚗 3.2 km
Bergen Flesland		21 min 🚗

Barnehager

Kidsa Nyhavn (1-5 år)	42 barn	13 min 🚶 0.9 km
Kidsa Christinegård (1-5 år)	49 barn	16 min 🚶 1.2 km
Vinterdalen barnehage (1-5 år)	54 barn	18 min 🚶 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Måseskjæret	836	596
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Søre almenning	11 min
Rothaugen skole	18 min
SATS Sandviken	2 min
NEXT Nyhavn	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

Informasjon fra

Forretningsfører

Vedtekter

for Kyrresborg borettslag org nr. 987 531 061

tilknyttet
OBOS

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Trivselsregler

Vedtatt av borettslagets styre 8.5.24

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

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

Til andelseierne i Kyrresborg Borettslag
Velkommen til generalforsamling mandag 5. mai 2025 kl. 1900. Møtet holdes i Borgstuen i Sandviksveien 114.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom sakspapirene og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kyrresborg Borettslag i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?
Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun en stemme per andel.
Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og å uttale seg.
En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Det er registrering av andelseiere og fullmakter ved inngangen.

Velkommen!

Med vennlig hilsen styret i Kyrresborg Borettslag.
23. april 2025.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I KYRRESBORG BORETTSLAG

Ordinær generalforsamling i Kyrresborg Borettslag avholdes mandag 5. mai 2025 kl. 1900 i Borgstuen, Sandviksveien 114.

Til behandling foreligger:

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2024
A. Årsberetning og regnskap for 2024
B. Styret foreslår overføringer av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE
A. Honorar til styret

4. INNKOMNE FORSLAG

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

Bergen, 23. april 2025
Styret i Kyrresborg Borettslag

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2024
2.1 ÅRSBERETNING
Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

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

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

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

Valgkomiteen
1. Lars Hogne Syslak, Sandviksveien 86.
2. Tuva Mossin, Sandviksveien 90
3. Mathilde Andersen, Sandviksveien 92

Representant i Sameiet Måseskjær veien 3
Einar Matre, Sandviksveien 86
Amund Solend, Sandviksveien 92, er valg som borettslagets representant i Sameiet

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

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

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

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

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

Styrets arbeid
Se styrets beretning, vedlegg1.

2.2 KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjettet for 2025».

2.3 KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025
Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnadene
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene, men ser nå ut til å ha stabilisert seg på dagens nivå.

Forsikring
Premieendringen er en følge av forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kyrresborg Borettslag.

Lån
Kyrresborg Borettslag har lån i Obos Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingent
Medlemskontingenten i OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnadene for 2025.
Budsjettet er basert på 4 % økning av fellesutgiftene fra 01.01.25.
For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

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

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

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

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

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

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

Bergen 23. april 2025
Styret i Kyrresborg Borettslag

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

Årsregnskap 2024 og budsjett 2025, se vedlegg 2.
Revisjonsberetning, se vedlegg 3.

3. GODTGJØRELSE
Honoraret for styret skal være moderat og er bare økt med den til enhver tid gjeldende KPI de siste årene. Styret foreslår at nivået på styrehonoraret fortsatt holdes moderat og bare økes med prisstigningen på ca. 2%. Styret foreslår at leder, nestleder og de faste styremedlemmene mottar fast honorar, mens varamedlemmene mottar honorar for møtene de deltar på. I tillegg foreslår styret at leder av Hagelaget skal honoreres som fast styremedlem.
Forslag til vedtak:
Honoraret til styret for perioden 2024/2025 settes til:

Styreleder Lene Bakke	kr. 90.000
Nestleder Anne Sælen	kr. 61.500
Sekretær Carl-Petter Leganger	kr. 61.500
Styremedlem Odd Erik Asphaug	kr. 26.500
Styremedlem Amund Solend	kr. 26.500

I tillegg honoreres leder av Hagelaget, Ingvild Matre, med samme sum som faste styremedlemmer, kr. 26.500.
Varamedlemmer honoreres med kr. 1.800 per møte de har deltatt på. I perioden har det vært avholdt 14 styremøter.
Totalt utgjør honorarene inntil kr. 342.500 for 2024/2025, kr. 266.000 til faste styremedlemmer, kr. 26.500 for Hagelagets leder og inntil kr. 50.400 for varamedlemmer.

4. INNKOMNE FORSLAG
Ingen forslag mottatt ved forslagsfristens utløp.

5. VALG AV TILLITSVALGTE
Valgkomiteen som ble valgt av generalforsamlingen i 2024, og har bestått av Lars Hogne Syslak, Tuva Mossin og Mathilde Andersen, innstiller følgendepersoner:
A. Som nestleder for 2 år foreslås:
Anne Sælen, Sandviksveien 88, gjenvalg
B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Odd Erik Asphaug, Sandviksveien 90, gjenvalg
C. Som varemedlemmer for 1 år foreslås;
Marit Merling, Sandviksveien 90
Inge Wilhelm Økland, Sandveien 92

Styremedlemmer som ikke er på valg:
Leder Lene Bakke, Sandviksveien 90
Styremedlem/sekretær Carl-Petter Leganger, Sandviksveien 90
Styremedlem Amund Solend, Sandviksveien 92

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

E. Valgkomite for 1 år foreslår styret:
Eirik Oftebro, Sandviksveien 88
Monika Pane, Sandviksveien 90
Alexander Ringdal, Sandviksveien 90
Rune Neteland, Sandviksveien 90

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

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

Oversikt over styrets medlemmer finner du på Vibbo.no under Kontakter. Der finner du også aktuelle telefonnummer.

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

1.3 Møteaktivitet
Fra generalforsamlingen i 2024 og frem til generalforsamlingen i 2025 har det sittende styret hatt 14 møter og behandlet 114 saker. Fra generalforsamlingen 10.04.24 og ut året ble det behandlet 83 saker, og hittil i år er 36 saker behandlet. Styret møtes ca. en gang per måned, bortsett fra om sommeren.

1.4 Saker styret har behandlet
Godkjente referater fra styremøtene legges fortløpende ut på Vibbo.no.
De sakene som i inneværende styreperiode har krevd mest tid og oppmerksomhet er borettslagets økonomi og den daglige driftet sammen med bekymring for et stadig økende behov for vedlikehold. Styret har siden sommeren 2024 vært opptatt av sykkelstamveien som skal gå utenfor våre boliger, det arbeides fortsatt aktivt med dette.
I alle fellesarealer må lampene byttes ut til LED-lamper når de eksisterende ikke kan repareres lenger. Dette arbeidet er fullført i 86, og vi tar de andre oppgangene etter hvert.
Heisene våre trenger større vedlikehold og utskifting av deler, dette må ferdigstilles i løpet av 2025. I tillegg må heisalarmen oppgraderes ved nedstengningen av 2G-anlegget, det er usikkert når dette vil skje.
Det er i løpet av de siste årene oppdaget fukt rundt vinduer/dører i noen få leiligheter, spesielt ved slagregn. Dette har vist seg vanskeligere å få utbedret enn forventet. Styret samarbeider med beboerne og Hole Glass i disse sakene.
Ytterdørene mot Sandviksveien trenger oftere vedlikehold enn tidligere, dette følges opp, styret ser at det kan bli nødvendig med utskifting av dører om noen år. Fordi sluttstykkene i dørene begynner å bli slitt, har dette ført til at ringesignalene ikke når frem til enkelte leiligheter. Styret følger dette opp fortløpende.
Borettslaget er 19 år gammelt i 2025, og selv om vi utbedrer feil og mangler straks de oppstår, ser styret at dette ikke lenger er nok. Generalforsamlingen vedtok i 2021 å opprette et vedlikeholdsfond til fremtidige større utbedringer. Andelseierne betaler inn årlig et beløp tilsvarende 5% av felleskostnadene til oppbygging av fondet.
Felleskostnadene ble økt utover KPI både i 2023 og 2024. Dette har ført til en bedre kontroll med økonomien og for 2025 har det ikke vært nødvendig med ekstraordinær økning av felleskostnadene. Med forventet nedgang i rentene i 2025, vil økonomien bli ytterligere styrket.
Styret har leid ut 5 parkeringsplasser til eksterne, det styrker også økonomien.

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

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

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

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

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

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

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

1.7.5 Julebord for styret
Julebord for styret, leder av hagelaget og leder av Sameiet, ble arrangert 11. desember 2024.

1.8 Representasjon
Anne Sælen ble i 2024 valgt til å være vår representant på OBOS generalforsamling, med Odd Erik Asphaug som vararepresentant.
Einar Matre ble i 2024 valgt som borettslagets representant i Sameiet Måseskjær veien 3, hvor han også er leder.
Amund Solend er valgt som representant for borettslagets styre i Sameiet Måseskjærveien 3.
Styret var ikke representert på styreledersamlingen i 2024. Styret har valgt å ikke være representert på styreledersamlinger, julebord og lignende arrangementer i regi av OBOS, da vi mener utbytte ikke er i samsvar med kostnadene.

2. VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTER

2.1 Vaktmestertjenesten

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

2.2 Renhold

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

3. VEDLIKEHOLD

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

3.1 KTV-group

Borettslaget inngikk i 2014 en 20-årig avtale med KTV-group om utvendig og innvendig vedlikehold av bygningsmassen. Fra 2015 inngår rensing av kanaler, fra 2016 vedlikehold av rekkverk på balkongene og fra 1. juli 2017 inngår også renhold og vaktmestertjenester, slik at KTV nå har et totalansvar for vedlikehold og rengjøring.

3.2 Kontroll av sprinkelanlegg

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

3.3 Kontroll av brannanlegg

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

3.4 Kontroll av brannslokkingsapparater, brannslanger og nødlysarmatur

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

3.5 Heiskontroll

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

3.6 Serviceavtaler på låssystemene i inngangsdørene

Løpende vedlikeholdsavtale med Certego fra 2006.

3.7 Kontroll av garasjeporter

Løpende avtale fra 2008 med Hörman AS fra 2006.

3.8 Vedlikehold av boss-sug

Avtale fra 2013 med BiR Bedrift og Bossug AS fra 2006.

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

4.1 Omsetting av andeler- rettes opp

I årsmøteperioden, april 2024 til mai 2025, er 8 andeler solgt, 2 av disse er overførsel mellom familiemedlemmer. Borettslaget har ikke oversikt over salgssum, men så vidt vi har forstått har andelene gått til takst eller over takst og de selges i løpet av kort tid.

4.2 Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

8 andeler er bruksoverlatt, 5 til familiemedlemmer og 3 til ekstern.
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er kortidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i leiligheten selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.no. Styret ønsker at andelseier så langt det er mulig, selv bor i leiligheten. Styret behandler derfor søknad om bruksoverlatelse etter lovens bokstav. Styret presiserer at andelseiere som har rett til å bruksoverlate sine andeler, ikke kan gjøre dette uten at styret har behandlet og godkjent søknaden og at denne også godkjennes av OBOS.

4.3 Energimerking

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

4.4 Utleie av parkeringsplasser

Borettslaget disponerer 60 parkeringsplasser hvorav 3 plasser er avsatt til gjesteparkering. Per dato er det 10 ledige plasser. Styret har tidligere vedtatt at så lenge det er ledige plasser er det mulig for andelseiere som bruksoverlater sin andel, å leie en parkeringsplass. Ikke-boende kan også få leie parkeringsplass etter søknad – til markedspris. Per dato er 5 plasser utleid til eksterne.

4.5 EL-biler

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

Bergen, 23. april 2025
Styret i Kyrresborg Borettslag

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

KYRRESBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 987 531 061, KUNDENR. 6182

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**689 805**	**570 046**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 860 406	2 596 889
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-985 951	-1 062 231
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-756 935	-1 244 696
Innsk. øremerk. bankkto		-9 338	-170 203
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**108 182**	**119 759**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**797 987**	**689 805**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 070 138	1 118 653
Kortsiktig gjeld	-272 151	-428 849
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**797 987**	**689 804**

KYRRESBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 987 531 061, KUNDENR. 6182

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 909 024	1 939 321	1 907 952	1 907 952
Innkrevde felleskostnader	2	4 839 134	4 605 313	4 956 048	5 111 048
Andre inntekter	3	850	14 994	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 749 008**	**6 559 628**	**6 864 000**	**7 019 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 582	-38 000	-38 500	-43 000
Styrehonorar	5	-302 000	-269 500	-269 500	-302 000
Revisjonshonorar	6	-10 791	-10 240	-10 600	-11 000
Forretningsførerhonorar		-210 225	-197 616	-212 000	-223 000
Konsulenthonorar		0	-20 186	-5 000	-5 000
Kontingenter		-16 400	-16 400	-16 400	-16 000
Drift og vedlikehold	7	-1 664 455	-1 473 847	-1 245 000	-1 361 000
Forsikringer		-361 442	-269 336	-314 000	-377 000
Kommunale avgifter	8	-1 361 557	-1 287 308	-1 398 400	-1 526 000
Energi/fyring		-130 304	-154 666	-130 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-401 639	-383 204	-400 000	-500 000
Andre driftskostnader	9	-44 267	-41 804	-29 000	-29 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 545 663**	**-4 162 106**	**-4 068 400**	**-4 533 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 203 345**	**2 397 522**	**2 795 600**	**2 486 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		756 935	1 244 696	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 960 280**	**3 642 218**	**2 795 600**	**2 486 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 458	7 648	0	0
Finanskostnader	11	-1 112 332	-1 052 977	-1 070 200	-1 042 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 099 874**	**-1 045 329**	**-1 070 200**	**-1 042 000**
ÅRSRESULTAT		**1 860 406**	**2 596 889**	**1 725 400**	**1 444 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 860 406	0		
Til annen egenkapital		0	2 596 889		

KYRRESBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 987 531 061, KUNDENR. 6182

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	154 595 337	154 595 337
Tomt		28 690 000	28 690 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Øremerkede bankinnskudd	15	174 498	168 143
Miljøbankkonto, øremerket		20 457	103 478
SUM ANLEGGSMIDLER		**183 480 293**	**183 556 959**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		422 242	398 007
Andre kortsiktige fordringer	16	5 283	10 713
Driftskonto OBOS-banken		642 614	709 933
SUM OMLØPSMIDLER		**1 070 139**	**1 118 653**
SUM EIENDELER		**184 550 431**	**184 675 612**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 82 * 100		8 200	8 200
Annen egenkapital	17	111 367 799	109 507 393
SUM EGENKAPITAL		**111 375 999**	**109 515 593**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	18 250 384	19 993 270
Borettsinnskudd	19	54 636 800	54 636 800
Avsetning bomiljøtiltak		15 097	101 101
SUM LANGSIKTIG GJELD		**72 902 281**	**74 731 171**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		266 317	244 202
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 284 000,-)		0	0
Påløpte renter		5 834	100 307
Påløpte avdrag		0	84 339
SUM KORTSIKTIG GJELD		**272 151**	**428 849**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**184 550 431**	**184 675 612**
Pantstillelse	20	185 150 000	185 150 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 20.03.2025
Styret i Kyrresborg Borettslag

Lene Bakke /s/ Odd Erik Asphaug /s/ Carl-petter Leganger /s/

Amund Solend /s/ Anne Sælen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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	3 762 072
Parkeringsleie	627 756
Kabel-TV	372 444
Vedlikeholdsfond	164 340
Garasjeleie	58 508
Kapitalkostnader på IN-lån	1 906 218
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 806
Overført til kapitalkostnader	-1 909 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 985 120**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-145 986
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 839 134**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon kostnader fra forsikringselskap gjelder år 2023	850
SUM ANDRE INNTEKTER	**850**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 582
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 582**

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 2023/2024, og er på kr 302 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 446, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 791.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 351 243
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 832
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 992
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 818
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-134 353
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-37 632
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 583
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 664 455**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-519 937
Vann- og avløpsavgift	-557 062
Feieavgift	-1 305
Renovasjonsavgift	-283 253
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 361 557**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 390
Driftsmateriell	-1 349
Lyspærer og sikringer	-10 516
Snørydding	-12 107
Andre fremmede tjenester	-1 166
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 446
Andre kontorkostnader	-3 199
Bank- og kortgebyr	-2 434
Velferdskostnader	-559
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-44 267**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 120
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 338
SUM FINANSINNTEKTER	**12 458**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-976 335
Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-132 157
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 840
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 112 332**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2004	154 595 337
SUM BYGNINGER	**154 595 337**

Tomten ble kjøpt i 2004.
Gnr.168/bnr.69
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
LEILIGHETER
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-15 097
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-15 097**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraanlegg		
Tilgang 2017	59 826	
Avskrevet tidligere	-59 825	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 15
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	5 283
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 283**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	71 704 854
Egenkapital fra IN tidligere år	90 054 688
Egenkapital fra IN 2024	756 935
Reduksjon EK fra IN	-51 148 678
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**111 367 799**

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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2015	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	222 578	
Nedbetalt i år	53 262	
		-2 224 160
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2006	-127 505 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	19 734 464	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	932 689	
Nedbetalt tidligere, IN	90 054 688	
Nedbetalt i år, IN	756 935	
		-16 026 224
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 250 384**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2004	-54 636 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-54 636 800**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	54 636 800
Pantelån	18 250 384
Beregnede IN-forpliktelser	39 662 945
TOTALT	**112 550 129**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Til generalforsamlingen i Kyrresborg Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Kyrresborg Borettslag** som viser et overskudd på kr 1 860 406. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Revisorgruppen
Revisorgruppen Hordaland 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 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 20. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentselskaper.
Statsautoriserte revisorer

KYRRESBORG BORETTSLAG

PROTOKOLL FOR GENERALFORSAMLING 2025 I KYRRESBORG BORETTSLAG

Avholdt mandag 5.5.25 kl. 1900 i Sandviksveien 114, Borgstuen.

Det møtte representanter for 22 andeler, alle ved personlig oppmøte, ingen fullmakter.

1. KONSTITUERING
   - **A. Valg av møteleder**
     Styreleder Lene Bakke ble foreslått som møteleder
     Vedtak
     Lene Bakke enstemmig valgt.
   - **B. Godkjenning av de stemmeberettigete**
     Marit Merling la frem oversikt over 22 stemmeberettigete andelseiere.
     Vedtak
     22 fremmøtte andelseiere godkjent som stemmeberettigete.
   - **C. Valg av protokollfører og minst en andelseier som protokollvitne**
     Styremedlem/sekretær Carl-Petter Leganger foreslått som protokollfører, andelseier Elsebeth Nesse foreslått som protokollvitne.
     Vedtak
     De foreslåtte enstemmig valgt.
   - **D. Godkjenning av møteinnkallingen**
     Møteleder la frem møteinnkallingen, ingen ønsket ordet.
     Vedtak
     Møteinnkallingen enstemmig godkjent.

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2024
   - **A. Årsberetning og regnskap**
     Møteleder gjennomgikk årsberetningen. Ingen ønsket ordet til dette punkt. Nestleder Anne Sælen gjennomgikk regnskap med revisorbemerkning for 2024. Ingen ønsket ordet til dette punkt.
     Vedtak
     Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets årsberetning.
     Generalforsamlingen godkjente enstemmig borettslagets regnskap for 2024.
   - **B. Styrets forslag til anvendelse av årets resultat**
     Styret foreslo overføring av årets resultat til egenkapital. Ingen ønsket ordet.
     Vedtak
     Styrets forslag enstemmig vedtatt.

3. GODTGJØRELSE
   - **A. Honorar til styret**
     Møteleder la frem forslag om at styrehonoraret økes i tråd med prisstigningen på ca. 2 %. Videre at leder, nestleder og de faste styremedlemmene samt leder av hagelaget mottar fast honorar, mens varamedlemmene til styret mottar en fast sum pr. oppmøte. Ingen ønsket ordet til dette punkt.
     Møteleder la frem følgende forslag til vedtak:
     Honorar til styret for perioden 2024/25 settes til:

Styreleder Lene Bakke	kr. 90.000
Nestleder Anne Sælen	« 61.500
Sekretær Carl-Petter Leganger	« 61.500
Styremedlem Odd Erik Asphauug	« 26.500
Styremedlem Amund Solend	« 26.500
Leder av hagelaget Ingvild Matre	« 26.500

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

     Totalt utgjør dette kr. 266.000 til de faste medlemmene av styret, kr. 26.000 til leder av hagelaget og inntil kr. 50.400 for de to varamedlemmene, totalt inntil kr. 342.900.

     Vedtak
     Styrets forslag til honorar for perioden 2024-2025 enstemmig vedtatt.

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

E.N.
LBA

5. VALG

Følgende tillitsverv var på valg ved årets generalforsamling:
Nestleder Anne Sælen for to år
Styremedlem Odd Erik Asphaug for to år
Varamedlemmene Marit Merling og Inge Wilhelm Økland for ett år.

Videre skulle det velges delegat og varadelegat til OBOS' generalforsamling, representant til Sameiet Måseskjærveien 3 og valgkomite.

Ingen ønsket ordet til debatt.

Valgkomiteeen bestående av Lars Hogne Syslak, Tuva Mossin og Mathilde Andersen Våge hade fremmet følgende forslag:

Nestleder Anne Sælen gjenvalgt til 2027
Vedtak
Gjenvalgt ved akklamasjon.

Styremedlem Odd Erik Asphaug gjenvalgt til 2027
Vedtak
Gjenvalgt ved akklamasjon.

Varamedlemmene Marit Merling og Inge Wilhelm Økland gjenvalgt for ett år.
Vedtak
Gjenvalgt ved akklamasjon.

Som delegat til OBOS' generalforsamling foreslo styret gjenvalg av Anne Sælen og gjenvalg av Odd Erik Asphaug som varadelegat.
Vedtak
De foreslåtte gjenvalgt ved akklamasjon.

Som borettslagets representant til sameiet Måseskjærveien 3 foreslo styret gjenvalg av Einar Matre.
Vedtak
Einar Matre gjenvalgt ved akklamasjon.

E.N.
LBA

Styret foreslo følgende som ny valgkomite:
Leder Rune Neteland, Sandviksveien 88
Medlemmer Monica Pane, Sandviksveien 90
Eirik Oftebro, Sandviksveien 88
Alexander Ringdal, Sandviksveien 90

Generalforsamlingen hevet kl. 1921.

Prokollen signeres av

Møteleder:

Lene Bakke

Protokollfører:

Carl-Petter Leganger

Protokollvitne:

Elsebeth Nesse

Elsebeth Nesse

Etter valgene består styret av:

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

Informasjon fra

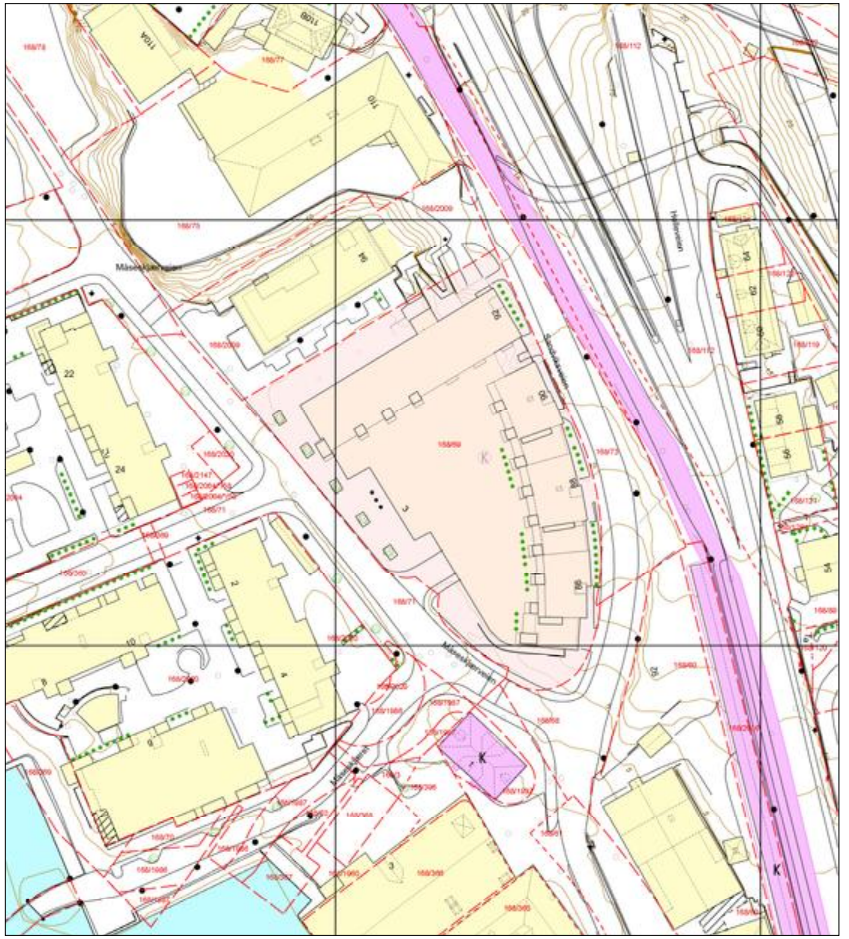
Kommunen

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/69/0/0
Dato: 30.05.2025 Adresse: Sandviksveien 88, 5035 BERGEN m.fl.

N



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

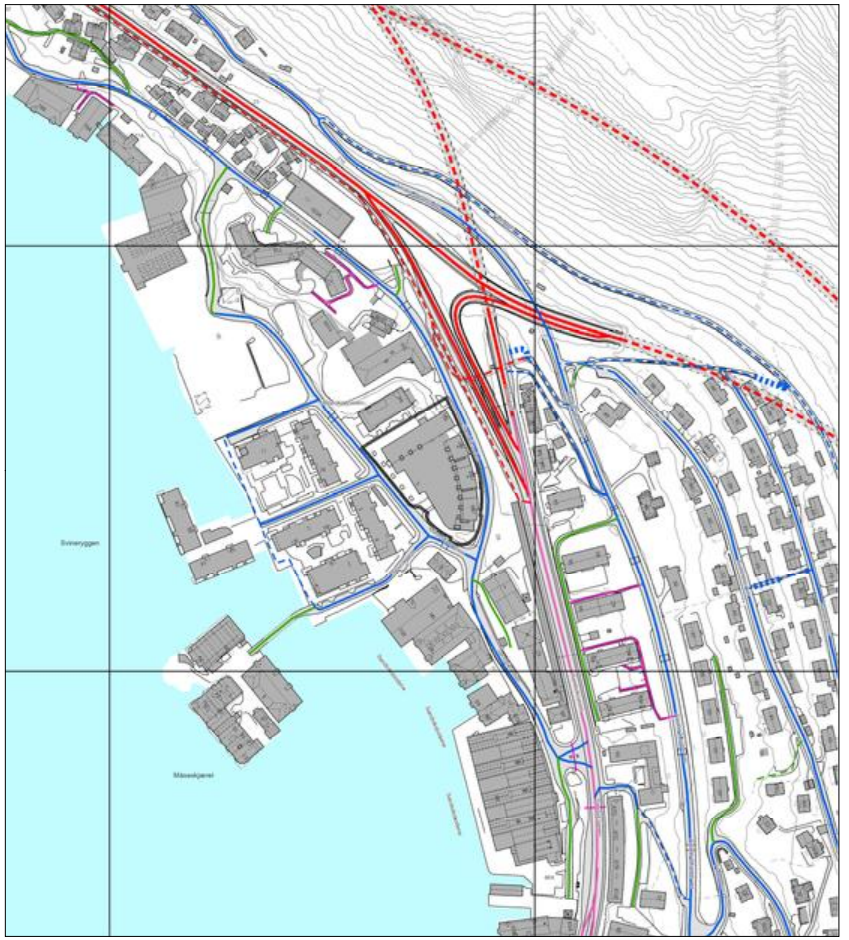
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/69/0/0
Adresse: Sandviksveien 88, 5035 BERGEN

N



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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/69/0/0
Utlistet 02. juni 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261277707	Grunneiendom	0	Ja	4 795,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Reguleringsplaner under grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71240000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1944 MFL., LEHMKUHLBODEN	202223757	2,0 %
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	4,0 %
71870000	35	Bergenhus, E39 Fløyfjelltunnelen - tunnelramper Sandviken	202512912	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18440000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 360 MFL., SANDVIKSBODER	3	200502938
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
15625000	32	BERGENHUS. GNR 168 BNR 61, 68 MFL., BEBYGGELSESPLAN FOR SANDVIKEN BRYGGE, FELT A	3	199900958
15620004	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 61, 68 OG 71 MFL., SANDVIKEN BRYGGE	3	200110828
15620000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 380, 70, 369, 381 MFL., SANDVIKEN BRYGGE	3	200001933
70450000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 366 MFL., SANDVIKSBODENE	10	202220636
10690000	30	BERGENHUS. WILHELMINEBORG OG TILLIGGENDE EIENDOMMER	3	-
15270000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 380, 367 MFL., MÅSESKJÆRET	3	199615667
64290000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1944 MFL., LEHMKUHLBODEN	5	202220474
70670000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, FLØYFJELLTUNNELEN - RIGG- OG ANLEGGSOMRÅDE	3	202220720
70610000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2009 MFL., SANDVIKSVEIEN 94	10	202220586
19320000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 77 MFL., DITLEFSENGEN	5	201522200

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/60	139324250-1	Ombygging	Fabrikkbygning	Igangsettingstillatelse	25.10.2013	201222735
168/2020	20747579-6	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	26.02.2024	202410085
168/2020	20747579-7	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	03.09.2024	202415901
168/2020	20747579-2	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Meldingssak registrer tiltak	09.03.2012	201204001
168/2020	20747579-3	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Meldingssak registrer tiltak	25.06.2012	201211018
168/2020	20746734-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	16.06.2020	202014012
168/2020	20832606-2	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	28.08.2019	201913678

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/2020	20746734-4	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	10.01.2025	202418728
168/2020	20832606-4	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	22.09.2020	202019092
168/2020	20832606-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	28.08.2019	201913678
168/2064	20774584-13	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	04.10.2023	202316222
168/2064	20779640-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	26.05.2021	202112706
168/2064	20774584-12	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	22.06.2021	202118033
168/2064	20774584-14	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	23.05.2024	202413364

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 02. juni 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

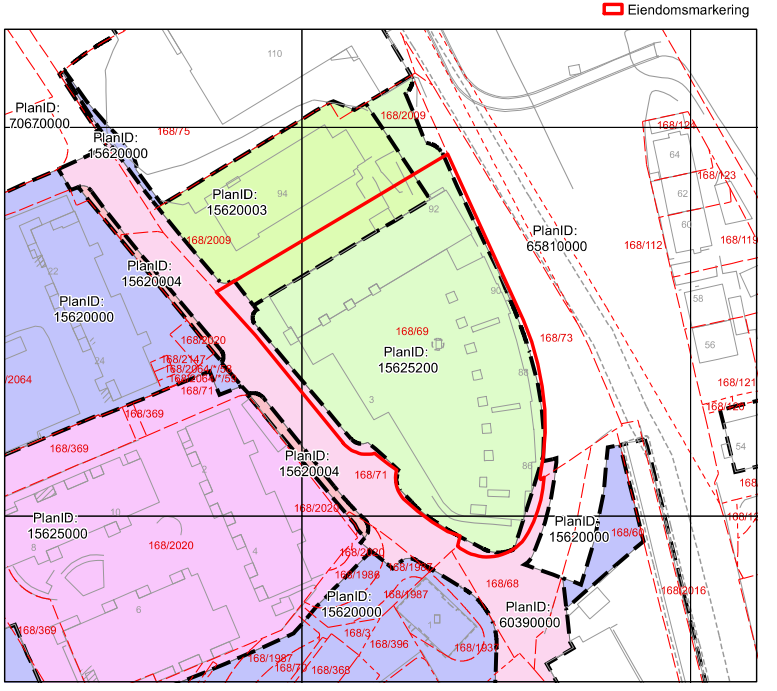
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/69/0/0
Dato: 02.06.2025 Adresse: Sandviksveien 88 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
15620003, 15625200, 60390000, 65810000



Reguleringsplan på grunnen

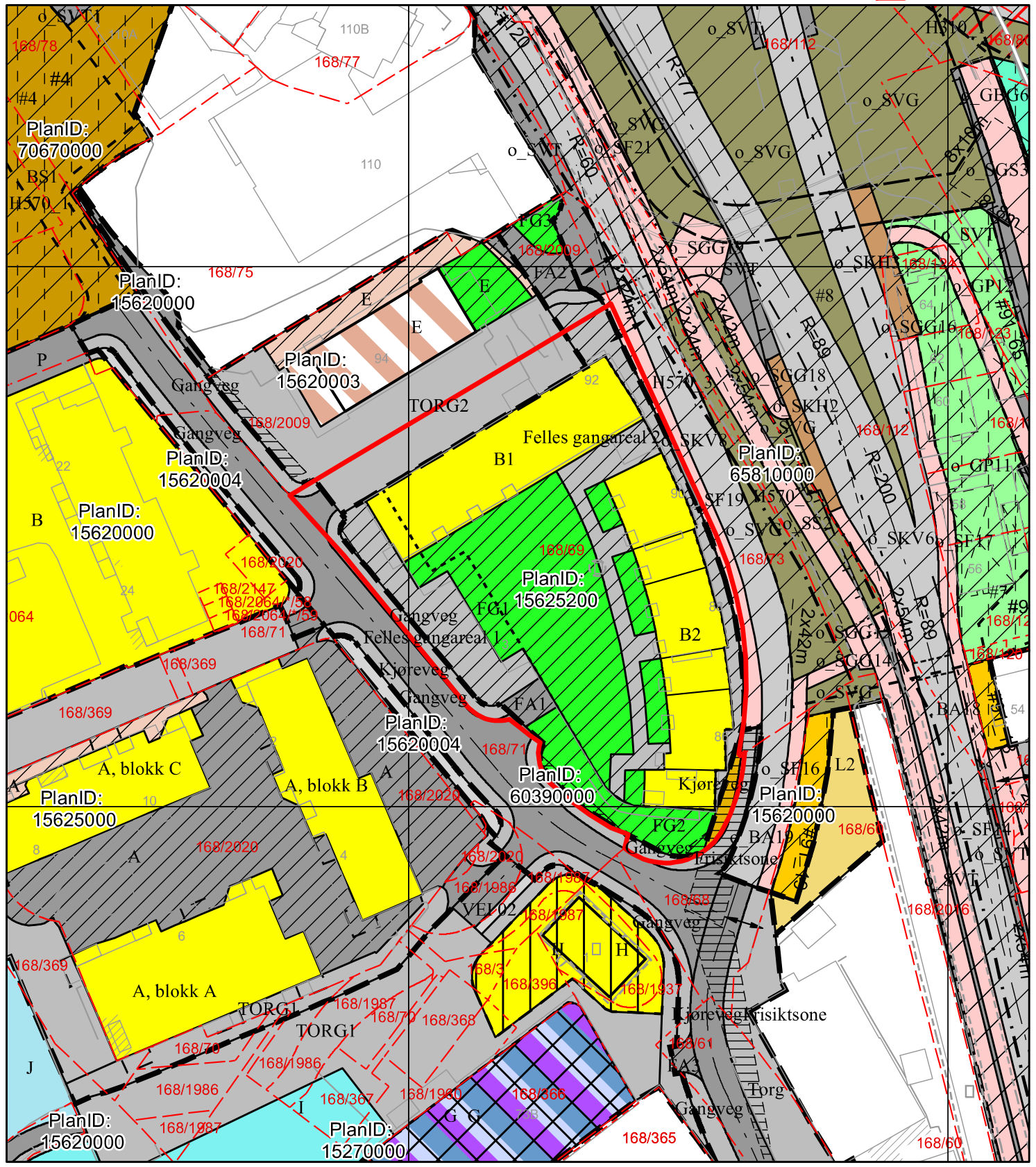
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/69/0/0
Dato: 02.06.2025 Adresse: Sandviksveien 88 m.fl.

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

Eiendomsmarkering

N



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer
- 1242 - Avkjørsel
- 1251 - Brukar

Juridisklinje
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1228 - Regulert støttemur
- 1252 - Bru
- 1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense
- Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde
- Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov
- 640 - Frisiktsone
- 660 - Bevaringsområder
- 800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6
- Angitthensynsone
- Faresone

Plangrense
- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense
- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL
- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Parkeringsplass
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Forretning / Kontor / Industri
- Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1130 - Sentrumsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate

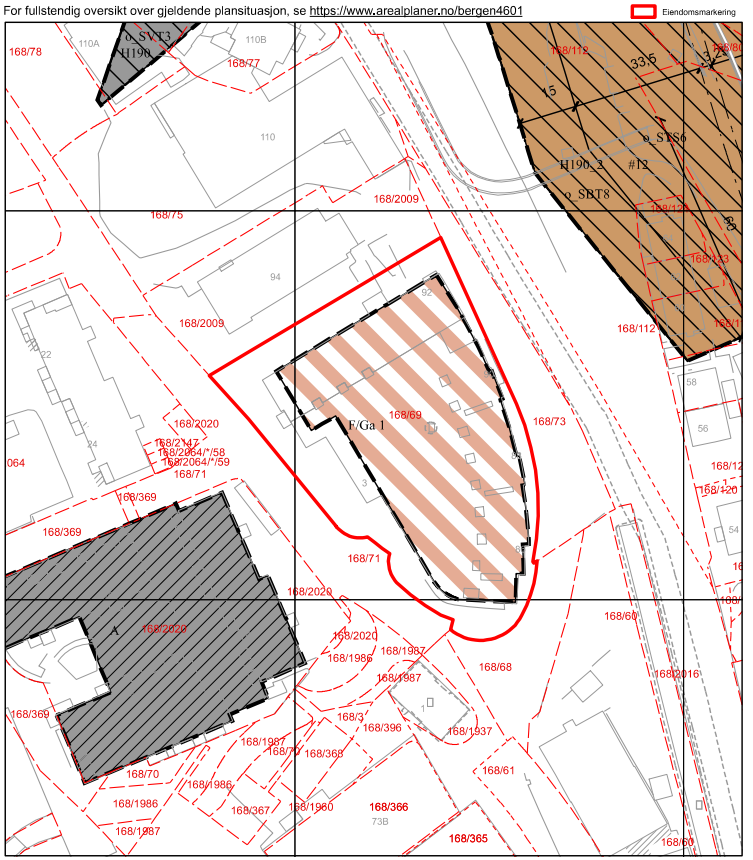
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/69/0/0
Dato: 02.06.2025 Adresse: Sandviksveien 88 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

- 1221 - Regulert senterlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

- SikringSone
- Reguleringsplanomriss
- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

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

- Fellesareal for garasjer

Kombinerte formål

- Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

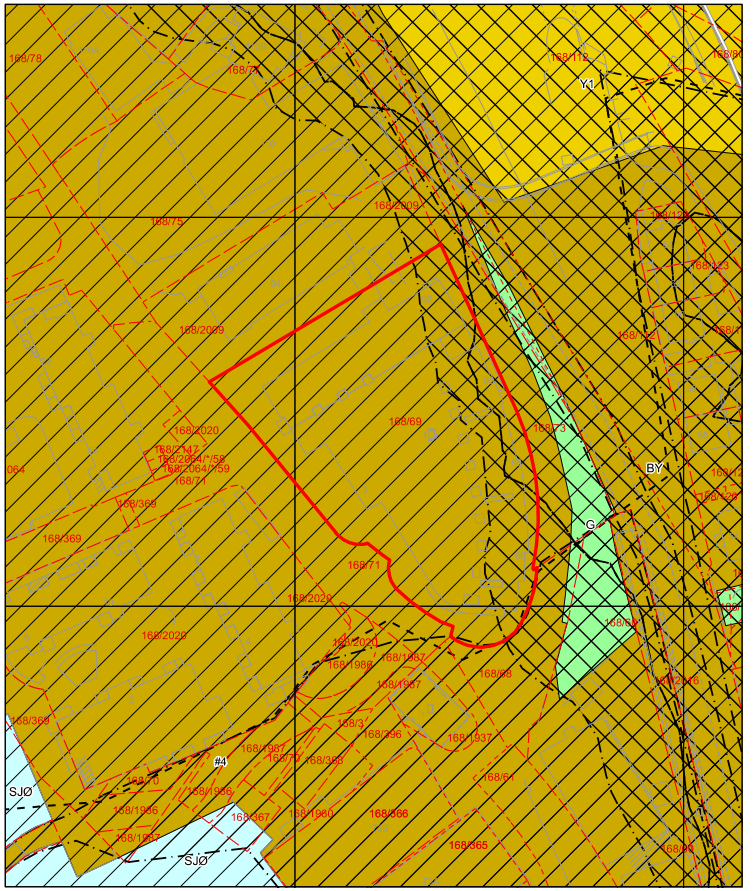
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 02.06.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/69/0/0
Adresse: Sandviksveien 88 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Bestemmelsegrense
- Angitthensyn kulturmiljø
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

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

BERGEN KOMMUNE

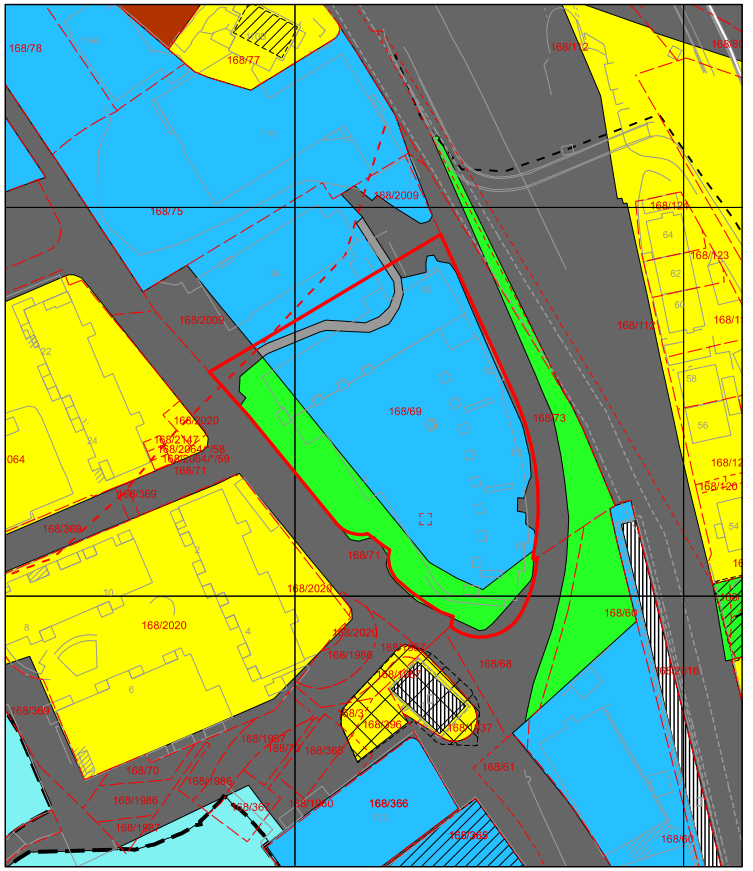
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 02.06.2025

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/69/0/0
Adresse: Sandviksveien 88 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for kommunedelplan

- Vegkryss u/bakken fremtidig
- Kommunedelplangrense
- Hovedturveg, fremtidig
- Hovedturveg, nåværende
- Grense for restriksjonsområde
- Arealformålgrense
- Unntatt rettsvirkning
- Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

- Boligområde (N)
- Erverv (N)
- Bygninger, allmennyttig (N)
- Friområde (N)
- Område båndlagt, lov om kulturminner (N)
- Vannareal for allmenn flerbruk (N)
- Vegareal (N)
- Gang- og sykkelareal (N)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

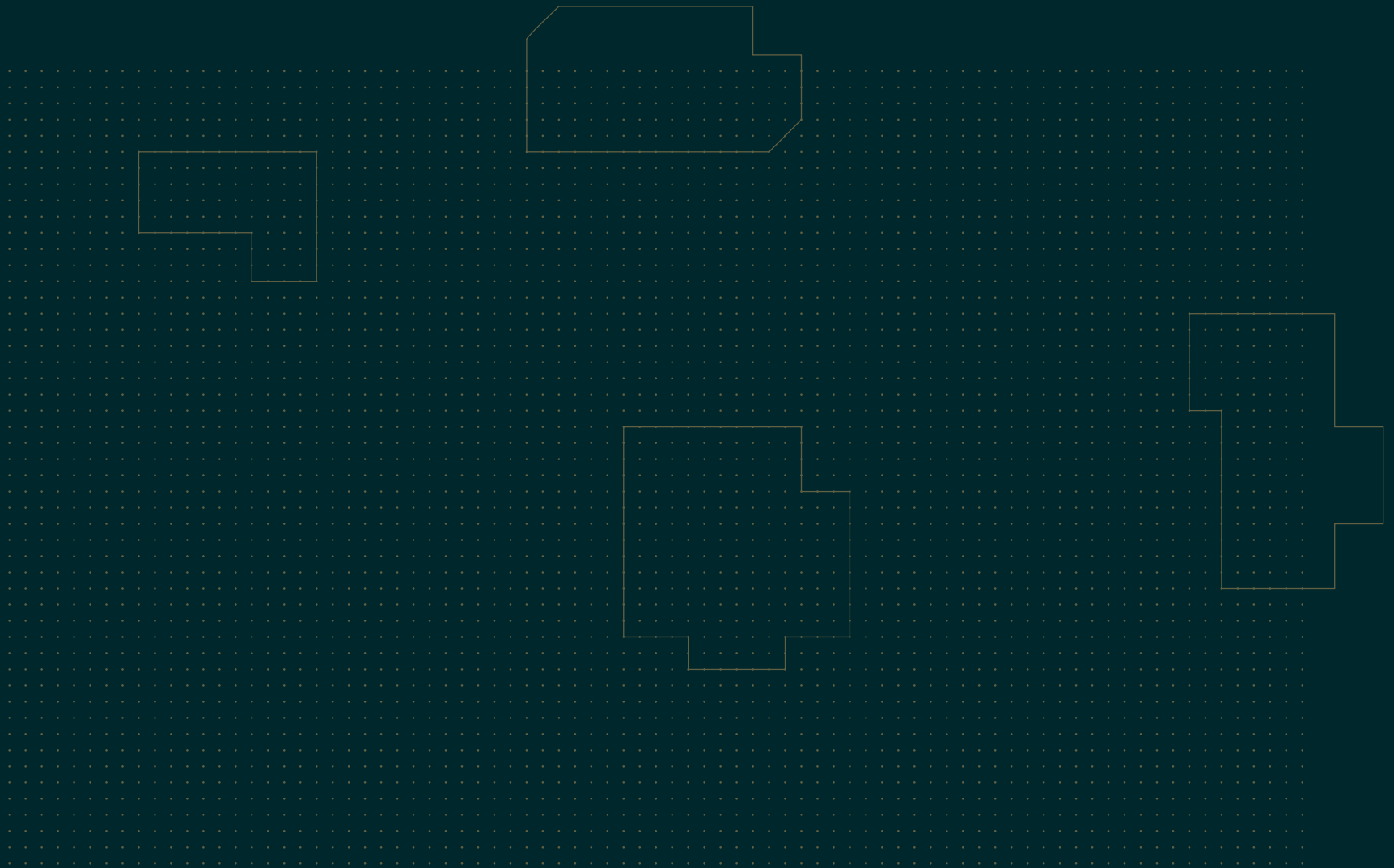
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0007/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sandviksveien 88 5035 BERGEN

Betegnelse: Gnr 168, bnr 69, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no