NORDVIK

Lotheveien 3

1 soverom | 58 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Lotheveien 3

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
14 Nabolagsprofil
15 Om boligen
24 Tilstandsrapport
37 Egenerklæringsskjema
43 Andre vedlegg
83 Kontaktinfo
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og attraktiv 2-roms med flott utsikt og garasjeplass m/lader. Soverom + kontor. Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift!

Prisantydning	**3 290 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 837 842,-**
Fellesgjeld	**546 462,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 624,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Lotheveien 3! En innbydende leilighet med kort vei til "alt" du trenger i hverdagen - fra kollektivtransport, dagligvarebutikker og flere spisesteder. På Damsgård får du gleden av å bo du sentralt med nærhet til sentrum, samtidig som du er tilbaketrukket fra byens støy og kan nyte flotte turområder!

Høydepunkter:

- Garasjeplass med elbillader
- Lekker eikeparkett fra 2018
- Nye vinduer, taktekking og fasadeoppgradering i 2019
- Balansert ventilasjon
- Mye inkl. i felleskost!
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift
- Borettslaget har lokale til utleie

Område:

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

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm



IMOTIV.NO

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Lotheveien 3

Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl...	**11 min**
275 elever, 23 klasser	0.9 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)	**14 min**
416 elever, 20 klasser	1.1 km
Damsgård skole (1-7 kl.)	**16 min**
401 elever, 29 klasser	1.3 km
Møllebakken skole (1-10 kl.)	**18 min**
73 elever, 6 klasser	1.4 km
St. Paul gymnas	**14 min**
270 elever	1.2 km
Årstad videregående skole	**14 min**
1400 elever, 100 klasser	1.2 km

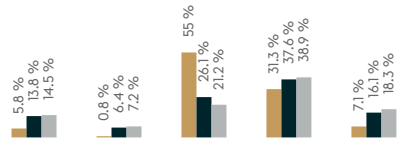
Offentlig transport

Lotheveien	**2 min**
Linje 13, 20, 85	0.1 km
Florida	**14 min**
Linje 1	1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**25 min**
Linje F4, L4, R40	2 km
Bergen Flesland	**18 min**

Barnehager

Småpudden barnehage (1-5 år)	**3 min**
52 barn	0.3 km
Damsgårdssundet barnehage (1-4...	**3 min**
8 barn	0.3 km
Gyldenpris barnehage (0-5 år)	**4 min**
96 barn	0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100

Kvalitet på skolene
Bra 56/100

Naboskapet
Høflige 50/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

Sport

Gyldenpris kunstgress	**5 min**
Møhlenpris idrettsplass	**10 min**
EVO Damsgårdssundet	**3 min**
Feel24 Lien	**3 min**

«Bra sted med mye potensial!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0068/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lotheveien 3, 5057 BERGEN
Gnr 158, bnr 153 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 44 i Michael Krohnsg 54 Borettslaget, org.nr. 954198138

Selgere
Laura Stikholmen Gjerde
Håvard Ljosland Nylund

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)
546 462,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 836 462,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 837 842,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 847 342,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
Totalt BRA: 58 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bod, gang, soverom, bad, stue/kjøkken og kontor.
Total BRA: 58 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en ekstern bod i underetasjen på ca 2 m².

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 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 målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

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

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbil-lader.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten.

Sameiet/Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i sameiet/borettslaget skal benyttes.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

2024:
- Elbil-lader ved parkeringsplass i garasjen.

2023:
- Ny oppvaskemaskin.

2018:
- Nytt eikegulv.
- Nye vinduer.

2019:
- Bygget ble renovert: Nytt tak, fasade, etterisolering, vinduer, balkongdører, vannledninger, varmtvannsberedere og balansert ventilasjonsanlegg.

2016:
- Ny kjøkkeninnredning.

Sammendrag selgers egenerklæring
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, utført av faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: År: 2019. Firmanavn: Valde. Beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget ble det gjort rennovering av blant annet tak og fasade. Alle vinduer ble byttet.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, utført av faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: År: 2019 Firmaets navn: Arna og Åsane rør. I regi av borettslaget ble stigerør byttet.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja.
- Beskriv: Faglært arbeid i 2019. Firmanavn: Klimateknikk AS. Beskrivelse av arbeidet: Installert balansert ventilasjon i alle leiligheter i borettslaget. Det utførast kontroll av ventilasjonsanlegg våren 2026.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Beskriv: Feil fallretning til sluk i dusj. Sprekker i fliser i dusj.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja.
- Beskriv: Ikke i vår blokk. Har vært lekkasje i borettslaget sin gjesteleilighet, boder, felleslokale og nedre garasje. Tiltak som ble gjort: Tetting av lekkasje og utbedring av mur av Fløysand Tak AS i 2024. I 2025 utbedret Sanviken Center AS en lekkasje i nedre garasje garasje (ikke garasjen tilhørende denne leiligheten).

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.
- Rotter i garasjeanlegget i 2024. Cytox ble tilkalt og det ble satt ut feller. Ikke et nåværende problem.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2026. Utført av FrøyenTakst.

For øvrig se vedlagt selgers egenerklæring utfylt av selger.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av trekonstruksjoner med platekledning i fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Saltak tekket med betongtakstein.

Følgende bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 2:
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Bad - Overflater.
- Bad - Membran, tettesjikt og sluk.

For øvrig se vedlagt tilstandsrapport utført av Frøyen Takst AS, datert 26.02.2026.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøleskap med frys, oppvaskmaskin, komfyr med platetopp, vaskemaskin og tørketrommel.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i stue.
- Veggmontert hylle på kontor.
- Vegghengte bilder.
- TV og TV-feste.
- Gardiner på soverom.

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
E - 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 og gulvvarme på bad.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

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

Informasjon om strømforbruk
- Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 4 422 kWh, med en kostnad på kr. 8 786,- i 2025. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.
- Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 624,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke tv/internett, varmtvann, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Forretningsfører og styreleder opplyser om at det per i dag ikke er noen planer om økte felleskostnader.

Andre utgifter
I tillegg påløper det kostnader for:
- Strømforbruk
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 827 322,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 309 287,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

Borettslaget

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

Borettslaget har en rekke fasiliteter som:
- Felles sykkelbod.
- Garasje.
- Bossrom.
- Elektronisk ringeklokke hvor beboer kan åpne døren inn til fellesområdet med mobilen når gjester ringer på.
- Felleslokale som det er mulighet for å leie ved ulike arrangementer og sammenkomster. Lokalet har eget kjøkken, oppholdsrom og toalett.
- I tillegg har borettslaget en leilighet med kjøkken, stue, soverom og bad som det er mulighet for gjester å leie. Styreleder opplyser om at den ikke er tilgjengelig før tidligst etter sommeren en gang pga lekkasje.

Forretningsfører
AS Eiendomsforvaltning

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må

godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 546 462,-pr. 31.12.2025

Borettslaget har total fellesgjeld per 31.12.2025 på kr. 31 093 119,- med følgende vilkår:
Bank: Handelsbanken
Opprinnelig lån: 32 575 000
Type: Annuitet
Rentesats: 5,24%, flytende
Nedbetaling: 2052

Andel fellesgjeld for leiligheten per 31.12.2025 er på kr. 546 462,-

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 414 829,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring
KLP
Polisenr. 79883581

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 249 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal 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
Bo i gangavstand til Bergen sentrum, flotte turområder og alt man måtte ha behov for av fasiliteter og servicetilbud:

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

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

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

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

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Utsikten, nærhet til sentrum og andre lokale perler.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
- Rolig nabolag og hyggelige naboer som hjelper til om det trengs.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
- Flere cafeer og restauranter, bra utvalg av matbutikker, bademuligheter og badstu, flere treningssenter og fjellturer i nærheten. Busstopp 2 min gange som går til sentrum. Kort vei til flere studiesteder, BI, HVL, UiB.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Løvstien og kveldstur i Nygårdsparken.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Vei: Eiendommen har adkomst via kommunal vei, som også grenser til fylkesvei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, men er underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til boligområder og veiareal.

Restriksjonsområder i kommunedelplan:
- PlanID: 17330000 - Krav om reguleringsplan - Berøringsgrad: 0,1%

Retningslinjeområder i kommundelplan:
- Annen retningslinje - Berøringsgrad 1,5 %

Reguleringsplaner under arbeid:
- PlanID: 71830000 - Årstad. Gnr. 158, bnr. 76 mfl., Damsgårdsveien. Saksnr: 202414077. Berøringsgrad: <0,1 %.

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

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 158/589 - Lien 50 - Bruksendring, ombygging, endring boenheter og fasadeendring. Dette kan medføre byggestøy.
- 158/596 - Nordre Skogveien 73 - Tilbygg bolig m.m. Dette kan medføre byggestøy.

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overornede 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.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (privatvisninger gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 149 215,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

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 4. mai 2026

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Lotheveien 3
5057 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1980
BRA:	60 m^2
BRA-i:	58 m^2
Rapportdato:	26.2.2026 (Gyldig til 26.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	4	0	0

Supertakst

GNR: 158 BNR: 153 ANR: 44

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Lotheveien 3
5057 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/40395

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG 2 pga alder.
Vannledninger	TG 2 pga alder.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 pga alder/slitasje og svakt fall.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga alder og ugunstig oppbygging av sluk med hensyn til fuktsikring.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.2.2026	**26.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Håvard Ljosland Nylund**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Laura Stikholmen Gjerde**	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**
Tittel:		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:	**Lotheveien 3, 5057 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**158**	Bruksnr:	**153**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**44**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1980** - Kilde: PropCloud						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner med platekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og entré. Parkett på øvrige rom og laminat på bod.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Balansert ventilasjon.

PARKERING
Fast plass i felles garasjeanlegg.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Nytt balansert ventilasjonsanlegg (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

2018	Nye vinduer (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2016	Ny kjøkkeninnredning (Kilde: Eldre prospekt)	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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**58**	**58** Romfordeling: - Entré: 2,3 m² - Bod: 1,9 m² - Gang: 6,9 m² - Soverom: 10,9 m² - Bad: 5,4 m² - Stue/kjøkken: 24,4 m² - Kontor: 3,9 m² Takhøyde stue: 2,48m 2,3 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
U. etasje	**2**	**0**	**2** Romfordeling: - Ekstern bod	**0**	**0**
Totalt m²	**60**	**58**	**2**	**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 målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
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.	

6.2 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 profilerte fronter. Heltré benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for hvitevarer. 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.	

6.3 Lovlighet / HMS

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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
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

6.4 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

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.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Det ble ikke registrert behov for akutte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.5 Vannledninger



Stoppekran under kjøkkenbenken (hjørne)

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

Oppsummering av vannledninger	TG-2

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

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.6 Elektrisk



Utvendig sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei

Eier har ikke opplys om arbeider i sin eiertid. Nyere sikringer indikerer utførte arbeider av tidligere eiere, men alder er ukjent.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Ukjent alder på anlegg.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
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

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.7 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke opplyst om gjennomført service.	
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**

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Eier opplyser at det er planlagt service av anlegget.

6.8 Våtrom: Bad





Sprekk i sokkelflis i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder er ukjent. Eldre annonse fra 2012 viser til samme bad og badet er derfor oppgradert før dette. Ut fra typen fliser antas badet være fra tidlig 2000-tallet.	
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?	Ja
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:
10mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ellers noe ujevne fallforhold.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Registreres sprekker i sokkelflis i dusjsone (TG 2)
Ellers alminnelig slitasjegrad.
TG 2 pga alder/slitasje og svakt fall.

Anbefalte tiltak overflater

Grunnet antatt alder bør det påregnes oppgraderinger i nær fremtid. Inntil videre anbefales bruk av dusjkabinett.

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?	Ja
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

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

Membran er smurt inn i sluk og det er ikke registrert bruk av klemring. Sluket er foret opp og oppbygging av tettesjikt er ikke mulig å kontrollere.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder og ugunstig oppbygging av sluk med hensyn til fuktsikring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Benyttet eksisterende åpning i vegg under kjøkkenbenk tilstøtende dusjsone for fuktkontroll. 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	Nei

6.9 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Laura Stikholmen Gjerde	9578-5993-4-3042456	2026-03-17 22:01:56
Håvard Ljosland Nylund	9578-5999-4-3747008	2026-03-17 22:00:13

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
17. mars 2026

Oppdragsnummer
19-0068/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lotheveien 3, 5057 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Laura Stikholmen Gjerde, Håvard Ljosland Nylund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79883581
Forsikret i: KLP Skadeforsikring AS-67

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: År: 2019. Firmanavn: Valde. Beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget ble det gjort rennovering av blant annet tak og fasade. Alle vinduer ble byttet.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: År: 2019 Firmaets navn: Arna og Åsane rør. I regi av borettslaget ble stigerør byttet.

---

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: Faglært arbeid i 2019. Firmanavn: Klimateknikk AS. Beskrivelse av arbeidet: Installert balansert ventilasjon i alle leiligheter i borettslaget. Det utførast kontroll av ventilasjonsanlegg våren 2026.

---

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?

Ja

Beskriv: Feil fallretning til sluk i dusj. Sprekker i fliser i dusj.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ikke i vår blokk. Har vært lekasje i borettslaget sin gjesteleilighet, boder, felleslokale og nedre garasje. Tiltak som ble gjort: Tetting av lekkasje og utbedring av mur av Fløysand Tak AS i 2024. I 2025 utbedret Sanviken Center AS en lekkasje i nedre garasje garasje (ikke garasjen tilhørende denne leiligheten).

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Rotter i garasjeanlegget i 2024. Cytox ble tilkalt og det ble satt ut feller. Ikke et nåværende problem.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2026. Utført av FrøyenTakst.

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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

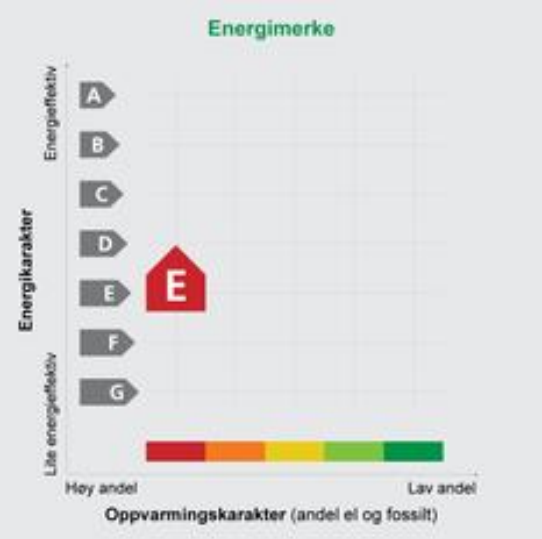
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0068/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lotheveien 3
Postnr	5057
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	44 / H0202
Gnr.	158
Bnr.	153
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1059123
Dato	03.10.2019



Innmeldt av	Raquel Sepulveda Silva

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk: 4 502 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:

4 502 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg 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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lotheveien 3
Postnr/Sted: 5057 Bergen
Leilighetsnummer: H0202
Bolignr:
Dato: 03.10.2019 17:50:53
Energimerkenummer: A2019-1059123
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Raquel Sepulveda Silva

Gnr: 158
Bnr: 153
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Til andelseiere i
Borettslaget Michael Krohnsgate 54

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Michael Krohnsgate 54 avholdes torsdag 19. februar 2026 kl. 17:00 i Felleslokalet i Michael Krohns gate 54

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Registrering av tilstedeværende andelseiere og fullmakter
   b. Valg av møteleder og protokollvitner
   c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
2. **Regnskap for 2025**
3. **Fastsettelse av styrets godtgjørelse**
4. **Valg av styre**
   Styreleder Jonar J. Eikeland og styremedlem Birte Matre er på valg.
   Det skal også velges varamedlemmer og valgkomité.

Bergen, 9. februar 2026

Styret i Borettslaget Michael Krohnsgate 54

Vedlegg.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

F U L L M A K T

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

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

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ordinær generalforsamling i Borettslaget Michael Krohnsgate 54 torsdag 19. februar 2026.

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

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

Buypass Signing
Einar Langlo
2026-01-27
BankID Signing
Birte Matre
2026-01-27
BankID Signing
Sofie B. Lingner
2026-01-28
BankID Signing
Jonar J. Eikeland
2026-01-29

ÅRSREGNSKAP 2025

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

RESULTATREGNSKAP

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		**2025**	**2024**
Leieinntekter		4 498 848	4 222 068
Annen driftsinntekt		71 761	61 517
Sum driftsinntekter		**4 570 609**	**4 283 585**
Vedlikehold	**2**	354 655	413 340
Regnskaps- og forretningsførsel	**3**	98 067	94 897
Styrehonorarer	**3**	150 000	138 510
Forsikringspremie		125 436	119 762
Kommunale avgifter		813 732	728 563
Lønnskostnad	**3**	21 150	21 356
Annen driftskostnad	**3**	853 050	846 169
Sum driftskostnader		**2 416 091**	**2 362 597**
Driftsresultat		**2 154 519**	**1 920 988**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		8 060	18 046
Annen rentekostnad		1 747 749	1 823 323
Annen finanskostnad		0	17
Resultat av finansposter		**-1 739 689**	**-1 805 293**
Resultat før skattekostnad		414 829	115 695
Resultat		**414 829**	**115 695**
Årsresultat		**414 829**	**115 695**
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		414 829	115 695
Sum overføringer	**4**	**414 829**	**115 695**

BALANSE

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

EIENDELER		**2025**	**2024**
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	**5, 6**	14 319 272	14 319 272
Sum varige driftsmidler		**14 319 272**	**14 319 272**
Sum anleggsmidler		**14 319 272**	**14 319 272**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		6 971	50 944
Andre kortsiktige fordringer		187 116	188 524
Sum fordringer		**194 087**	**239 468**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		805 488	873 893
Sum omløpsmidler	**7**	**999 575**	**1 113 361**
Sum eiendeler		**15 318 846**	**15 432 633**

BALANSE

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

EGENKAPITAL OG GJELD		**2025**	**2024**
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital 53 á 500		26 500	26 500
Sum innskutt egenkapital		**26 500**	**26 500**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-21 103 590	-21 518 419
Sum opptjent egenkapital		**-21 103 590**	**-21 518 419**
Sum egenkapital	**4**	**-21 077 090**	**-21 491 919**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	**6**	4 936 000	4 936 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	**6, 8**	31 093 119	31 547 707
Sum annen langsiktig gjeld		**36 029 119**	**36 483 707**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		54 062	90 007
Annen kortsiktig gjeld		312 755	350 838
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**366 817**	**440 845**
Sum gjeld		**36 395 936**	**36 924 552**
Sum egenkapital og gjeld		**15 318 846**	**15 432 633**

Bergen, 27.01.2026

Jonar J. Eikeland
styreleder

Birte Matre
styremedlem

Sofie B. Lingner
styremedlem

Einar Langlo
forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

Selskapet er et borettslag i Bergen.

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

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

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

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

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

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Ingvald Rognaldsen AS Murmesterforretning	113 906,41
Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS	63 935,00
Teknisk Industrivern AS	36 655,00
Autronica Fire And Security AS	25 819,25
Torsvik Elektro AS	25 625,00
Portmakeren AS	21 439,91
Ventilasjonsfilter AS	20 103,56
Proventa Innemiljø AS	11 578,75
Dugnad	9 000,00
Cytox AS	8 125,00
Tidomat AB	7 164,00
Sandviken Center Ventilasjonsservice AS	5 937,50
Div. utlegg styret	5 366,06
	354 655,44

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	150 000
Forretningsførsel	67 175
Regnskapshonorar	30 892
Revisjonshonorar	19 000
Lønn	0
Dugnad	0

Arbeidsgiveravgift	21 150

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

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

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

Note 4 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	26 500	0	-21 518 419	**-21 491 919**
Årets resultat			414 829	**414 829**
Pr. 31.12.2025	**26 500**	**0**	**-21 103 590**	**-21 077 090**

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

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	14 873 800	14 873 800
= Anskaffelseskost 31.12.25	**14 873 800**	**14 873 800**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	554 528	554 528
= Bokført verdi 31.12.25	**14 319 272**	**14 319 272**

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

Note 6 Langsiktig gjeld

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2025:	31 093 119
Bokført verdi pantsikret borettsinnskudd pr. 31.12.2025:	4 936 000
Bokført verdi av pantobjekt:	14 319 272

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

Året for låneopptak:	2022
Kreditor:	Handelsbanken
Rente:	5,24 %
Nedbetalt:	2052

Terminbeløp 2026 kr 2 158 748. Annuitetslån.

Opprinnelig lån	32 575 000
Gjeld pr 01.01.2025	31 547 707
Årets avdrag	-454 588
Gjeld pr 31.12.2025	31 093 119

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 28 448 329

Note 7 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2025	672 516
Årets resultat	414 829
Avdrag lån	-454 588
Disponible midler pr. 31.12.2025	632 757
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	999 575
Kortsiktig gjeld	-366 817
	632 757

Note 8 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene er kr 546 462 (L 1), kr 445 533 (L 2) og kr 789 433 (L 3) og har lik fordeling etter fordelingsnøkkelen.

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

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

		2025	2024
Leieinntekter			
3600	Leieinntekter andeler	-4 498 848,00	-4 222 068,00
		-4 498 848,00	**-4 222 068,00**
Annen driftsinntekt			
3601	Leieinntekter lokale	-42 255,46	-36 720,00
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	-29 505,75	-24 796,88
		-71 761,21	**-61 516,88**
Vedlikehold			
6600	Vedlikehold bygninger	354 655,44	413 340,26
		354 655,44	**413 340,26**
Regnskaps- og forretningsførsel			
6705	Forretningsførsel	67 175,00	65 475,00
6706	Regnskapshonorar	30 892,00	29 422,00
		98 067,00	**94 897,00**
Styrehonorarer			
5330	Styrehonorarer	150 000,00	138 510,00
		150 000,00	**138 510,00**
Forsikringspremie			
7500	Forsikringspremier	125 436,24	119 761,50
		125 436,24	**119 761,50**
Kommunale avgifter			
7750	Kommunale avgifter	813 731,58	728 562,72
		813 731,58	**728 562,72**
Lønnskostnad			
5010	Dugnad	0,00	1 600,00
5400	Arbeidsgiveravgift	21 150,00	19 756,00
		21 150,00	**21 356,00**
Annen driftskostnad			
6341	Strøm	271 674,03	287 127,56
6360	Renhold	84 634,09	83 375,06
6553	Kabel-TV/bredbånd	402 041,55	392 291,06
6701	Revisjonshonorar	22 312,00	16 938,00
6800	Kontorrekvisita	5 572,12	1 148,90
6890	Andre kontorkostnader	40 469,40	47 490,66
6907	Datakommunikasjon	6 458,75	4 082,82
6940	Porto	1 056,00	911,00
7400	Kontingenter, fradragsberettiget	3 200,00	3 100,00
7600	Patent-/lisenskostnader og royalties	4 925,35	0,00
7770	Bankomkostninger	10 707,10	9 704,21
		853 050,39	**846 169,27**

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

		2025	2024
Annen renteinntekt			
8051	Renter av bankinnskudd	-6 566,72	-16 887,21
8055	Renteinntekt kundefordringer	-1 493,13	-1 159,20
		-8 059,85	**-18 046,41**
Annen rentekostnad			
8151	Rentekostnader	1 747 749,00	1 823 323,00
		1 747 749,00	**1 823 323,00**
Annen finanskostnad			
8160	Agiotap	0,00	16,54
		0,00	**16,54**
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap			
8969	Avsatt til dekning av tidl. udekket tap	414 829,41	115 695,00
		414 829,41	**115 695,00**

BALANSE - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

		2025	2024
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
1100	Bygninger	13 424 895,14	13 424 895,14
1120	Garasjeporter	182 376,67	182 376,67
1150	Tomter	520 000,00	520 000,00
1190	Garasje	192 000,00	192 000,00
		14 319 271,81	**14 319 271,81**
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	6 971,00	50 944,00
		6 971,00	**50 944,00**
Andre kortsiktige fordringer			
1743	Forskuddsbetalt forsikring	73 851,75	90 446,99
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	113 263,92	98 076,72
		187 115,67	**188 523,71**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bank 6501.05.15305	510 751,17	250 110,24
1921	Bank 6501.20.70874	163 571,20	98 715,45
1922	Bank 6501.09.54252	131 165,46	525 067,72
		805 487,83	**873 893,41**
Andelskapital 53 á 500			
2000	Andelskapital	-26 500,00	-26 500,00
		-26 500,00	**-26 500,00**
Udekket tap			
2080	Udekket tap	21 103 589,76	21 518 419,17
		21 103 589,76	**21 518 419,17**
Borettsinnskudd			
2030	Borettsinnskudd	-4 936 000,00	-4 936 000,00
		-4 936 000,00	**-4 936 000,00**
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2225	Lån 9521.75.44832	-31 093 119,00	-31 547 707,00
		-31 093 119,00	**-31 547 707,00**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-54 062,07	-90 007,10
		-54 062,07	**-90 007,10**
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-48 247,00	-63 030,00
2950	Påløpne rentekostnader	-245 508,00	-272 120,00
2982	Avsetning revisjonshonorar	-19 000,00	-15 688,00
		-312 755,00	**-350 838,00**

Til generalforsamlingen i Borettslaget Michael Krohnsgate 54

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

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Michael Krohnsgate 54 som viser et overskudd på NOK 414 829. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 4. februar 2026
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: RK1DW-194BQ-WDS1F-KXDB5-QXK8P-XI5C1

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

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

Rune Nesheim
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-742421
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-04 12:52:42 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RK1DW-194BQ-WDS1F-KXDB5-QXK8P-XI5C1

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

LIKVIDITETSBUDSJETT
2026

Borettslaget Michael Krohnsgate 54

INNBETALINGER	
Leieinntekter	4 503 996
Andre inntekter	70 000
Debitorer	6 971
Sum innbetalinger	**4 580 967**

UTBETALINGER	
Vedlikehold	300 000
Ventilasjonsrens m/filter	150 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	21 000
Styrehonorar	150 000
Strøm	280 000
Renhold	87 000
Kabel-TV/bredbånd	452 000
Revisjon	22 000
Regnskaps- og forretningsførsel	101 000
Forsikring	115 000
Kommunale avgifter	825 000
Andre kostnader	80 000
Lån (renter og avdrag)	2 158 748
Kreditorer	102 309
Sum utbetalinger	**4 844 057**

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2026 *	805 487
Likviditetsendring	-263 090
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2026	**542 397**

Foreslått leieregulering	0 %	0

*) Inkl. styrekonto

27.01.2026

Overdragelser f.o.m. 01.02.2025

Borettslaget Michael Krohnsgate 54

a-s Eiendomsforvaltning

Antall overdragelser: 8

Overt.dato	Lfh.nr.	Gate/vei	Ny (l)eier	Forrige (l)eier	Rom	Areal	Pris
01.04.2025	16	Michael Krohns gate 54	Peter Dybedal	Ranja Kolltveit	4	93,0	3 660 000,00
01.05.2025	27	Lotheveien 7	Marcus Gullbrå	Asgeir H. Fivelstad	2	53,5	3 500 000,00
01.06.2025	28	Lotheveien 7	Olav J. Flemmen og Heidi Ø. Flemmen	Mats Syltøy	2	53,5	3 420 000,00
01.06.2025	43	Lotheveien 3	Joakim Synnes	Mathias Moe	2	53,5	3 580 000,00
01.08.2025	30	Lotheveien 7	Julian Riis	Thomas Finvåg	2	53,5	3 290 000,00
01.09.2025	33	Lotheveien 7	Anita Vårdal	Olav Alexander Sandven	2	53,5	4 100 000,00
01.10.2025	19	Michael Krohns gate 54	Ingeborg Seim Instanes	John Kaare Hoversholm	4	93,0	3 950 000,00
01.02.2026	40	Lotheveien 3	Mona I. L. Jakobsen	Karoline Schreiber	2	40,0	3 400 000,00

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

f o r

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

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

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

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

V E D T E K T E R

f o r

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

§ 1.

Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

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

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

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

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i denne.

§ 2.

Andeler – ansvar.

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

§ 3.

Andelseierne.

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

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

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

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

§ 4.

Overføring av andel.

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

§ 5.

Godkjennelse av ny andelseier.

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

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

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

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

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

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

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

§ 6.

Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett.

§ 7.

Bruksoverlating.

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

§ 8.

Vedlikehold.

Andelseierne har den vedlikeholdsplikt av boligen som fremgår av borettslagsloven.

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

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

§ 9.

Styre.

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

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

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

§ 10.

Styrets vedtak.

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

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

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

§ 11.

Firmategning.

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

§ 12.

Drift av møterom og gjesteleilighet.

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

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

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

§ 13.

Parkering.

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

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

§ 14.

Generalforsamling.

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

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

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

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

§ 15.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

1. Konstituering.

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

§ 16.

Møteledelse og avstemming.

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

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

§ 17.

Revisor.

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

§ 18.

Valgkomite.

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

§ 19

Stemmerett – fullmektig.

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

§ 20.

Endringer i vedtektene.

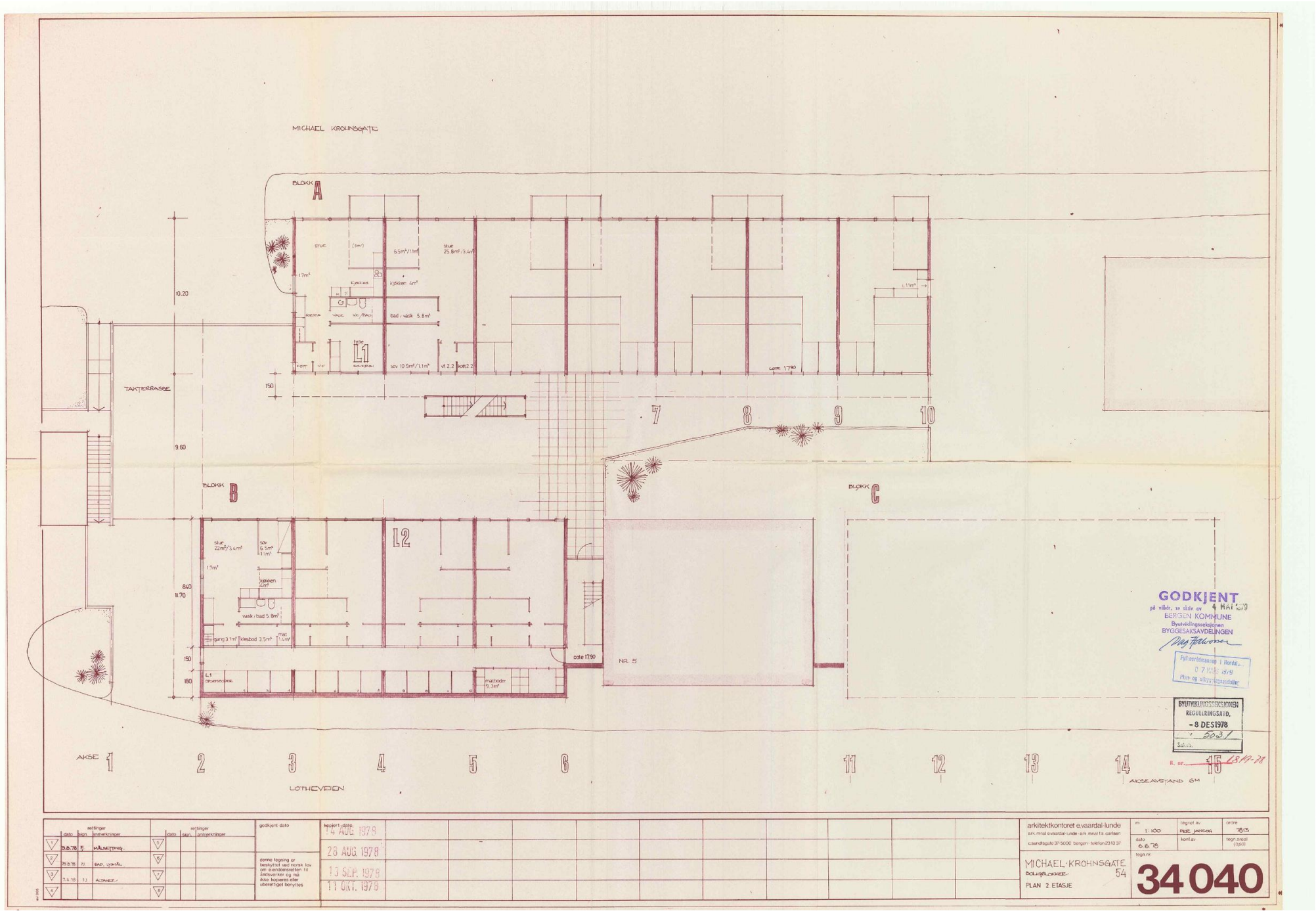
Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21.

Forholdet til borettsloven.

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

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



rettinger dato	sign.	anmerkninger	rettinger dato	sign.	anmerkninger
3.8.78	PJ	MÅLSETTING			
25.8.78	PJ	BAD, VASK			
3.11.78	PJ	ALTANER			

godkjent dato

denne tegning er beskyttet ved norsk lov om eiendomsretten til åndsverker og må ikke kopieres eller uberettiget benyttes

kopiert dato
14 AUG. 1978
28 AUG. 1978
13 SEP. 1978
11 OKT. 1978

arkitektkontoret e.vaardal-lunde
ark. mnal evaardal-lunde a/s mnal f.k. carlsen
c/sandtgate 37-5000 bergen - telefon 23 13 37

MICHAEL-KROHNSGATE
BOLIGBLOKKER 54
PLAN 2 ETASJE

m: 1:100
dato 6.6.78
tegn nr. 34040
tegnet av PEER JANSEN
kont.av
ordre 7815
tegn.areal (USO)

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/153/0/0
Adresse: Lotheveien 3, 5057 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 158/153/0/0
Utlistet 11. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Retningslinjeområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
60920001	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 75, DAMSGÅRDSVEIEN 69, 73	3	201105938
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
17150002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 79 OG 81, DAMSGÅRDSVEIEN 73 OG 75	3	200810518
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	3	200901451
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
17150003	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 83, DAMSGÅRDSSUNDET NORD	3	201520509
10250000	30	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS	3	202412318
4040002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87, 160, DAMSGÅRDSVEIEN 82	3	200713101
60920004	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74, DAMSGÅRDSSUNDET SØR, RENOVASJONSLØSNING	3	201808733
17150000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	3	200212136
15850000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 62-68, 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SYD	3	199715974
-	35	Årstad, Gnr. 158, Bnr. 76 m.fl., Damsgårdsveien 70	5	202228818

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/589	139217837-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	24.10.2025	202512860
158/596	300569934	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	11.07.2019	201611132
158/75	300321832-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	30.09.2020	202014746

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 11. februar 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

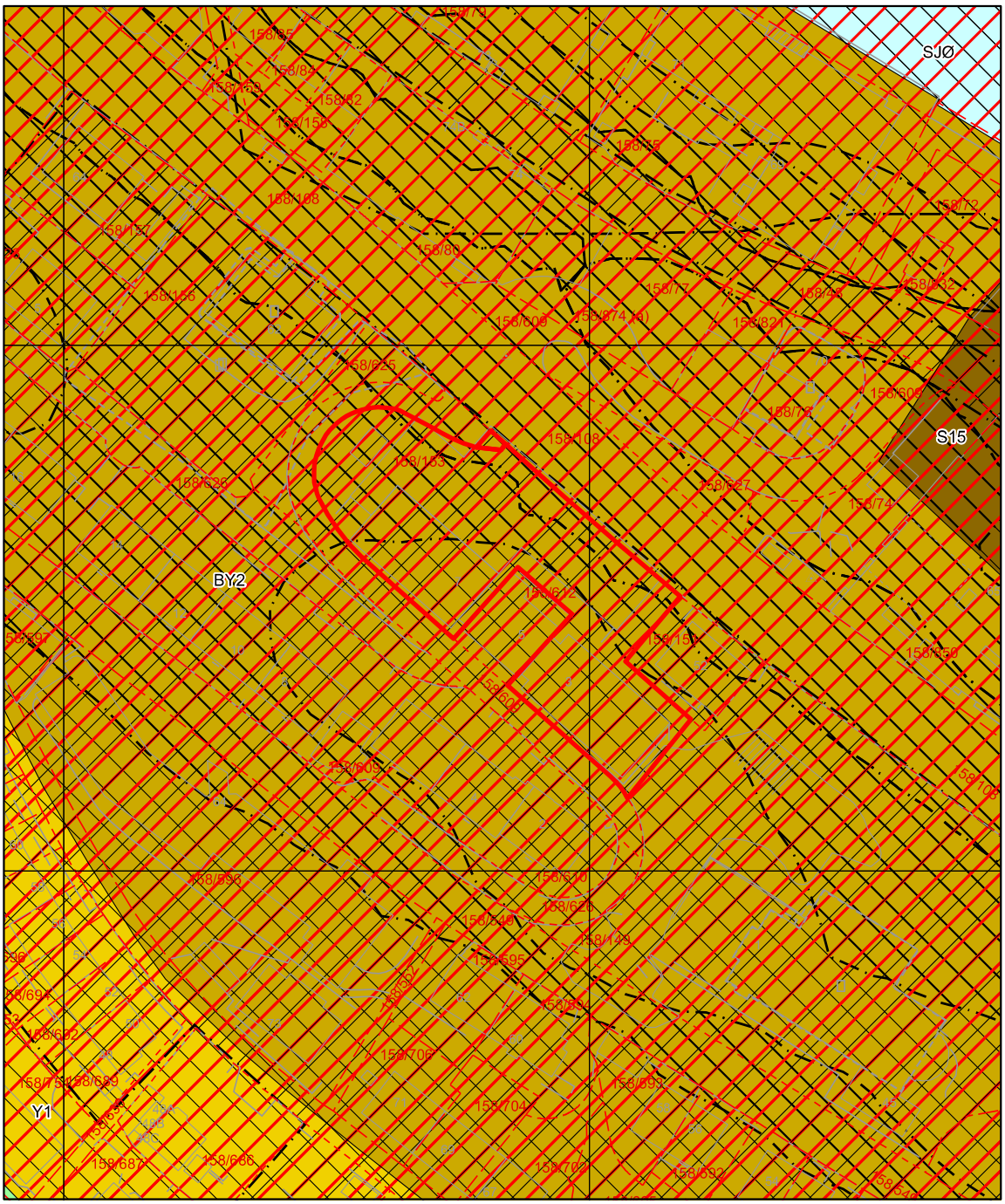
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 11.02.2026

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

N

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

Eiendomsmarkering (2)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Infrastruktursone
Sikringsone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Sentrumskjerne
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

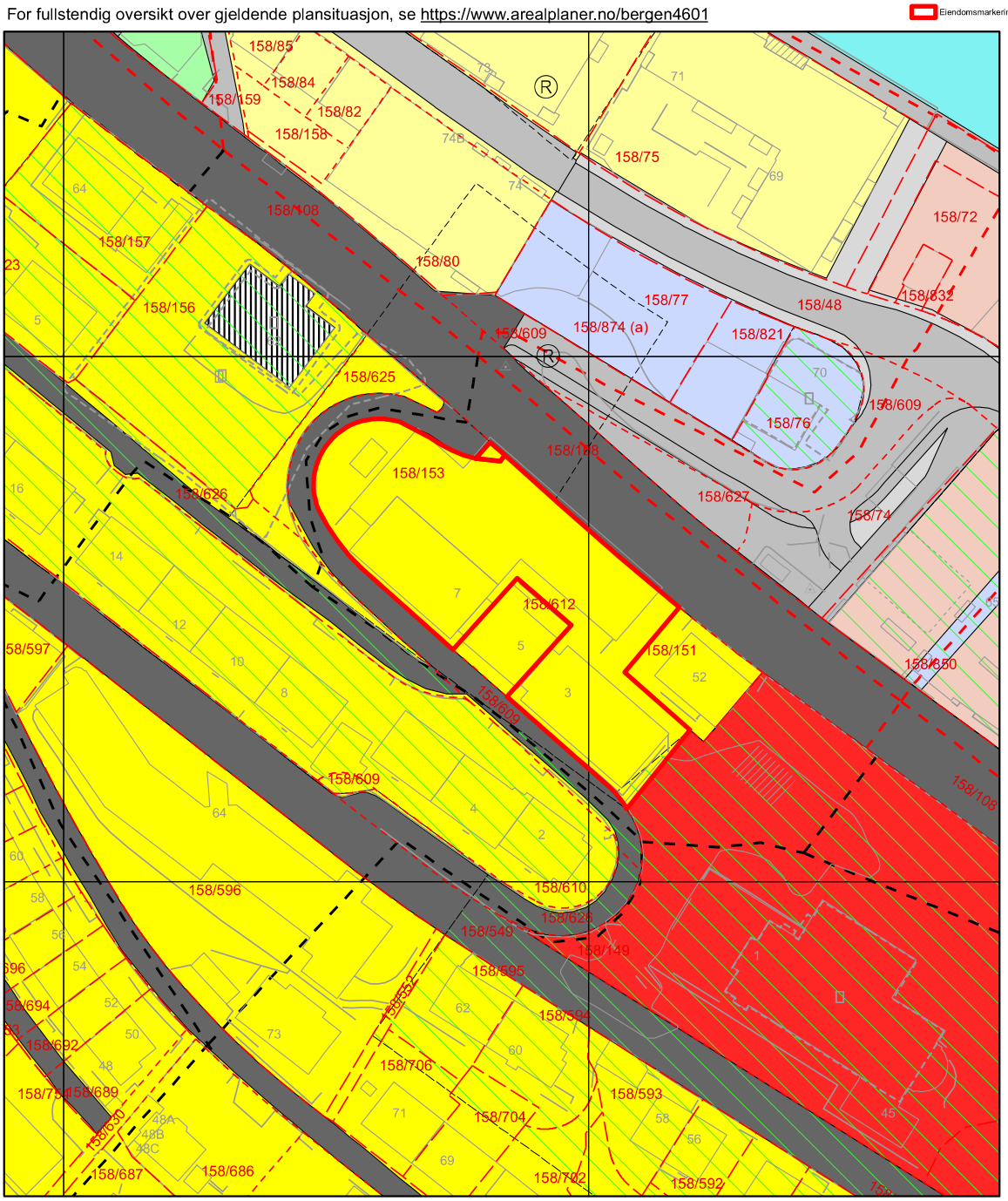
Kommunedelplan

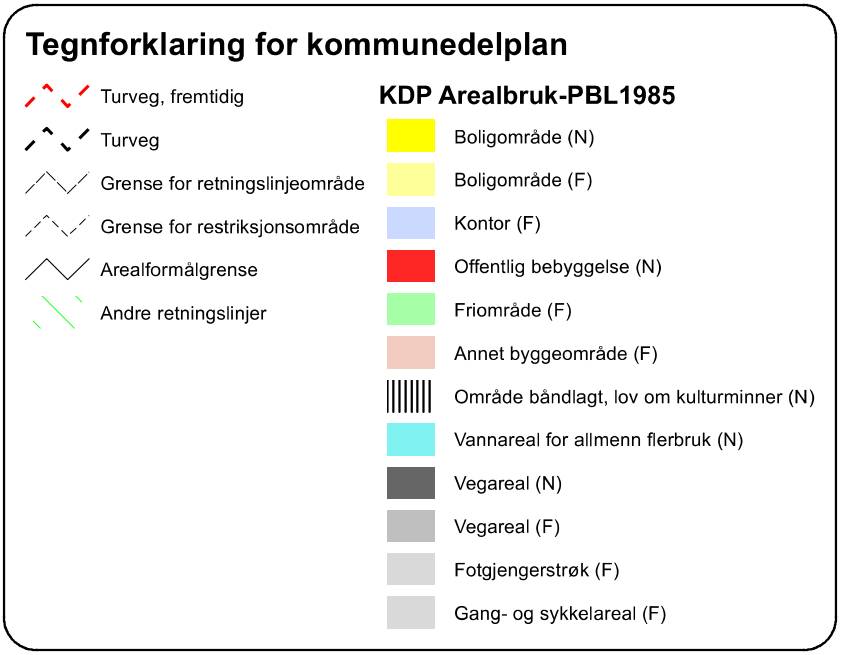
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 11.02.2026

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

N

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



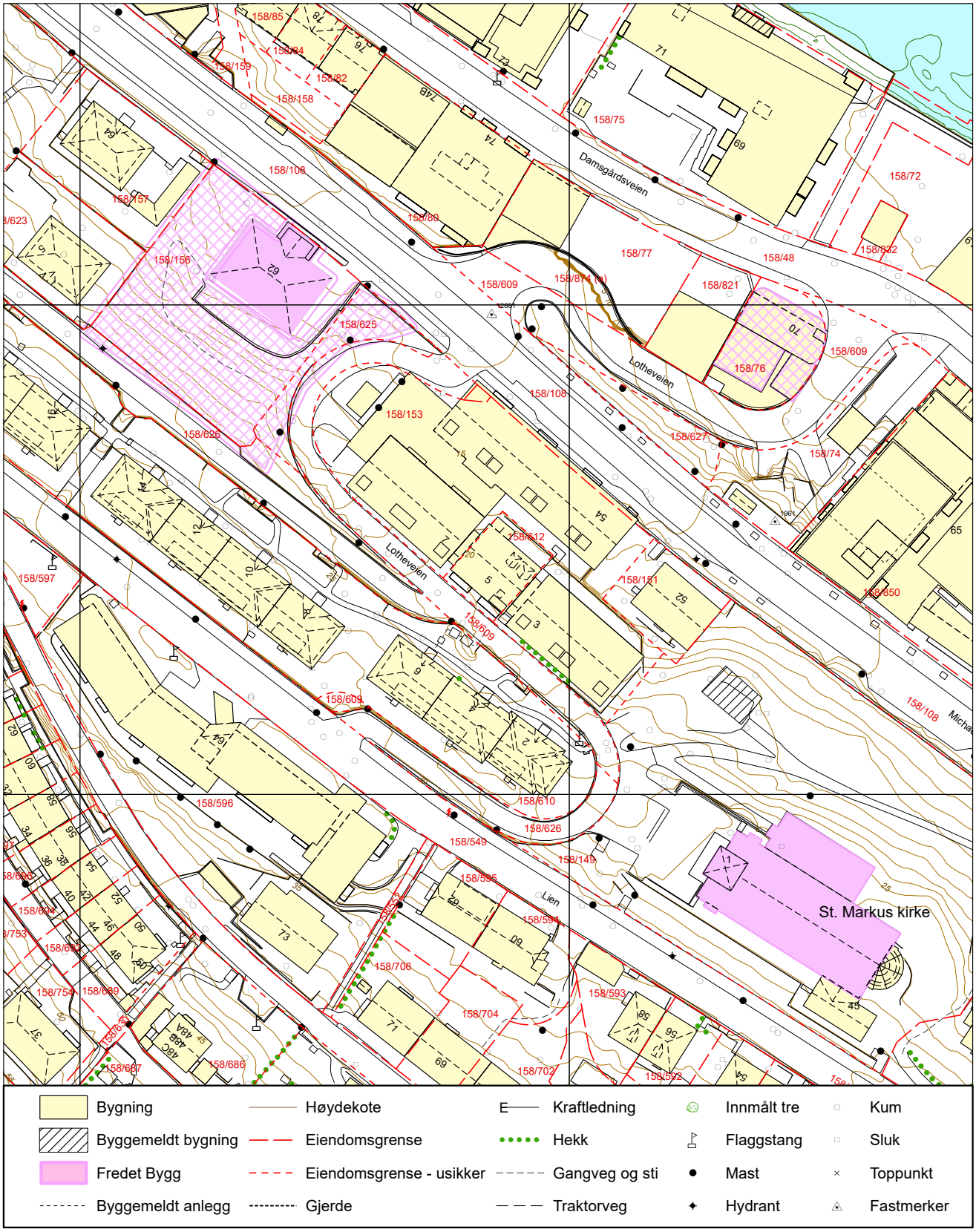

Tegnforklaring for kommunedelplan
Turveg, fremtidig
Turveg
Grense for retningslinjeområde
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
Andre retningslinjer
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Boligområde (F)
Kontor (F)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (F)
Annet byggeområde (F)
Område båndlagt, lov om kulturminner (N)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)
Fotgjengerstrøk (F)
Gang- og sykkelareal (F)

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 11.02.2026

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

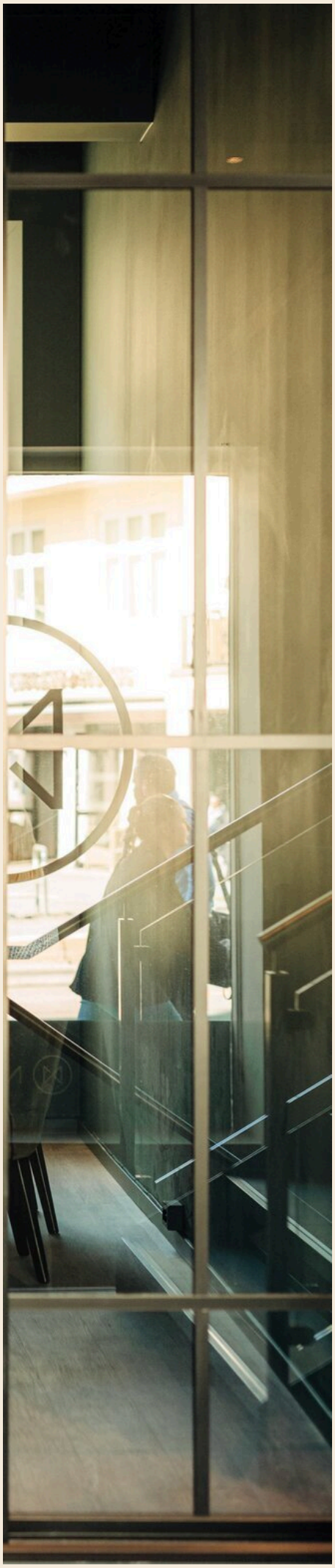

N
Damsgårdsveien
Lotheveien
Lotheveien
Lien
St. Markus kirke
158/153
158/108
158/609
158/626
158/625
158/77
158/48
158/72
158/74
158/76
158/821
158/627
158/612
158/131
158/650
158/596
158/610
158/549
158/149
158/595
158/591
158/706
158/704
158/702
158/593
158/597
158/609
158/609
158/609

Velkommen til

Nordvik Bergen

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

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



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0068/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lotheveien 3 5057 BERGEN
Matrikkel: Gnr 158, bnr 153 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nirujan K Nathan

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544