NORDVIK

Ernst Sars' vei 3

2 soverom | 63 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ernst Sars' vei 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.04.2026











Nøkkelinformasjon

Sjelden 3-roms toppleilighet med klassiske og påkostede kvaliteter. Balkong. Sentrumsnært. 3 boder. Ingen fellesgjeld!

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 291 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 528,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1948**
Eierform	**Andel**

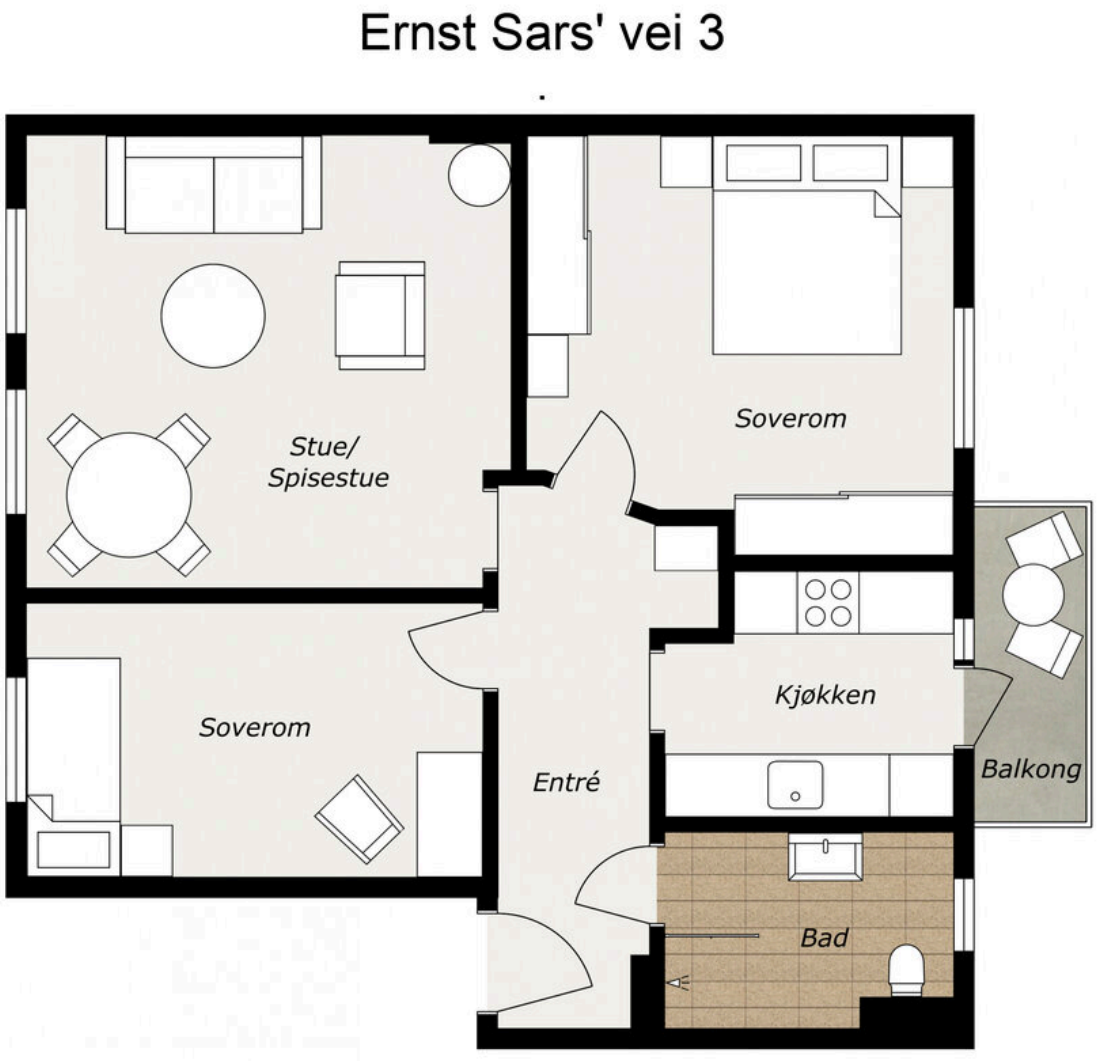
Kort fortalt

Velkommen til Ernst Sars' vei 3! En sjelden og sentrumsnær 3-roms toppleilighet med klassiske og påkostede kvaliteter. Leiligheten har en koselig balkong og disponerer 3 eksterne boder.

- TV/Internett inkludert i felleskostnadene
- Ingen fellesgjeld!
- Nydelig kakkelovn fra 2023
- Veldrevet borettslag med en parkmessig bakgård
- Oppgradert baderomsinnredning i 2023
- Fiskebensparkett fra 2021
- Kjøkkeninnredning fra 2021
- 3 eksterne boder
- Ingen dokumentavgift

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 8.6 kvm



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




THE KINFOLK ENTREPRENEUR
THE JOURNAL














MORGONTE
































3







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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0086/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ernst Sars' vei 3, 5067 BERGEN
Gnr 160, bnr 225 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 59 i Borgernes Borettslag, org.nr. 831071052

Selger
Espen Gabrielsen

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

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))
---
4 291 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 300 880,- (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.

Om boligen

Byggeår
1948

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 75 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, stue (takhøyde stue: 2,52m)
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 8.6 kvm. 2 eksterne boder i kjeller
Total BRA: 8.6 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod på loft
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Pga. leilighetens utforming kan det forekomme noe avvik.

Solforhold
Selger opplyser om at det er sol store deler av dagen i bakgården, noe som gjør den perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster. Balkongen har fin kveldssol, og stuen får godt med naturlig lys gjennom dagen.

Innhold
Leiligheten ligger i øverste etasje og inneholder:
Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue (takhøyde stue: 2,52m)

I tillegg disponerer leiligheten 3 eksterne boder. 2 boder i kjeller og en bod på loftet.

Parkering
Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2024: Helsparkling og maling av stue, kjøkken, gang og soverom. Tapet på hovedsoverom.

2023: Installert vedovn (HETA Scan-Line Tour 30). Oppgradert bad med nytt servantskap, servant og regnfallsdusj.

2022: Oppussing og maling av balkong, inkludert utbedring av mur.

2021: Nytt fiskebensparkett i alle rom (unntatt bad) og nye gulvlister. Ny kjøkkeninnredning fra IKEA, integrerte hvitevarer og ny elektrisk kurs med komfyrvakt.

2018/2019: Komplett rehabilitering av bad i regi av borettslaget, inkludert nye rør, membran, varmekabler og flislagte overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, av faglært. Sans Bygg AS gjennomførte våtromsrehabilitering i regi av borettslaget i 2018/2019. Hele sanitæranlegget er byttet i sin helhet fra innvendig hovedstoppekran og frem til stengeventiler i hver enkelt leilighet, samt
fordelingsledninger i leilighet. Nye varmtvannsrør inkludert sirkulasjon. Det er også montert nye felles berederanlegg med luft/
vann varmepumper. Hver leilighet har fått stengeventiler på bad forlagt i kasse. Innbygningstoalett er standard. Nye
baderomsgulv har fått nye sluk med klemring, gulvene er bygget opp med membran på gulv, varmekabler i påstøp. Avløp fra
servant og vaskemaskin er ført igjennom dekket og inn på forgrening til avløpstamme. På vegger er gammel puss fjernet, vegger
er pusset ut, stedvis nye våtroms plater og påstrykningsmembran på alle vegger. Fliser er benyttet både på gulv og vegg. Det er
montert fuktstyrte ventiler i alle bad. Ligger all dokumentasjon i boligmappa.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært. Sans Bygg AS gjennomførte våtromsrehabilitering i regi av borettslaget i 2018/2019. Hele sanitæranlegget er byttet i sin helhet fra innvendig hovedstoppekran og frem til stengeventiler i hver enkelt leilighet, samt
fordelingsledninger i leilighet. Nye varmtvannsrør inkludert sirkulasjon. Det er også montert nye felles berederanlegg med luft/
vann varmepumper. Hver leilighet har fått stengeventiler på bad forlagt i kasse. Innbygningstoalett er standard. Nye
baderomsgulv har fått nye sluk med klemring, gulvene er bygget opp med membran på gulv, varmekabler i påstøp. Avløp fra
servant og vaskemaskin er ført igjennom dekket og inn på forgrening til avløpstamme. På vegger er gammel puss fjernet, vegger
er pusset ut, stedvis nye våtroms plater og påstrykningsmembran på alle vegger. Fliser er benyttet både på gulv og vegg. Det er
montert fuktstyrte ventiler i alle bad. Ligger all dokumentasjon i boligmappa.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, av faglært. Det ble montert nytt serventskap av typen "Enhet", samt ny servant av typen "Tvällen", begge fra IKEA. Det ble også montert Damixa Tradition regnfallsdusj. Rørleggerarbeidet ble utført av Montere AS. oktober 2023 Ligger all dokumentasjon i boligmappa

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?
Svar: Ja, av faglært. Ildstet oppgradert i August 2023 (kakkelovn) utført av Smart Varme

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja. 17.08.2021 - Nye elektroinstallasjoner på kjøkken

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, av faglært. Det er akkuratt blitt utført rørfornying på Avløpsrør av Vestland Rørfornying

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, av faglært. I 2018/2019 rehabiliterte Birger Morstøl tak og fasader i borettslaget. Arbeidet bestod av følgende: Komplett bytte av takstein, lekter og folie Inndekning av piper Maling av fasade og balkonger Utskiftning av vinduer og balkongdører til 2-lags isolerglass i PVC-karmer

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja. Platetopp har en sensor som er skadet, Har kontaktet leverandør for å få den byttet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmurer av mur/betong. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av betong. Saltak tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Avtrekk: Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. Dette vil si at avtrekket sender luften tilbake til leiligheten uten at den blir ventilert helt ut til det fri. I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.
- Avløpsrør: Avløpssystemet fungerer per nå, men har usikker lufting, mangler stakepunkt og har ukjent tilstand. Det anbefales å få det kontrollert av rørlegger.

Innbo og løsøre
Hvitevarer følger med boligen og inkluderer induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys).
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner og kjøkkenlampe

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris. Selger opplyser om å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 425 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 528,- pr. mnd.
Inkluderer: - TV/Internett (Telenor)
- Kommunale avgifter/eiendomsskatt
- Strøm til fellesarealer
- Byggforsikring
- Felles vedlikehold
- Rengjøring av fellesområder

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 910 190,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 640 760,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
TV/Internett levert av Telenor er inkludert i felleskostnadene

Borettslaget

Om borettslaget
Borgernes borettslag ligger tilbaketrukket og i rolige omgivelser i Fridalen i Bergen. Bygget er tegnet av arkitekt Ole Landmark og ble oppført i 1947/1948.

Borettslaget består av 89 leiligheter, og er et frittstående borettslag med OBOS som forretningsfører.

Borgernes er et trivelig sted å bo for både eldre, yngre og barnefamilier. Beboerne disponerer flotte grøntarealer som omkranser bygningen, og en parkmessig bakgård som innbyr til rekreasjon, sosialt samvær og dyrking av nyttevekster.

Borettslaget består av følgende adresser: Astrups vei 16, 18 og 20, Boalths vei 8, 10 og 12, Gjøas vei 5, 7 og 9, Ernst Sars' vei 1, 3 og 5.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Lånenummer: OBOS01-98207543284
Type: A
Restsaldo: 12.001.556,-
Andel restsaldo: 191.652,-
Kapitalkostnader: 934,-
Restløpetid: 21 år 5 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 2,18%

Lånenummer: OBOS03-98207912506
Type: A
Restsaldo: 48.107.601,-
Andel restsaldo: 554.138,-
Kapitalkostnader: 2.285,-
Restløpetid: 26 år 9 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 2,18%

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks 6 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Borettslaget har individuell nedbetaling til fellesgjelden (IN-ordning). Alle IN-lån er nedbetalt for denne andelen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 26 710,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde i 2021 et positivt resultat på kr. 2 028 977,-.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 86455257

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 096 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med flotte grøntarealer som omkranser bygningen, og en parkmessig bakgård som innbyr til rekreasjon, sosialt samvær og dyrking av nyttevekster.

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
Leiligheten ligger i et populært og attraktivt boligområde på Minde. Her bor du i en harmonisk blanding av rolige omgivelser og praktisk nærhet til byens fasiliteter. Fra leiligheten er det kort vei til Haukeland sykehus, en av Bergens største arbeidsplasser. Leiligheten ligger også i nærheten av HVL (Høyskolen på Vestlandet) på Kronstad. Området er også godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere skoler, barnehager og lekeplasser i nærheten. Ikke minst finner du et godt utvalg av dagligvarebutikker og andre servicetilbud i nærområdet.

For de som setter pris på shopping og spisesteder, ligger Sletten Senter innen gangavstand. Her finner du et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og andre tjenester. I tillegg er det kort vei til Landåstorget, som blant annet byr på en søndagsåpen butikk, tannlege og hyggelige spisesteder. Dessuten er sentrumskjernen bare en kort kjøretur unna. Området er svært godt tilrettelagt for deg som reiser kollektivt. Nærmeste busstopp ligger bare 4 minutters gange fra leiligheten, og Bybanen er kun 10 minutters gange unna.

Er du glad i natur og friluftsliv, vil du sette pris på den fantastiske beliggenheten med kort vei til både Landåsfjellet, Nattlandsfjellet og det majestetiske Ulriken. Her kan du nyte alt fra rolige gåturer til mer krevende fjellturer med spektakulær utsikt over Bergen. For lettere turer eller en hyggelig dag utendørs, er Tveitevannet og Christieparken like i nærheten. Området byr også på gode muligheter for trening og idrett. Blant annet ligger Bergenshallen en kort spasertur unna, og her kan du blant annet teste skøyteferdighetene eller se spennende ishockeykamper. SATS Wergeland tilbyr moderne treningsfasiliteter for de som ønsker å holde seg i form innendørs.

En kort prat med selger:
Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
Favoritt turen min går til Ulriken. I tillegg er området rundt Sletten vann perfekt for rolige spaserturer eller en løpetur. Det er også fine turmuligheter videre mot Vidden.

Hvordan er naboene og nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)?
Nabolaget oppleves som rolig og trygt, med en fin blanding av unge, voksne og familier. Det er generelt lite støy og hyggelige naboer. Området er godt etablert og har en trygg atmosfære.

Litt om nærmiljøet og området generelt (transport, butikker, skole/barnehage, fritidstilbud):
Boligen ligger i et svært sentralt og attraktivt område i Bergen. Det er kort vei til dagligvarebutikker, treningssenter og andre servicetilbud, blant annet på Sletten senter.

Det er gode kollektivforbindelser med både buss og Bybanen i nærheten, som gir enkel tilgang til sentrum og andre deler av byen. For barnefamilier er det også kort vei til skoler og barnehager.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til både fjell og vann, noe som gir gode muligheter for tur, trening og friluftsliv året rundt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.11.1950.

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

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

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

Iht. kommuneplanen ligger eiendommen i følgende hensynssoner:
Kulturmiljø: Minde - Nymark 100%
Faresone: Luftkvalitet - rød sone 100%

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til boligområder.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr: 202417461. Byrådet sine mål for endringer av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.
- PlanID: 63230000 - Årstad. Gnr 160 Bnr 369 Mfl., Schweigårds vei 22. Saksnr: 201125739. Planforslaget legger til rette for en boligfortetningsprosjekt innenfor bybanekorridoren ved utbygging av eiendommene gnr. 160 bnr. 359 og gnr. 160 bnr. 370.
- PlanID: 61230000 - Årstad. Gnr 160 Bnr 144 og deler av 124, Åstad brannstasjon barnehage. Saksnr: 200909088. Utgangspunktet for planforslaget er å gjøre dagens midlertidige barnehage til permanent. Eksisterende bygning og lekeareal skal benyttes som i dag.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr: 160, Bnr: 236 - Astrups vei 32 - Nytt bygg og garasje m.m. Saksnr: 202315250
- Gnr: 160, Bnr: 294 - Gjøas vei 28 -Garasjeuthus anneks til bolig, carport, bod og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnr: 202412942.
- Gnr: 160, Bnr: 269 - Ernst Sars' vei 12 - Ombygging, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnr: 202310688
- Gnr: 160, Bnr: 282- Gjøas vei 14 - Ombygging, bruksendring bolig m.m. Saksnr: 202414643

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Disse omhandler festekontrakt og bestemmelse om vann/kloakkledninger.

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: 1,1% av salgssum
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. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Samlet skal selger betale kr. 131 990,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. april 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Marie Deisz, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45519578

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).

Ernst Sars' vei 3

Nabolaget Minde øvre - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.)	**3 min**
440 elever, 37 klasser	0.2 km
daVinci Montessoriskole (1-10 ...	**9 min**
105 elever, 4 klasser	0.8 km
Landås skole (1-7 kl.)	**14 min**
465 elever, 32 klasser	1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	**9 min**
196 elever, 12 klasser	0.7 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	**14 min**
565 elever, 35 klasser	1.3 km
Langhaugen videregående skole	**5 min**
567 elever, 21 klasser	0.4 km
NTG Brann Stadion	**9 min**

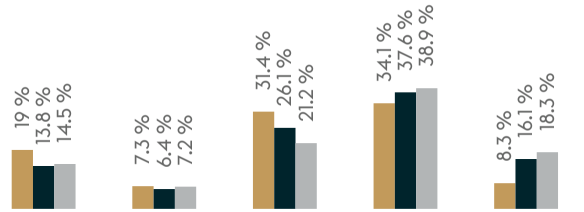
Offentlig transport

Fageråsen	**6 min**
Linje 5, 49, 934	0.5 km
Brann stadion	**8 min**
Linje 1	0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**10 min**
Linje F4, L4, R40	4.1 km
Bergen Flesland	**18 min**

Barnehager

Birken barnehage (1-5 år)	**4 min**
17 barn	0.3 km
Årstad Brannstasjon barnehage ...	**5 min**
117 barn	0.4 km
Inndalen barnehage (1-5 år)	**7 min**
30 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minde øvre	931	496
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Bybane
- Egen bil

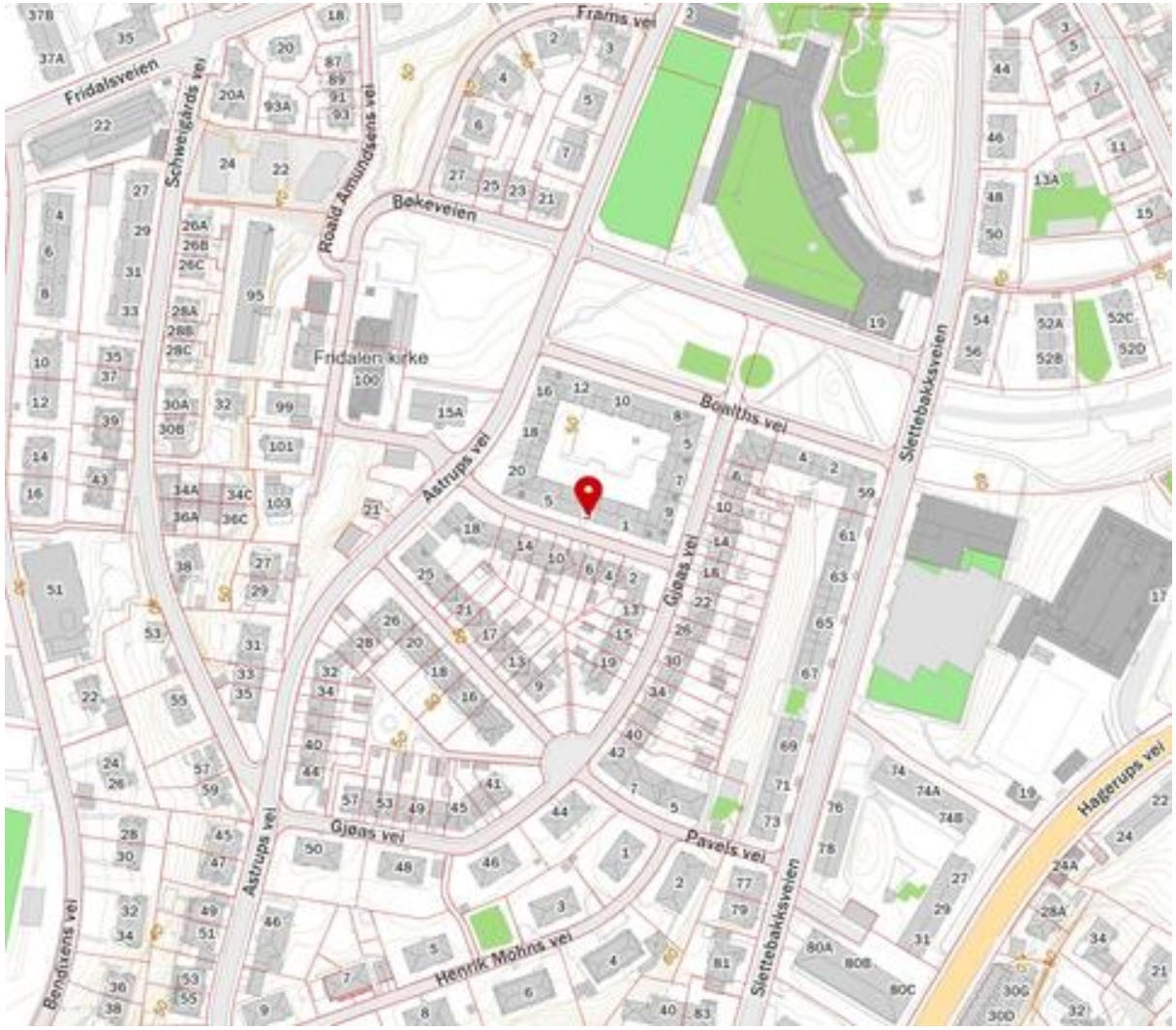
Sport

Fridalen skole	3 min
Langhaugen skole	6 min
SATS Wergeland	7 min
Feel24 Landås	12 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



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

Ernst Sars' vei 3
5067 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1948
BRA:	66 m^2
BRA-i:	63 m^2
Rapportdato:	18.3.2026 (Gyldig til 18.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	2	0	0

Supertakst

GNR: 160 BNR: 225 ANR: 59

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Ernst Sars' vei 3
5067 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/41148

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 dels 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
Kjøkken - Avtrekk	TG 2 pga manglende forsert avtrekk til det fri.
Avløpsrør	TG 2 pga ukjent historikk og alder på anlegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.3.2026	**18.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Espen Gabrielsen**

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:	**Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**	Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		



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:	**Ernst Sars' vei 3, 5067 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**160**	Bruksnr:	**225**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**59**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1948** - Kilde: PropCloud						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmurer av mur/betong. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av betong. Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad.

OPPSUMMERING

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1948 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Ny kjøkkeninnredning (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2019	Ny taktekking og nye vinduer i fasade (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2019	Oppgradert bad (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)
3. etasje	**63**	**63** Romfordeling: - Entré: 6,7 m² - Bad: 3,9 m² - Soverom 1: 9,7 m² - Kjøkken: 6,5 m² - Stue: 17,6 m² - Soverom 2: 14,5 m² Takhøyde stue: 2,52m 4,2 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**3**
Kjeller	**0**	**0**	**0** Romfordeling: - Ekstern bod: 4,8 m² - Ekstern bod: 3,8 m²	**0**	**0**
Loft	**3**	**0**	**3** Romfordeling: - Ekstern bod: 3,0 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**66**	**63**	**3**	**0**	**3**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	6	3	3
Totalt m²	**6**	**3**	**3**

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 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong i murkonstruksjoner på 3 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Alminnelig slitasjegrad alder tatt i betraktning.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.	
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.	

6.3 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. Laminat benkeplate med underlimt vask.

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

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

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen (TG 2)
Dette vil si at avtrekket sender luften tilbake til leiligheten uten at den blir ventilert helt ut til det fri.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.4 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?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Gjelder innvendig og synlig del av anlegg i leiligheten. Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Sluk på bad er trolig skiftet i 2019.

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?	Ukjent

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

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

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

TG 2 pga ukjent historikk og alder på anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Antatt oppgradert ifm bad i 2019, men dette er ikke dokumentert.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

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

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Mrk:
Det er et fordelerskap i entré hvor eier ikke har nøkkel. Uvisst hva dette skapet inneholder.
Anbefaler derfor å fremskaffe nøkkel for ytterligere kontroll.

6.7 Elektrisk



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

Ikke opplyst om endringer. Det er ut fra visuell kontroll vert utført arbeider da sikringer fremstår som oppgradert etter byggeår samt det er trolig utført arbeider ifm bad og kjøkken.

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

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad.

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden i tillegg til modernisert avtrekk fra bad. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

6.9 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv- og veggflater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

30mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Oppkant ved dør (ikke mulig å kontrollere om membran er trukket opp bak terskellist).
Forholdet vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes mot sluk.

Dør er plassert i våtsone men beskyttes av dusjdør i glass for vannsprut.
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann - derfor viktig med videre bruk av dusjdører. Ikke registrert skader på dørlister/-karm som følge av fukt.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

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.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Vegghengt toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjdører i glass
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning

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

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	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. Luftespalte under dør kan med fordel gjøres noe større for enda bedre ventilering av rommet.	

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**
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. 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

6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Espen Gabrielsen	9578-5997-4-3606757	2026-03-13 08:58:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. mars 2026

Oppdragsnummer
19-0086/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ernst Sars' vei 3, 5067 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Espen Gabrielsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. september 2024

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: 86455257
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg AS gjennomførte våtromsrehabilitering i regi av borettslaget i 2018/2019. Hele sanitæranlegget er byttet i sin helhet fra innvendig hovedstoppekran og frem til stengeventiler i hver enkelt leilighet, samt fordelingsledninger i leilighet. Nye varmtvannsrør inkludert sirkulasjon. Det er også montert nye felles berederanlegg med luft/vann varmepumper. Hver leilighet har fått stengeventiler på bad forlagt i kasse. Innbygningstoalett er standard. Nye baderomsgulv har fått nye sluk med klemring, gulvene er bygget opp med membran på gulv, varmekabler i påstøp. Avløp fra servant og vaskemaskin er ført igjennom dekket og inn på forgrening til avløpstamme. På vegger er gammel puss fjernet, vegger er pusset ut, stedvis nye våtroms plater og påstrykningsmembran på alle vegger. Fliser er benyttet både på gulv og vegg. Det er montert fuktstyrte ventiler i alle bad. Ligger all dokumentasjon i boligmappa

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg AS gjennomførte våtromsrehabilitering i regi av borettslaget i 2018/2019. Hele sanitæranlegget er byttet i sin helhet fra innvendig hovedstoppekran og frem til stengeventiler i hver enkelt leilighet, samt fordelingsledninger i leilighet. Nye varmtvannsrør inkludert sirkulasjon. Det er også montert nye felles berederanlegg med luft/vann varmepumper. Hver leilighet har fått stengeventiler på bad forlagt i kasse. Innbygningstoalett er standard. Nye baderomsgulv har fått nye sluk med klemring, gulvene er bygget opp med membran på gulv, varmekabler i påstøp. Avløp fra servant og vaskemaskin er ført igjennom dekket og inn på forgrening til avløpstamme. På vegger er gammel puss fjernet, vegger er pusset ut, stedvis nye våtroms plater og påstrykningsmembran på alle vegger. Fliser er benyttet både på gulv og vegg. Det er montert fuktstyrte ventiler i alle bad. Ligger all dokumentasjon i boligmappa

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert nytt serventskap av typen "Enhet", samt ny servant av typen "Tvällen", begge fra IKEA. Det ble også montert Damixa Tradition regnfallsdusj. Rørleggerarbeidet ble utført av Montere AS. oktober 2023 Ligger all dokumentasjon i boligmappa

---

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: Ildstet oppgradert i August 2023 (kakkelovn) utført av Smart Varme

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 17.08.2021 - Nye elektroinstallasjoner på kjøkken

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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: Det er akkuratt blitt utført rørfornying på Avløpsrør av Vestland Rørfornying

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2018/2019 rehabiliterte Birger Morstøl tak og fasader i borettslaget. Arbeidet bestod av følgende: Komplett bytte av takstein, lekter og folie Inndekning av piper Maling av fasade og balkonger Utskiftning av vinduer og balkongdører til 2-lags isolerglass i PVC-karmer

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Platetopp har en sensor som er skadet, Har kontaktet leverandør for å få den byttet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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: 19-0086/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Espen Gabrielsen	**2026-03-13**

Identifikasjon

Espen Gabrielsen

Signicat

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

Husordensregler for Borgernes Borettslag

§ 1 Formålsbestemmelse

Husordensreglene har til formål å sikre et trivelig og ordnet bomiljø for borettslagets beboere. Reglene gjelder for enhver andelseier, beboer og andre som gis adgang til borettslaget.

§ 2 Alminnelige ordensregler

Enhver andelseier og beboer plikter å bidra til alminnelig ro og orden innenfor borettslagets område. Andelseierne og beboerne i borettslaget er forpliktet til å ta hensyn til sine naboer.

§ 3 Ro i borettslaget

Det skal være ro i borettslaget mellom kl 22.30 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22.30, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.

§ 4 Bruk av vaskemaskin og tørketrommel

Vaskemaskin og tørketrommel skal ikke benyttes mellom kl 22.30 og 07.00.

Dette gjelder særlig for felles vaskekjeller, men også i den enkelte leilighet i den grad dette kan medføre støy for andre beboere.

§ 5 Boring og annet støyende arbeid

Ved innflytting, oppussing eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv. tillates dette:

- mellom klokken 08:00 og 20:00, primært i arbeidstiden

- lørdager mellom klokken 11:00 og 18:00

- Støyende arbeid tillates ikke på søndager og helligdager

Ved støyende arbeid skal man ta særlig hensyn til sine naboer og om mulig varsle om større arbeider som skal foretas.

§ 6 Bruk av fellesarealer

Borettslagets fellesarealer skal ikke benyttes til annet formål enn det de er bestemt for.

Det skal ikke forekomme avfallsposer i gangene eller i fellesarealene for øvrig. Avfall skal ikke plasseres ved siden av container.

Sykler, barnevogner m.v. skal eventuelt plasseres i husets sykkelrom.

Fellesarealene for øvrig skal ikke benyttes til oppbevaring av private eiendeler og skal til enhver tid være ryddige.

Den enkelte skal forlate vaskerommet ryddet og rengjort etter bruk.

§ 7 Bruk av altaner

Banking og risting av matter, sengetøy o.l. må ikke finne sted på altaner eller ut vinduer, men skal foretas på stativ utenfor.

Det skal ikke kastes sneiper eller annet over rekkverkene på altanene.

Beboer er ansvarlig for å fjerne eventuell snø og is fra altanen, samt å holde sluk og avløp åpen og ren.

§ 8 Søknadspliktige tiltak

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i leilighetens bærende konstruksjoner, yttervegger og utearealer, samt ved spørsmål om å sette opp bl.a. markiser, parabolantenne, varmepumpe e.l.

Dersom man er usikker på om ønsket tiltak krever samtykke fra borettslagets styre, skal styret kontaktes før slikt tiltak igangsettes.

§ 9 Kjøring og parkering

Kjøring på og i tilknytning til borettslagets område skal foregå hensynsfullt og tilpasses de konkrete forhold.

Parkering skal skje i henhold til gjeldende offentlige bestemmelser.

Parkering i borettslagets bakgård er ikke tillatt.

§ 10 Dyrehold

Alt dyrehold skal godkjennes skriftlig av borettslagets styre. Søknadsskjema kan fås ved henvendelse til styret.

Dyrehold kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at beboeren skal kunne holde dyr, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere i borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-11 (4) annen setning.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

§ 11 Nøkler

Nye nøkler og ny låsesylinder må rekvireres gjennom styret, og bekostes av andelseier.

Låsesylinder kan byttes dersom nøkler mistes.

§ 12 Hagebruk

Hagebruket drives av og for beboerne i borettslaget som deltar aktivt i borettslagets hagebruksgruppe. Beboerne må rette seg etter de til enhver tid gjeldende trivselsreglene for hagebruket, og respektere de planer for planting og høsting som hagebruket fastsetter. Hagebruksgruppa har selv ansvar for vedlikehold og rydding av installasjoner og utstyr som inngår i hagebruket. Hagebruket skal ikke være til sjenanse for borettslagets beboere.

Beslutninger og ansvar som gjelder daglig drift av hagebruket ligger til hagebrukets selvkonstituerende styringsgruppe. Styret fatter overordnede beslutninger som gjelder hagebrukets økonomi og struktur. Styret kan vedta avvikling av hagebruket ved grovt eller gjentatt mislighold.

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner som tvangssalg og/eller eventuell tvangsfravikelse.

Styret i borettslaget kan endre ordensreglene dersom behovet tilsier det. Ved revisjon vil nye ordensregler bli distribuert til samtlige andelseiere.

Borettslagets vedtekter inneholder også viktige bestemmelser blant annet om bruk, endring og vedlikehold av boligen.

Styret i Borgernes Borettslag

Bergen, 26. Mars 2020

Vedtekter

for

Borgernes Borettslag

Vedtatt 18.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Borettslagets firma og formål

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

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

1-2 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2-1 Andeler

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

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

2-2 Eierskifte

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

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

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

3. Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

(3)Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntaksikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til lagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skafter, offentlige avgifter med mer.

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

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

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

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

8. Borettslagets ledelse

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

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

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

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

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

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

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

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

— tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

11. Diverse

11-1 Forretningsfører

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

11-2 Misbruk av posisjon i laget

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

11-2 Revisjon

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

11-4 Endring av vedtekter

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

-o0o-

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6331
BORGERNES BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BORGERNES BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6331

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Fysiske stemmesedler kan leveres i postkassen ved inngangen til Astrups vei 16

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORGERNES BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marit Helene Gladhaug er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Olai Schanche Olsen og Rita Lillebostad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Peter Leonard Møller

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rita Lillebostad

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i 2024 avholdt 8 styremøter og digital generalforsamling.

Styret har i hovedsak behandlet saker i forbindelse med løpende drift og vedlikehold, samt håndtert beboerkontakt. Noen av sakene vi har jobbet med er følgende:

· **Regnskap, budsjett og økonomistyring:** På bakgrunn av betydelige kostnadsøkninger i borettslaget de siste årene, har styret arbeidet kontinuerlig for å holde driftskostnadene nede. Fra 2024 ble det inngått ny forretnings-føreravtale med OBOS med en årlig besparelse på rundt 100 000 kroner. Avtalen innebærer at styret overtar deler av det som tidligere har vært OBOS sin oppgave. Reduksjon i forretningsførerhonoraret gir samtidig en reduksjon i den årlige forvaltningskostnaden for IN-ordningen, da denne utgjør 10 % av forretningsførerhonoraret.

· **Reklamasjonssaker:** Styret har håndtert og fulgt opp de siste reklamasjonssakene på baderom mot Sans Bygg AS og på malearbeid på balkonger mot Birger Morstøl AS. Balkongene som ikke ble malt i 2023 ble fullført våren 2024.

· **Piperehabilitering:** Det ble i 2024 gjennomført rehabilitering av samtlige av borettslagets pipeløp. Arbeidet ble organisert og koordinert av styrets medlemmer i tett samarbeid med Smart Varme AS, noe som resulterte i betydelige kostnadsbesparelser ved at det ikke ble engasjert ekstern prosjektleder. Prosjektet ble gjennomført uten kostnadsoverskridelser, og med resultat godkjent av brannvesenet.

· **IN-ordning:** Fra og med sommeren 2024 ble IN-ordningen operativ, slik at beboere har mulighet til å gjøre nedbetalinger på sin fellesgjeld.

· **HMS-arbeid:** Styret har i 2024 gjennomført to kontrollrunder i fellesarealene for å sikre at forholdene er forsvarlige og i samsvar med gjeldende HMS-krav. I løpet av året ble det også iverksatt flere brannforebyggende tiltak. Brannslukningsapparater i alle leiligheter og fellesarealer ble skiftet ut. Det ble montert tydelige skilt på branndørene i fellesarealene med informasjon om at dørene skal holdes lukket. I tillegg ble branninstrukser hengt opp i samtlige oppganger. Tiltakene inngår som en del av styrets kontinuerlige arbeid for å ivareta sikkerheten i bygget og et godt bomiljø.

· **Service- og vedlikeholdsavtaler:** Styret har fulgt opp borettslagets service- og vedlikeholdsavtaler gjennom året. TV- og internettavtalen med Telenor ble fornyet for tre nye år, og skadedyrsavtalen med Anticimex ble utvidet.

· **Rørinspeksjon og planlegging av rørfornying:** Under en av styrets kontrollrunder ble det oppdaget vanninntrengning i fasaden mot bakgården. Etter anbefaling fra OBOS ble det engasjert et rørleggerfirma for å foreta kamerainspeksjon av avløpsrørene i kjelleren. Rørinspeksjonen avdekket flere brudd i rørstammene som leder avløpsvann fra kjøkken og bad ut til det felles kommunale avløpsnettet. På bakgrunn av funnene har styret igangsatt planlegging av rørfornying i alle borettslagets 12 oppganger. Prosjektet har planlagt oppstart høsten 2025, og arbeidet vil gjennomføres trinnvis over flere år for å fordele kostnadene og redusere belastningen på økonomien. Styret følger opp saken tett og vil holde beboerne løpende informert.

· **Beboerkontakt**: Mesteparten av beboerdialogen har blitt håndtert gjennom mailvaktordningen som rullerer mellom medlemmene i styret. I tillegg har styret løpende informert beboere om styrets arbeid gjennom nyhetsbrev og andre oppdateringer på Vibbo. Beboerplattformen Vibbo har blitt oppdatert med ny informasjon, slik at viktig informasjon til beboere samles på ett sted. Styret arrangerte også fysisk beboermøte i forkant av generalforsamlingen.

· **Dugnad**: Styret arrangerte vårdugnad som ble gjennomført over to dager, hvor blant annet ytterdører, rekkverk og portstoler ble malt. Det ble også utført en omfattende opprydning i fellesarealene, der det ble leid inn container og miljøbuss for avfallshåndtering.

· **Beplantning i bakgården**: Styret mottok 10 000 kroner i tilskudd fra Heia Nabolaget, øremerket til beplantning på singelområdet i bakgården. Midlene ble brukt til å finansiere innkjøp av benker, plantekasser, blomster og annen beplantning, med mål om å gjøre bakgården mer innbydende for beboerne.

· **Forsikringssaker**: Styret har meldt inn og fulgt opp forsikringssaker på vegne av beboere.

· **Meglerkontakt ved boligsalg:** I forbindelse med boligsalg har styret vært i kontakt med megler for å gi informasjon om borettslaget. Styret har også svart på henvendelser fra interessenter.

· **Beboerarrangement:** Styret organiserte julegrantenning i desember med gløgg, pepperkaker og grilling på bålpanne for store og små i borettslaget.

BORGERNES BORETTSLAG
ORG.NR. 831 071 052, KUNDENR. 6331

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**544 330**	**783 304**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 739 158	1 084 479
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0
Tilgang nytt lån	16	120 328 080	
Avgang lån	16	-117 828 080	
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-664 007	-1 323 452
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-4 770 958	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**804 193**	**-238 973**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 348 523**	**544 330**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 405 411	1 114 508
Kortsiktig gjeld	-56 888	-570 178
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 348 523**	**544 330**

BORGERNES BORETTSLAG
ORG.NR. 831 071 052, KUNDENR. 6331

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 303 114	0	0	3 866 100
Innkrevde felleskostnader	2	6 282 666	7 506 492	8 082 000	4 245 544
Andre inntekter	3	10 000	150 070	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 595 780**	**7 656 562**	**8 082 000**	**8 111 644**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-22 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-11 296	-10 719	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-229 983	-286 020	-303 500	-238 700
Konsulenthonorar	7	-105 313	-92 243	-70 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-2 266 120	-728 199	-275 000	-1 000 000
Forsikringer		-346 637	-284 185	-310 000	-372 000
Festeavgift		-7 650	-3 825	-8 000	-8 000
Kommunale avgifter	9	-1 130 260	-1 053 579	-1 126 000	-1 207 000
Energi/fyring		-331 815	-354 627	-455 000	-355 000
TV-anlegg/bredbånd		-412 910	-371 210	-412 000	-438 000
Andre driftskostnader	10	-416 915	-547 309	-495 500	-368 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 430 047**	**-3 903 065**	**-3 638 500**	**-4 221 200**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 165 733**	**3 753 497**	**4 443 500**	**3 890 444**
Innbetalt andel fellesgjeld		4 770 958	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 936 691**	**3 753 497**	**4 443 500**	**3 890 444**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 837	42 271	0	0
Finanskostnader	12	-3 253 370	-2 711 289	-3 122 000	-3 090 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 197 533**	**-2 669 018**	**-3 122 000**	**-3 090 000**
ÅRSRESULTAT		**3 739 158**	**1 084 479**	**1 321 500**	**800 444**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 739 158	1 084 479		

BORGERNES BORETTSLAG
ORG.NR. 831 071 052, KUNDENR. 6331

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 465 916	3 009 291
Rehabilitering		0	1 456 625
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 465 916**	**4 465 916**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	23 715
Forskuddsbetalte kostnader		146 548	131 126
Andre kortsiktige fordringer	14	14 414	147 860
Driftskonto OBOS-banken		390 249	354 040
Driftskonto OBOS-banken II		0	9 991
Skattetrekkskonto OBOS-banken		967	0
Sparekonto OBOS-banken		853 233	447 777
SUM OMLØPSMIDLER		**1 405 411**	**1 114 508**
SUM EIENDELER		**5 871 327**	**5 580 424**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 89 * 5 000		445 000	445 000
Annen egenkapital	15	-49 519 388	-53 258 546
SUM EGENKAPITAL		**-49 074 388**	**-52 813 546**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	54 888 827	57 823 792
SUM LANGSIKTIG GJELD		**54 888 827**	**57 823 792**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	52 191
Leverandørgjeld		38 449	138 629
Skyldige offentlige avgifter	17	1 673	0
Påløpte renter		16 766	276 745
Påløpte avdrag		0	102 263
Annen kortsiktig gjeld		0	350
SUM KORTSIKTIG GJELD		**56 888**	**570 178**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 871 327**	**5 580 424**
Pantstillelse	18	65 000 000	71 500 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 01.04.2025
Styret i Borgernes Borettslag

Marit Helene Gladhaug/s Rita Lillebostad/s Lars O. Schanche Olsen/s

Jon Arve Sangolt/s

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 572 944
Finans	297 882
Kabel-TV	411 840
Kapitalkostnader på IN-lån	1 288 700
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	14 414
Overført til kapitalkostnader	-1 303 114
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 282 666**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	0
Tilskudd "Heia Nabolaget"	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og oppmerksomhet for kr 3 773, jf. noten om andre ader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 296.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-62 198
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 115
SUM KONSULENTHONORAR	**-105 313**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 937 831
Drift/vedlikehold VVS	-23 276
Drift/vedlikehold elektro	-2 778
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-231 285
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 228
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-2 723
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 266 120**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-325 936
Vann- og avløpsavgift	-500 213
Feieavgift	-37 845
Renovasjonsavgift	-266 266
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 130 260**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15 210
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 702
Verktøy og redskaper	-2 739
Driftsmateriell	-8 083
Lyspærer og sikringer	-210
Vaktmestertjenester	-320 568
Renhold ved firmaer	-14 414
Snørydding	-6 289
Andre fremmede tjenester	-1 678
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 773
Andre kontorkostnader	-2 146
Bank- og kortgebyr	-2 396
Velferdskostnader	-707
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-416 915**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 717
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 376
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	57
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 687
SUM FINANSINNTEKTER	**55 837**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-99 730
Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-405 425
Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-636 048
Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-147 774
Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-1 964 393
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 253 370**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi bygning inkl. tomt 1920	3 009 291
Påkostning 2019	1 456 625
SUM BYGNINGER	**4 465 916**

Gnr.160/bnr.225

Tomten er festet av Bergen Kommune i år fra 1920.

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	14 414
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 414**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	44 786 309
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	4 770 958
Reduksjon EK fra IN	-37 879
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**49 519 388**

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2016	-15 992 133	
Nedbetalt tidligere	4 579 734	
Nedbetalt i år	11 412 399	
		0
OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2021	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 588 607	
Nedbetalt i år	46 411 393	
		0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-48 842 480	
Nedbetalt i år	48 842 480	
		0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-11 386 541	
Nedbetalt i år	11 386 541	
		0
OBOS-Banken		
Renter 31.12.24: 5,59, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2024	-60 099 059	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	439 274	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	4 770 958	
		-54 888 827

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-54 888 827**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-967
Skyldig arbeidsgiveravgift	-706
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 673**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Pantelån	54 888 827
Beregnede IN-forpliktelser	4 733 079
TOTALT	**59 621 906**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi

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

Til generalforsamlingen i Borgernes Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borgernes Borettslag som viser et overskudd på kr 3 739 158. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 02.04.2025
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.25
Selskapsnummer: 6331 **Selskapsnavn:** BORGERNES BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Marit Helene Gladhaug er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lars Olai Schanche Olsen og Rita Lillebostad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Peter Leonard Møller

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Rita Lillebostad

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORGERNES BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 831071052
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Marit Helene Gladhaug er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Olai Schanche Olsen og Rita Lillebostad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

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

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Peter Leonard Møller (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Peter Leonard Møller

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Rita Lillebostad (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rita Lillebostad

Protokollen er signert digitalt av følgende:

Møteleder: Marit Helene Gladhaug /s
Protokollvitne: Lars Olai Schanche Olsen /s
Protokollvitne: Rita Lillebostad /s

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 16 Astrupsvei

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

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 3 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

J. H.

bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Doran (s)

bygningssjef.

21/11.50 s. ark. Ole Landmark

./.

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

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 18 Astrupsvei

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

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 4 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

J. Ar
bygningsinspektør.

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

Bergen den 1/11 1950

Tim Doran (s)
bygningssjef.

2/11.50. s. ark. Ole Landmark

./.

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

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 20 Astrupsvei

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

er lovlig. Se forbehold som er anført på bakside.

Der er besiktiget 3 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tim Dorran (s)
bygningssjef.

21/11.1950 f. ark. Ole Landmark

./.

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

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 1 Ernst Sarsvei

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

er lovlig. Se forbehold som er anført på bakside.

Der er besiktiget 3 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Doran
bygningssjef.

24/11.1950 v. ark. Ole Landmark

./.

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

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 3 Ernst Sarsvei

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

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på bakside.

Der er besiktiget 3 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

J. A.

bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Dotran (s.)

bygningssjef.

21/11.1950 1. ark. O. Granmark

./.

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

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 5 Ernst Sarsvei

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

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

J. A.
bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Doran (s)
bygningssjef.

21/11.1950 1. ark. Ole Landmark

./.

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

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 5 Gjøasvei

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

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

J. A.
bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Doran (s.)
bygningssjef.

21/11-1950 s. ark. Ole Landmark

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

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 7 Gjöasvei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 4/6.46

fra hr. Borgernes Byggekolonier v/ark. Ole Landmark approberte byggeforetagende:

2 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

jfr. tinglest deklarasjon

Bergen den 194

bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Doran

bygningssjef.

21/11.1950 S. ark. O. Landmark

./.

1000 – 1000. 9.47. J.D.B.A.s

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. Cjöasvei 9

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

2 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Dorgan
bygningssjef.

21/11.1950 S. ark. O. Landmark

1000 + 1000. 9.47. J.D.B.A.s

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. 9

Ferdigattest

for eiendommen nr. 8 Boalthsvei

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

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

J. A.
bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Drran (s)
bygningssjef.

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

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

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 10 Boalthavei

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

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Doran (s.)
bygningssjef.

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

./.

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

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 12 Boalthsvei

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

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på bakside.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

J. J.
bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Doran (s)
bygningssjef.

21/11.1950 s. arkitekt Ole Landmark.

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

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

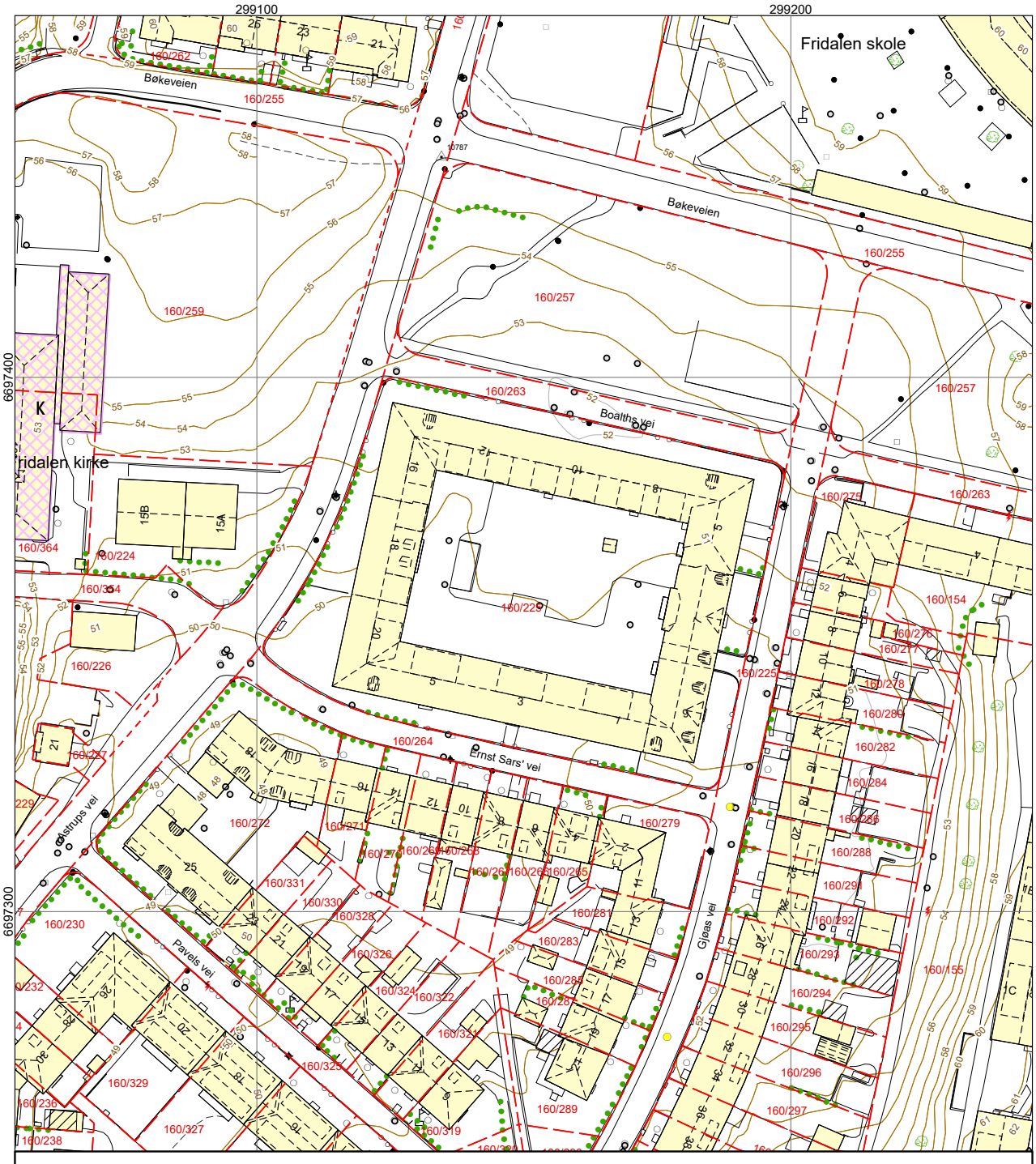
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 09.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/225/0/0
Adresse: Ernst Sars' vei 3 m.fl.

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/225/0/0
Utlistet 09. mars 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260792820	Grunneiendom	0	Ja	5 097,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/236	139232135	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	02.01.2024	-
160/236	301292396	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	02.01.2024	202315250
160/294	301361908	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	24.01.2025	202412942
160/294	139232836-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	24.01.2025	202412942
160/293	300063651	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	20.05.2009	200906496
160/286	300493070	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	26.10.2015	201001340
160/269	139232542-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	30.05.2023	202310688
160/282	139232674-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	06.11.2024	202414643
160/282	139232674-2	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	20.02.2025	202415098

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 09. mars 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

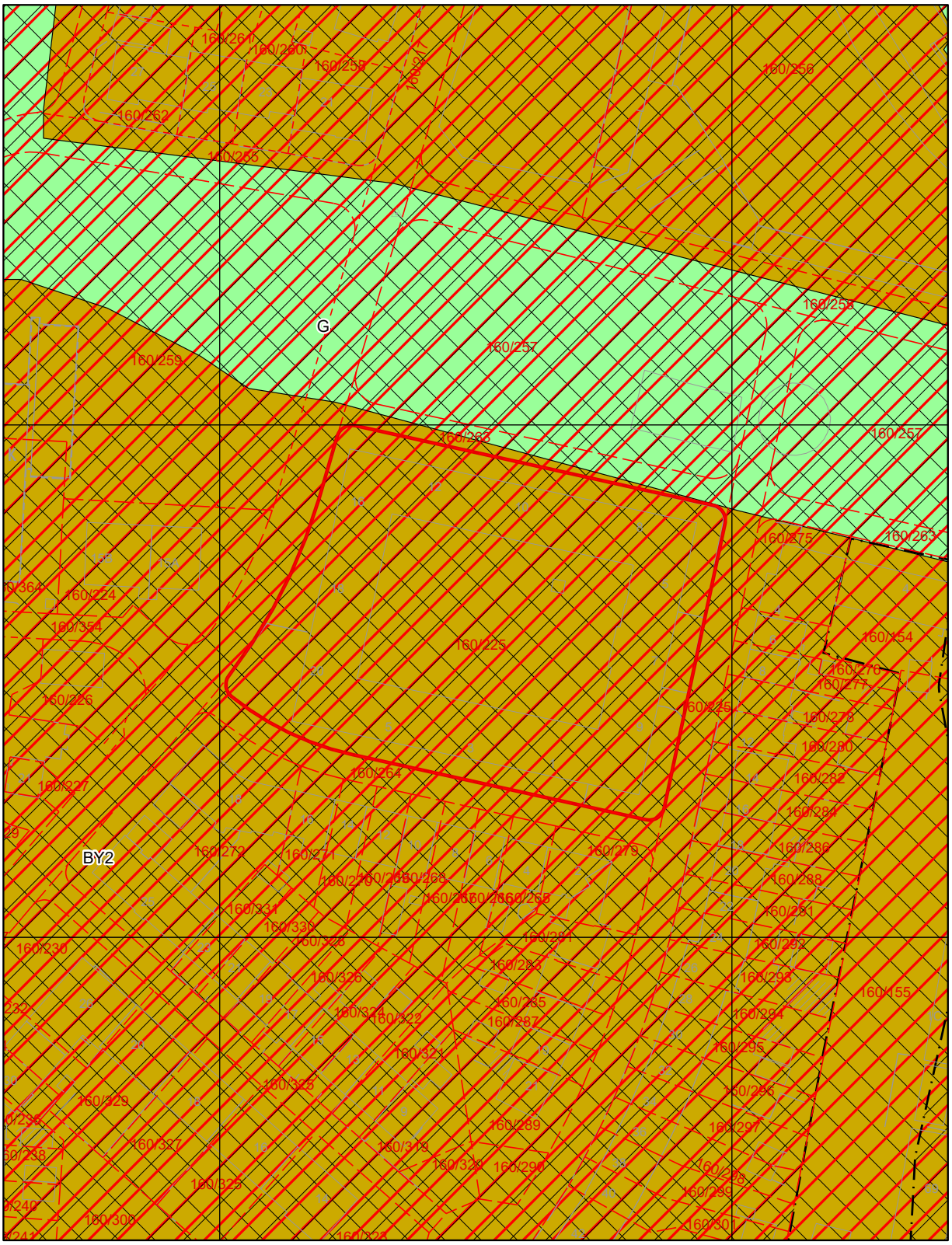
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 09.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/225
Adresse: Ernst Sars' vei 3 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 09.03.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/225
Adresse: Ernst Sars' vei 3 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/225/0/0
Adresse: Ernst Sars' vei 3, 5067 BERGEN

N



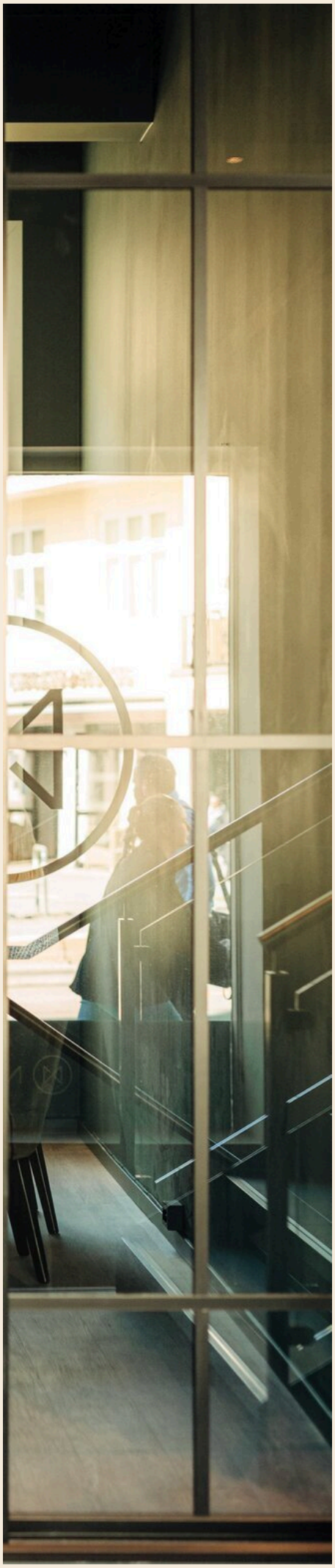
Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

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: 19-0086/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ernst Sars' vei 3 5067 BERGEN
Matrikkel: Gnr 160, bnr 225 (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.

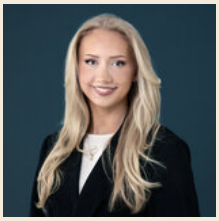
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

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:

Marie Deisz

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen
m.deisz@nordvikbolig.no
455 19 578