Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Ernst Sars' vei 5, 5067 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 160, bnr. 225
Andelsnummer 70

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2708 **Eiendomsverdi ref nr:** MG5924

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9900 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Påforet på innside med bindingsverk/platekledning. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i.h.h.t dagens standard. Murfasader ble oppusset i 2019. Hovedentreprenør Birger Morstøl AS. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:
Saltak. Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i sort aluminium. Ny taktekking i Brl i 2019. Arbeidet ble utført av Byggmester Morstøl AS.Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: En-stavs parkett.
Vegger: Malt mur
Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:
- Nytt parkettgulv i tidsperioden 2011 - 2014.

Annet:
- Garderobeskap med skyvedørsfronter i entre/stue/kjøkken/soverom.

Innvendig dør:
Formpresset slett dørblad.

Innerdør ble skiftet i 2018.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 2,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i regi av Brl i 2018 i forbindelse med utskiftning av vannrør. Arbeidet ble utført av Sans Bygg AS.

KJØKKEN Gå til side

Åpen entre/stue/kjøkken/soveromsløsning. Areal til sammen: 24,5 m². Ny kjøkkeninnredning i mai 2023.
En-stavs parkett på gulv, malt mur på vegger, malt platekledning i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette sorte fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.

Medfølgende hvitevarer:
- Kjøleskap/frys (Bosch).

Det er montert aquastop på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av støpejern (fornyet).
Felles varmtvannstank i Brl. Varmtvann er inkl. i felleskostnader.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2018. Arbeidet ble utført av Trygg VVS AS.

Ventilasjon:
Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går inn i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
13 ampere. 1 stk.
10 ampere. 1 stk.

Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:

Beskrivelse av eiendommen

Innfelte led spotlights i himling på bad (fra 2018). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2018).

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i boligblokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Det er noen mindre endringer ihht. opprinnelig plantegning.
Bla. fjerning av mindre halvvegg mellom stue - kjøkkendel.
Nevnte endringer er ikke søknadspliktige.

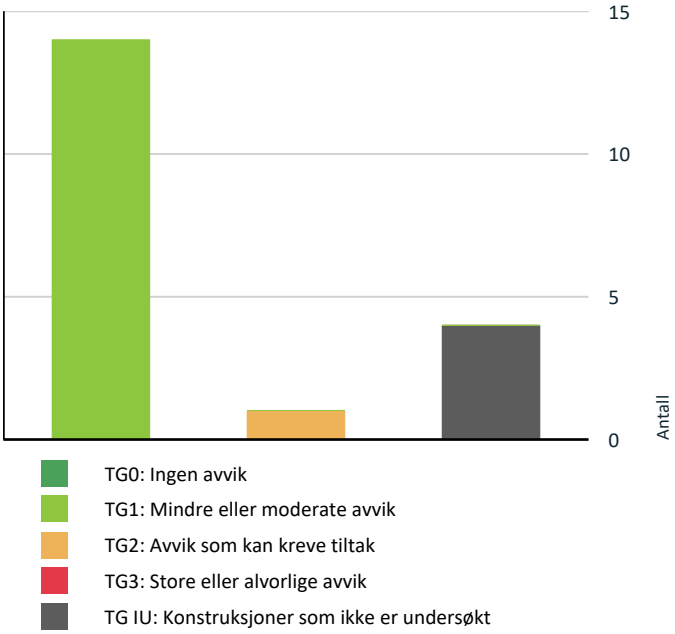
ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4-etg > Bad (2,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4-etg > Bad (2,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1948

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
1 roms andelsleilighet i 4-etg/loft-etg (toppetasje). Ssb-nr: H0402. Leiligheten disponerer ett skap i u-etg og en bod i loft-etg (bod er inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak.
Konstruksjon av taksperrer. Gjenkledd på innside.

Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga takkonstruksjonens alder bør det foretas ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, spesielt v/ en oppgradering. Utbedringer må påregnes v/ behov. Erfaringsmessig har takkonstruksjoner fra denne tidsperioden utfordringer med bla. begrenset isoleringsevne og manglende dampsperre/plast.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i hvite pvc karmer. Ett Velux takvindu.

Vindu i stuedel ble skiftet i 2019. Arbeidet ble utført av Byggmester Morstøl AS. Takvindu er av nyere årgang.
Vinduene har liten slitasje. Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Mrk.
Vindu i stuedel tar litt i karm og bør ev. justeres litt, om mulig.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon v/ytterdør.

Ytterdør har vært skiftet, ukjent når.
Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Dørtelefon v/ ytterdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: En-stavs parkett.
Vegger: Malt mur
Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:
- Nytt parkettgulv i tidsperioden 2011 - 2014.

Annet:
- Garderobeskap med skyvedørsfronter i entre/stue/kjøkken/soverom.

Generelt.
Lyse og tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent: Er noen små merker etter spisebordsstoler i gulvet. Et lite hakk i ene veggen etter sammenstøt med gjenstand. Ellers kjenner jeg ikke til skader.



Hakk i parkett etter stolben. Må anses å være normal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Plasstøpt betong, oppforet med tregulv.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 12 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv. Oppforet tregulv bør etterskrues, ev. utbedres v/behov.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner.
Det er ikke ildsted i leiligheten.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er Brls ansvar. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset slett dørblad.

Innerdør ble skiftet i 2018.
Innerdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

4-ETG > BAD (2,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 2,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i regi av Brl i 2018 i forbindelse med utskiftning av vannrør. Arbeidet ble utført av Sans Bygg AS.

4-ETG > BAD (2,4 M²)

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

4-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 21 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

4-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran/membranplater.



Plastsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.



Synlig membranplate på vegg v/ rør i rør skap.

4-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning har noe fuktutsvelling noen steder.
Blandebatteri/kran har ulyd/trykkslag i en viss posisjon, men fungerer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Blandebatteri/kran bør undersøkes nærmere og ev. utbedres/skiftes.
Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.

4-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

4-ETG > BAD (2,4 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger på badet er murvegger.

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på badet er forbundet med en viss usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

KJØKKEN

4-ETG > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN/SOVEROM (24,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen entre/stue/kjøkken/soveromsløsning. Areal til sammen: 24,5 m².
Ny kjøkkeninnredning i mai 2023.
En-stavs parkett på gulv, malt mur på vegger, malt platekledning i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette sorte fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.

Medfølgende hvitevarer:
- Kjøleskap/frys (Bosch).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert aquastop på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg og aquastop under vask.

4-ETG > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN/SOVEROM (24,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Av nyere årgang. Ventilatorrør går inn i ventilasjonskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

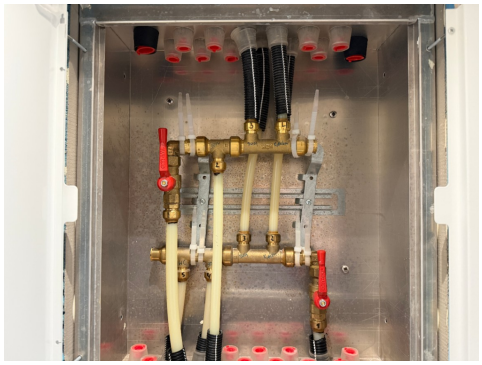
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2018. Arbeidet ble utført av Trygg VVS AS.

Felles vannrør er Brls ansvar.

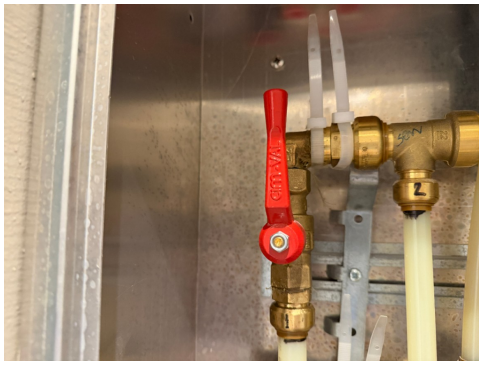
Mrk.
Det er ikke drenshull i bunn i rør i rør skap. Utførende firma opplyser at det er fordi fordeler skapet er bygget inn i våtrommet. Ved en ev. lekkasje skal vannet renne ned i kassen og ut under toalettskålen.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

Tilstandsrapport



Stoppekran i rør i rør skap.



Rør i rør skap i fellesarealer utenfor leiligheten er ikke i bruk

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern(rørfornyet)

Det ble i midten av 2024 gjennomført en kontroll av lagets avløpsrør fra kjøkken og bad. Her ble det funnet brudd i rør i borettslagets samtlige 12 oppganger. Arbeidet har siden den tid bestått av innhenting av tilbud fra flere entreprenører, samt videre kartlegging av situasjonen. Det ble mot slutten av 2025 bestemt at Rørhab Bergen kunne stille med det beste tilbudet, inkludert gode referanser fra tidligere liknende arbeid. Det ble bestemt at den innledende fasen av arbeidet skulle gjøres i de oppgangene med de mest kritiske bruddene. Herunder Astrupsvei 16, Astrupsvei 20, Boaltsvei 10, boaltsvei 12, Ernst Sars vei 3 og 5, samt Gjøas vei 5. Arbeidet startet opp i begynnelsen av januar 2026 og ble vellykket ferdigstilt i februar.

Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder/alder på rørfornying.
Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går inn i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannstank i Brl. Varmtvann er inkl. i felleskostnader.

Varmtvannstanker oppvarmes via luft til vann varmepumpe. Ny varmesentral og nye varmtvannstanker i Brl i 2024.

Felles varmtvannstank er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
13 ampere. 1 stk.
10 ampere. 1 stk.

Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad (fra 2018). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2018).

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: Ukjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Opplysninger fra eier: Ukjent, Sans Bygg rehabiliterte badet badet i 2018. Ble satt inn stikkontakt og vifte. Se info i vedlagt egenærklæring til megler.

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

   Opplysninger fra eier: Ukjent.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Opplysninger fra eier: BKK el.kontroll ble sist utført 04.04.2018.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Mrk.
    Hull i øvre del av sikringsskap bør utbedres/tettes av elektriker.

    Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

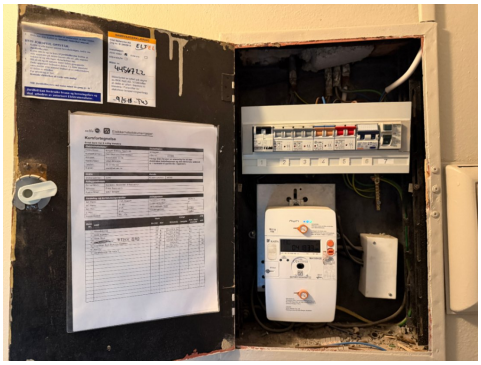
    Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

    Vedr. manglende samsvarserklæring:
    Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll siden 2018. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i fellesarealer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Branntekniske forhold eldre bygg:

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

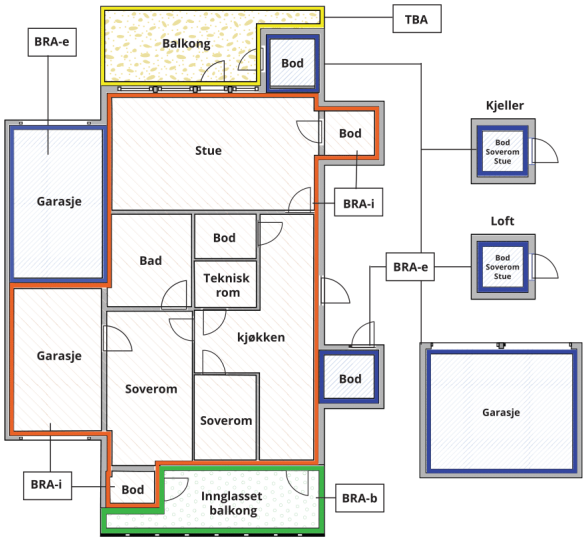
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U-etg					
4-etg	28	3		31	
SUM	**28**	**3**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Eksternt skap (0,3 m²)	
4-etg	Entré/stue/kjøkken/soverom (24,5 m²), bad (2,4 m²)	Ekstern bod (3 m²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,1 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i leiligheten varierer fra 1,30 m - 2,45 m.

Gulvareal:
Gulvareal i leiligheten er 28,5 m².

Rømningsvei:
Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei i h.h.t dagens forskrifter. Det foreligger branntau.

Ekstern bod/skap.
Leiligheten disponerer ett skap i u-etg på 0,3 m² og en bod i 4-etg på 3 m² (gulvareal er større pga skråtak).
Skap i u-etg er ikke målbart pga areal er under 0,50 m². Bod i 4-etg er inkludert i BRA-e.
Bodene er merket Ernst Sars vei 5, Leilighet H0402.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Det er noen mindre endringer ihht. opprinnelig plantegning. Bla. fjerning av mindre halvvegg mellom stue - kjøkkendel.
Nevnte endringer er ikke søknadspliktige.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt Ikea-kjøkken i 2023. Bygget i privat regi (av meg selv).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Henrik Andersen Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	225	0	0	5096.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ernst Sars' vei 5

Hjemmelshaver
Borgernes Borettslag. Bortfester: Bergen Kommune.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/Borgernes Borettslag	831071052	H0402	OBOS. Tlf: 02333. www.obos.no	Henrik Andersen Solheim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
70	5 000	11 887	*31.12.2025*	379 320	*04.06.2026*

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 4414,03,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, festeavgift, varmtvann, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Minde/Fridalen.
Nordvendt beliggenhet med utsikt over nærområde og videre mot Ulriken.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere
dagligvare butikker i gangavstand. Apotek, butikk, treningsenter og spisested på Wergeland.
Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken, Tveitevatnet.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen,
Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen og Rautjern Fotballbane i området Landås bydel,
samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole, Gimle Skole og Høgskolen i Bergen mm.
Fridalen skole og Årstad brannstasjon barnehage i umiddelbar nærhet. Montessori skole og barnehage på Brann Stadion.
Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.
Gangavstand til holdeplass for bybanen.

Boligen har sentral beliggenhet i h.h.t til Høyskoleområdet på Kronstad, som er tilrettelagt for 7000 studenter.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (20000). Formål: Bolig.
Plan Id: 20000.
Saksnr: 199938317.
Planens navn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 03.07.1923.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er festet, festekontrakt er ikke fremlagt.
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet
med bakgård, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Parkering i offentlig vei (soneparkering).

Martrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 160 og bnr. 225 (festet) og har følgende adresser:
- Astrups Vei 16 - 20 (like nr).
- Boaths Vei 8 - 12 (like nr).
- Ernst Sars' Vei 1 - 5 (ulike nr).
- Gjøas Vei 5 - 9 (ulike nr).

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Borgernes Borettslag består av til sammen 89 leiligheter.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Gang og trappevask utføres av renholdsfirma.
Felles vaskerom i u-etg hvor egen vaskemaskin kan benyttes.
Felles tørkerom og felles sykkelbod i u-etg.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 831 071 052.
Navn/foretaksnavn: Borgernes Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995.
Stiftelsesdato: 25.11.1920.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Rehabilitering:
09.03.18: Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling et låneopptak på inntil 55 millioner
for rehabilitering av rør, våtrom, utskiftning av tak, vinduer og maling av fasader.
Byggearbeid ble utført i 2018/2019 av Birger Morstøl AS (fasade/takarbeid) og Sans Bygg AS (våtrom) og Trygg VVS AS (rør).

Rørfornying:
Det ble i midten av 2024 gjennomført en kontroll av lagets avløpsrør fra kjøkken og bad. Her ble det funnet brudd i rør i borettslagets samtlige 12 oppganger. Arbeidet har siden den tid bestått av innhenting av tilbud fra flere entreprenører, samt videre kartlegging av situasjonen. Det ble mot slutten av 2025 bestemt at Rørhab Bergen kunne stille med det beste tilbudet, inkludert gode referanser fra tidligere liknende arbeid. Det ble bestemt at den innledende fasen av arbeidet skulle gjøres i de oppgangene med de mest kritiske bruddene. Herunder Astrupsvei 16, Astrupsvei 20, Boaltsvei 10, boaltsvei 12, Ernst Sars vei 3 og 5, samt Gjøas vei 5. Arbeidet startet opp i begynnelsen av januar 2026 og ble vellykket ferdigstilt i februar.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr 86455257.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	
2	10.06.2026	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MG5924

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Ernst Sars' vei 5, 5067 BERGEN

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ernst Sars' vei 5	Ernst Sars' vei 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i leiligheten siden mai 2023. Bor der fortsatt i juni 2026

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Solheim, Henrik Andersen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble rehabilitert

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sans Bygg

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

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

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Birger Morstøl

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vann og avløpsrør ble skiftet frem til bad og kjøkken. Varmtvann sirkuleres for å gi kort ventetid på varmtvann. Det ble montert nytt vegghengt klosett Stoppekraner for kaldt / varmtvann bad, ble plassert i fordelerskap over cisterne/klosett Stengekraner for kaldt / varmtvann i kjøkken plassert i fordelerskap i de tilfellene det er egen kjøkkenstamme Alle nye synlige vannrør til utstyr på badet ble levert forkrommet Det ble montert nytt hovedsluk i dusjsonen Vaskemaskinopplegg i bad ble montert Det ble montert nye kjellerstrekk for varmt og kaldtvann. Sirkulasjon av varmtvann. Ved behov ble eksisterende vannlås i kjøkkenbenk byttet

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sans Bygg

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har observert sølvkre/skjeggkre på badet kort tid etter innflytting.
Brukte innsektsspray, har ikke sett dem siden. Har også vært under vasken på kjøkkenet, brukt samme spray med tilsvarende resultat

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

på grunn av endringer i pengemarkedsrenten setter Obosbanken opp renten på

lån og innskudd. Endringen trer i kraft med virkning fra 10.06.2026.

Nye rentesatser blir:

Nominell rente: 5,240 % p.a.

Effektiv rente: 5,370 % p.a.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I gangen står det en pumpe som flytter vann fra kjøkkenet til avløp. Denne har et filter som lett er tilgjengelig fra lokk på toppen av pumpen. Filteret bør tas ut og skylles og tørkes en gang i halvåret. Rør fra kjøkken til pumpe er festet med slangeklemme. Denne bør kontrolleres en gang i halvåret at sitter skikkelig festet. Av/på bryter til pumpen sitter under vasken på kjøkkenet.

Kombivaskemaskin i kjeller følger med. Tørkefunksjonen stoppet å virke for kort tid siden, men alt i orden med vaskefunksjonen.

Manual for pumpe og vaksemaskin blir lagt igjen i boden.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43558222

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Henrik Andersen Solheim	**2026-06-11**

Identification

Henrik Andersen Solheim

Signicat

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

Nabolagsprofil

Ernst Sars' vei 5 - Nabolaget Minde øvre - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Fageråsen Linje 5, 49, 934	6 min 0.5 km
Brann stadion Linje 1	8 min 0.7 km
Danmarks plass Buss, trikk	21 min 1.8 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	8 min 3.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4 km

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	3 min 0.2 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	9 min 0.8 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	14 min 1.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Gimle Oppvekstttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
NTG Brann Stadion	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

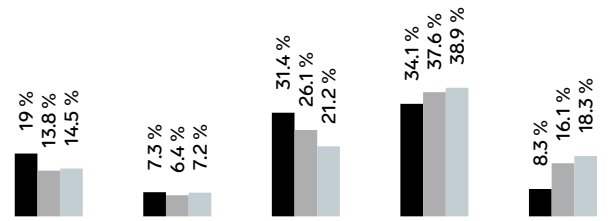
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Birken barnehage (1-4 år) 14 barn	5 min 0.4 km
Årstad Brannstasjon barnehage (1-5 år) 116 barn	5 min 0.4 km
Inndalen barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Hope	6 min
Rema 1000 Wergeland Søndagsåpent	8 min 0.7 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Bybane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

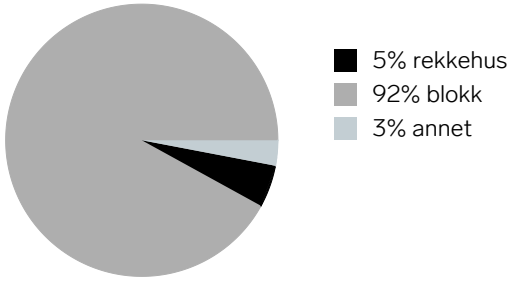
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Fridalen skole Aktivitetshall	3 min 0.2 km
Langhaugen skole Aktivitetshall	6 min 0.5 km
SATS Wergeland	7 min
Feel24 Landås	12 min

Boligmasse



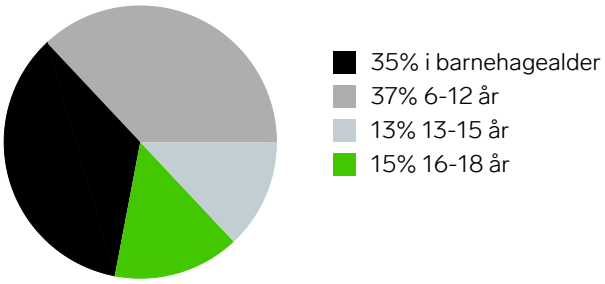
«Jeg liker dette nabolaget godt fordi at det er så sosialt her, og man trenger bare gå ut døren så er det så mange som møter deg med et herlig smil, og/eller en nydelig klem!»

Sitat fra en lokalkjent

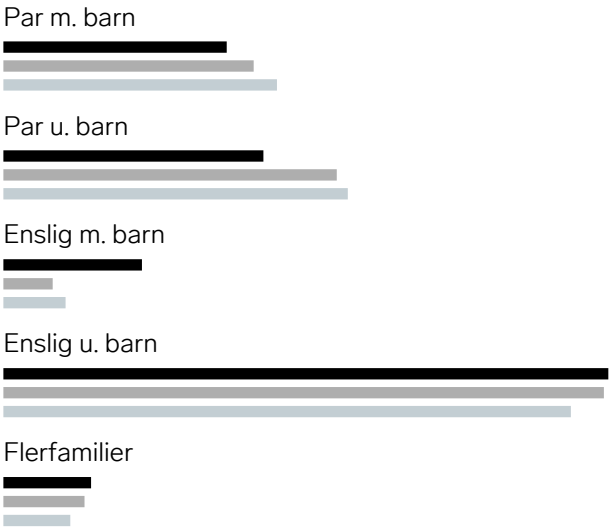
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	10 min
Vitusapotek Minde	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

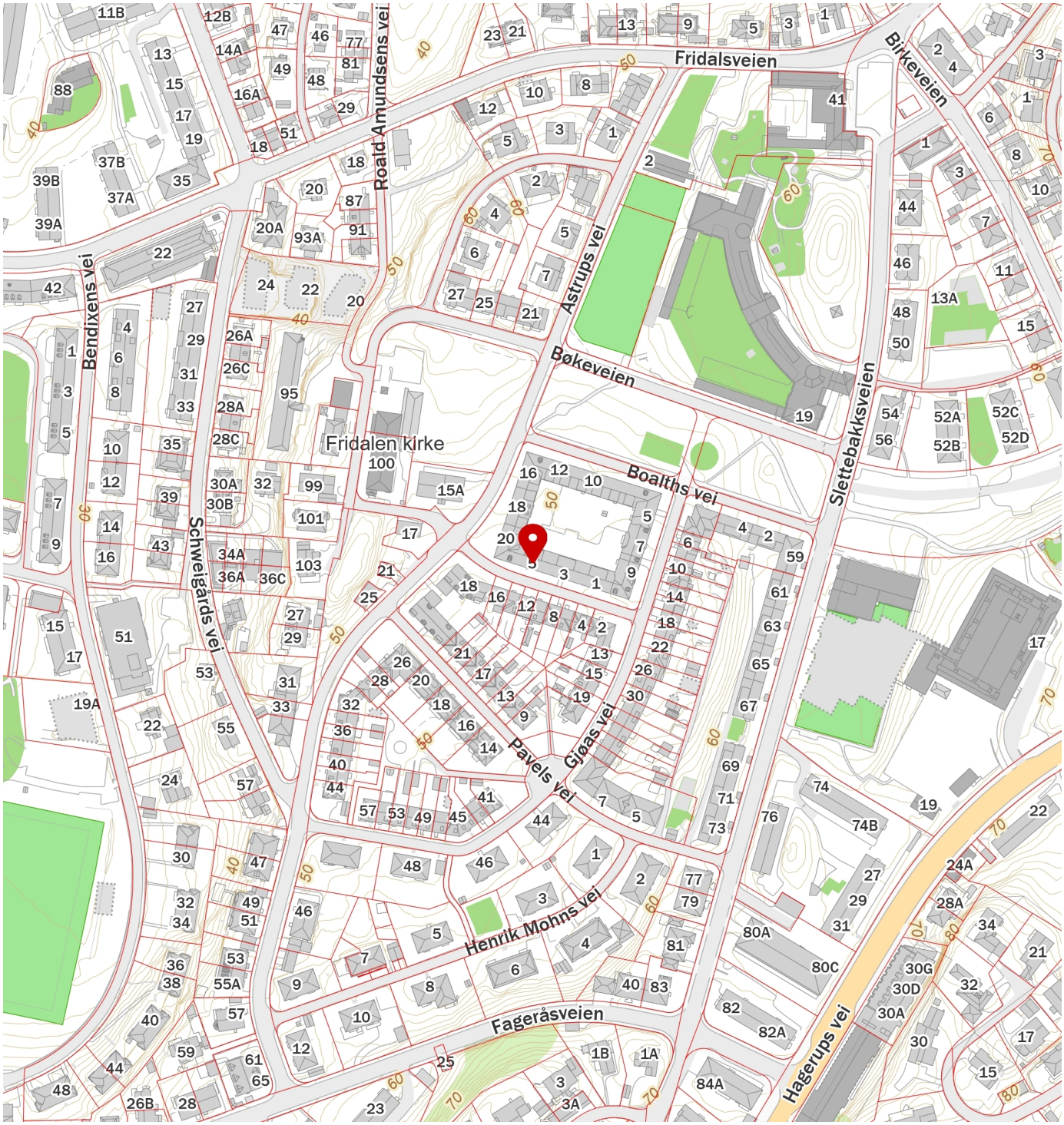


Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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

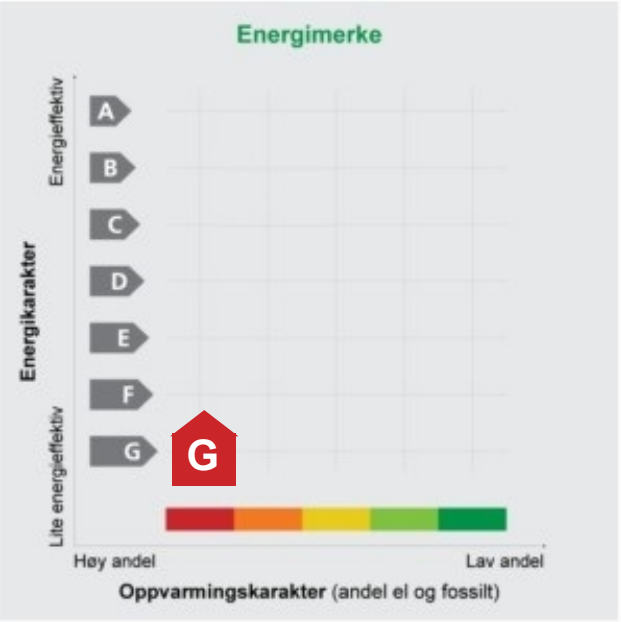




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Ernst Sars' vei 5
Postnr	5067
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	160
Bnr.	225
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	139747240
Bolignr.	H0402
Merkenr.	41644d36-3981-4a5a-acac-b09635f5582c
Dato.	02.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1948
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	28
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ernst Sars' vei 5
Postnr/Sted: 5067 BERGEN
Bolignr: H0402
Dato: 02.04.2023 12:59:55
Energimerkenr: 41644d36-3981-4a5a-acac-b09635f5582c

Gårdsnr: 160
Bruksnr: 225
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 139747240

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

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 møteleders 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-

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6331
BORGERNES BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BORGERNES BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6331

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORGERNES BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Peter Leonard Møller er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingunn Voster er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jon Arve Sangolt
- Lars Olai Schanche Olsen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

Økonomi og forretningsførsel

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

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

Vedlikehold og prosjekter

Rørrehabilitering

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

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

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

HMS og sikkerhet

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

Beboerkontakt og kommunikasjon

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

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

Dugnad og fellesaktiviteter

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

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

Forsikringssaker og meglerkontakt

Styret har meldt inn aktuelle forsikringssaker på vegne av beboerne.

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

Planer for kommende år

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

BORGERNES BORETTSLAG
ORG.NR. 831071052, KLIENTNR. 6331

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 348 523**	**544 330**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 322 663	3 739 158
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0
Økning annen langsiktig gjeld	15	0	120 328 080
Avgang lån		0	-117 828 080
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-777 518	-664 007
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-1 701 459	-4 770 958
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**843 686**	**804 193**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 192 208**	**1 348 523**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 240 183	1 405 411
Kortsiktig gjeld		-47 974	-56 888
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 192 208**	**1 348 523**

BORGERNES BORETTSLAG
ORG.NR. 831071052, KLIENTNR. 6331

RESULTATREGNSKAP

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

BORGERNES BORETTSLAG
ORG.NR. 831071052, KLIENTNR. 6331

BALANSE

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

Bergen, 16.03.2026
Styret i Borgernes Borettslag

Peter Leonard Møller /s | Jon Arve Sangolt /s | Rita Lillebostad /s

Lars Olai Schanche Olsen /s

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-160 000
SUM STYREHONORAR	**-160 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 260

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente

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

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 17
PANTSTILLELSE

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

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

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

Til generalforsamlingen i Borgernes Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borgernes Borettslag som viser et overskudd på kr 3 322 663. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 8. april 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Peter Leonard Møller er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ingunn Voster er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jon Arve Sangolt

☐ Lars Olai Schanche Olsen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORGERNES BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

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

Protokollen er signert digitalt av følgende:

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/225/0/0
Utlistet 05. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/294	301361908	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	24.01.2025	202412942
160/294	139232836-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	24.01.2025	202412942
160/293	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 05. juni 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 05.06.2026

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

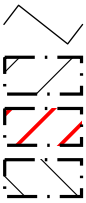
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 05.06.2026

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

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Offentlig bebyggelse (N)


Friområde (N)

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 16 Astrupsvei

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

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 3 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

jfr. tinglest deklarasjon

Bergen den 17. november 1950

J. A.

bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Doran (s)

bygningssjef.

21/11.58 s. ark. Ole Landmark

./.

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

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 18 Astrupsvei

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

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 4 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

J. Ah

bygningsinspektør.

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

Bergen den 1/11 1950

Tom 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 baksiden.

Der er besiktiget 3 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

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 Dorran (s)
bygningssjef.

21/11.1950 s. ark. Ole Landmark

./.

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

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 1 Ernst Sarsvei

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

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 3 røkpiper og følgende ildsteder:

	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

bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Dotan
bygningssjef.

24/11.1950 v. ark. Ole Landmark

./.

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

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 3 Ernst Sarsvei

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

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 3 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

J. L.

bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Dotan (s.)

bygningssjef.

21/11.1950 s. ark. O. Landmark

./.

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

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 5 Ernst Sarsvei

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

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 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 Dorum (s)
bygningssjef.

21/11.1950 s. ark. Ole Landmark

./.

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

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 5 Gjöasvei

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

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

J. A.
bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Dorgan (s.)
bygningssjef.

21/11.1950 s. ark. Ole Landemark

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

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 7 Gjöasvei

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

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

jfr. tinglest deklarasjon

Bergen den 194

bygningsinspektør.

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

Bergen den 1/8/11 1950

Tom Dorgan
bygningssjef.

21/11.1950 S. ark. O. Landmark

./.

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

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. Gjöasvei 9

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

2 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Dorgan
bygningssjef.

21/11.1950 S. ark. O. Landmark

./.

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

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjükkener.

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 8 Boalthsvei

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

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Dreyer (s)
bygningssjef.

2/11. 1950 s. ark. O. Gaundsmark

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

1. Der skal innsettes kjöleskap i samtlige kjökkener.

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 10 Boalthsvei

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

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

J.H.
bygningsinspektør.

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

Bergen den 18/11 1950

Tom Doran (s)
bygningssjef.

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

./.

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

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 12 Boalthsvei

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

3 etasjes murbygning

er lovlig. Se forbehold som er anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 17. november 1950

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 innstalleres vaskemaskiner og oppvarmete törkerammer.

BERGEN KOMMUNE

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

Sans Bygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Ingrid Helene Sundt - saksbehandler
Alexandra Altermark - fung. seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Borgernes Borettslag, Postboks 44 Nygårdstangen, 5838 BERGEN

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



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.