



aktiv.

Nye Sandviksveien 23, 5032 BERGEN

**Toppleilighet i særklasse med
takterrasse, vinterhage | Mulighet
for garasjeplass | 2 soverom | Heis
| Flotte solforhold**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Stian Jakobsen

Mobil 922 36 633

E-post stian.jakobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 184 158,-
Omkostn.: Kr 9 896,-
Total ink omk.: Kr 9 394 054,-
Felleskostn.: Kr 6 089,-
Selger: Sondre Bo Fossmark

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 87/87 kvm
Tomtstr.: 1219 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 923
Andelsnr.: 42
Oppdragsnr.: 1506260008

Velkommen til visning!

Aktiv Laguneparken v/Stian Jakobsen har gleden av å presentere Nye Sandviksvei 23! En lekker toppleilighet med vestvendt takterrasse, vinterhage og ypperlige sol- og utsiktsforhold. Leiligheten har en populær beliggenhet i vakre Sandviken med få minutters gange til alt Bergen sentrum har å by på.

Kort fortalt:

- Mulighet for kjøp av garasjeplass.
- Vakker leilighet over to plan med god planløsning og standard
- Vinterhage og takterrasse
- Nydelige utsikt og lysforhold
- Nytt tak (2025)
- Veldrevet borettslag
- Heis i bygget
- Innvendig bod samt mye oppbevaringsplass i leiligheten.
- Felles bakgård
- Opprinnelig 4-roms leilighet.

Velkommen til hyggelig visning - husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	129
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 kvm

BRA totalt: 87 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje

BRA-i: 87 kvm Stue/kjøkken - 48m², gang - 1.5m², bad - 8.8m², soverom - 12.6m², soverom 9.2m², bod - 1.8m²

TBA fordelt på etasje

6. etasje

5 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til ca 5m².

Tilgang til felles sykkelbod og fellesareal i bakgården

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1219 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig bebygget. Bakgård med beplantning og felles uteplass.

Beliggenhet

Boligen befinner seg kun en kort spasertur unna hjertet av Bergen hvor man får dekket alle daglige servicebehov samt muligheten til å oppleve byens yrende kulturtilbud.

Området består for det meste av klassiske bygårder og trivelig trehusbebyggelse.

Området er veletablert og meget populært beliggende i hjertet av Sandviken. Her bor du med alle Bergens fasiliteter for dine føtter.

Dagligvaretilbudet i området er rikt. Støletorget ligger ca. 2 minutts gange fra ytterdøren, og her finner man Meny, post i butikk, apotek og 7-eleven. Nabolagets

lokalpub, Dr. Wiesener, er en naturlig møteplass og ligger like rundt svingen.

Birkebeinersenteret ligger 3 minutters gange fra leiligheten og her finner man bl.a. nærmeste treningssenter, Mova, samt dagligvarebutikken Kiwi.

UIB, HVL og NHH ligger kun en liten sykkelstur unna. Det er gode bussforbindelser til sentrum og Åsane.

Bryggen ligger 4 minutters gange unna.

Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til meget fine naturopplevelser, med variert og spennende turterreng. Områdene brukes til alt fra rekreasjon til trening. Stoltzekleiven ligger i Fjellveien, og her kan man virkelig få brukt hele kroppen. Belønningen får man når man kommer på toppen: Fantastisk utsikt over Bergen og Byfjorden. Slutter ikke turen her, kan man fortsette videre til Fløyen, eller helt over vidden til Ulriken. Om været ikke skulle tillate det er det ikke langt til flere treningssentre. Her kan nevnes blant annet Nr1 Fitness Xpress og CrossFit Bryggen, som begge kan by på en herlig treningsopplevelse.

Meyermarken parkområde ligger kun et par minutter fra gatedøren. Parken er et yndet område for naboer, venner og kjente å hygge seg sommer som vinter. Plassen er perfekt for grilling, ballspill og avslapping på late dager. Skansedammen er også et nydelig sted å slappe av.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) - 0.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) - 0.6 km
St Paul skole (1-10 kl.) - 1.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) - 0.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) - 1.3 km
Bergen katedralskole - 1 km
Danielsen videregående skole - 1 km

Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage (0-5 år) - 0.2 km
Sandviken barnehage (1-5 år) - 0.7 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år) - 0.9 km

Offentlig kommunikasjon

Busstopp like utenfor boligen - Linje 18 mot fyllingsdalen og mot formanns vei. Denne bussen stopper også ved bybanestoppet i sentrum og går hver halvtime.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Velux takvinduer.

Vinduer med isolerglass i trekarmer, innglassing av altan er utført i 2012.

Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, foldedør til takterrasse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Takterrasse med tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til 4.8m².

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser

Tre trapp med innebygget garderobeløsning

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske innstallasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Rørlegger Kjetil Aase

Beskrivelse av arbeidet: Ble pusset opp før jeg flyttet inn.

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

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Tidligere prospekt:

2015: Ny membran, fliser, boblebad, vask, toalett, varmtvannsbereder.

Forrige eier erstattet boblebad med dusjvegger, utført av Gården rørleggerservice.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- Ja

Tidligere eier hadde lekkasje i 2015 i glassbygg. Utbedret garantisak av Glassmesterfirma Hole Glass.

Nabo under har i 2025 meldt om en mindre lekkasje. Antakelig relatert til takbytte 2025. Borettslaget har leid inn taktekker for å undersøke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: BergenAir

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak på hele bygget i 2025.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet stikkontakt ifm. fjerning av soverom.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Vinterhagen med energiglass ble montert i 2012 av tidligere eier. Hole glass utførte arbeidet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Dette er søkt om og godkjent.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bergen Trappedesign AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny trapp med innebygget garderobeløsning.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier hadde 3 soverom. Fjernet et soverom for større

stue og større hovedsoverom. Lagt nytt gulv på hovedsoverom og delvis stue.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad - 8.8m2 - Overflater vegger og himling

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Bad - 8.8m2 - Overflater Gulv

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Bad - 8.8m2 - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Bad - 8.8m2 - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde systerne pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

Ingen forhold har fått tilstandsgraden TG3:

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Byttet tak i 2025 i regi av borettslaget
- Tre trapp med innebygget garderobeløsning fra 2023
- Innglasset altan fra 2012

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett inkludert i felleskostnader

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Stort garasjeanlegg i Birkebeinersenteret rett nedi gaten.

Mulighet for kjøp av garasjeplass i Nye Sandviksvei 56, for ytterligere informasjon kontakt megler

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0003245409

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Selger fikk ved kjøp opplyst om at han måtte tegne egen forsikring på vinterhagen av forrige selger.

Dette har dagens eier ikke gjort, men oppfordrer ny eier til å evt. undersøke dette.

Energi

Oppvarming

- Varmekabler på bad
- Elektrisk oppvarming

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 9 200 000

Omkostninger kjøper

9 200 000 (Prisantydning)

184 158 (Andel av fellesgjeld)

9 384 158 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 506 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 896 (Omkostninger totalt)

18 796 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 596 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 394 054 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 402 954 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 405 754 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS. Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 323 226 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 292 904 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt, driftskostnader, renter og avdrag lån, tv og internett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 089

Andel Fellesgjeld

Kr 184 158

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

21.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Det ble tatt opp et lån i forbindelse med skifte av tak og vedlikehold av fasade.
Avdragsfritt lån i 5 år.

Spesifikasjon av lån

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 12137867263

Lånebeskrivelse: DnB

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,35%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 27 870,09

Total saldo lån: 1 729 545,21

Innfrielsesdato: 30.06.2029

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16369506416

Lånebeskrivelse: DNB rehabilitering og vedlikehold

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,05%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 156 288,62

Total saldo lån: 7 500 000,00

Innfrielsesdato: 30.06.2054

Fellesgjeld pr. 21.01.2026: 184 158,71

Total fellesgjeld for Sverresborg Borettslag pr. 21.01.2026: 9 229 545,21

Borettslaget

Borettslagsnavn

SVERRESBORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

946690368

Andelsnummer

42

Om borettslaget

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til sin egen bolig i lagets eiendom.

Borettslaget er i et sameie med Birkebeiner Eiendom. Sverresborg borettslag eier 14/

15 deler av bygget og Birkebeiner Eiendom eier 1/15 del av bygget.

Birkebeiner eiendom betaler borettslaget for renhold av fortau og bossrom, og de betaler 1/15 av forsikring og diverse vedlikehold.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne mot godtgjørelse/ refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Slikt arbeid kan være:

- a. Vedlikehold av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom lignende.
- b. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

og

Andelseierne betaler inn et dugnadsbeløp fastsatt av styret som en del av felleskostnadene. Andelseiere som utfører dugnadsarbeid kan få godtgjørelse/ refusjon av felleskostnader som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 923 i Bergen kommune. Andelsnr. 42 i SVERRESBORG BORETTSLAG med orgnr. 946690368

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/167/923:

06.09.1895 - Dokumentnr: 900081 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

23.05.1990 - Dokumentnr: 15816 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 14/15

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1/15

A.462.

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 369406 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:167 Bnr:923

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.07.1990.

Arbeidets art: Nybygg.

Bygningens art: Boligbygg

Det foreligger også ferdigattest på fasadeendring bolig datert 22.05.2015

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.07.1990.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 5380000

Plantype: 30

Plannavn: BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 10.10.1983

Saksnr: 190710745

Dekningsgrad: 97,6 %

Kommentar: 97,6% av eiendommen er regulert til bolig/forretnings formål

PlanID: 65800000

Plantype: 35

Plannavn: BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 31.05.2023

Saksnr: 202220561

Dekningsgrad: 2,4 %

kommentar: 2,4% av eiendommen er regulert til gate med fortau

PlanID: 62380000

Plantype: 35

Plannavn: BERGENHUS. GNR 167 BNR 831 MFL., SKUTEVIKSVEIEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 20.04.2016

Saksnr: 200907154

Dekningsgrad: < 0,1 % (29,5m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 65800000

Sonetype: 390 - Annen fare

Dekningsgrad: 2,4 %

Sonetype: 190 - Andre sikringssoner

Dekningsgrad: 2,4 %

Sonetype: 410 - Krav vedr. infrastr

Dekningsgrad: 2,4 %

Sonetype: 730 - Båndlegging kulturminneloven

Dekningsgrad: 2,4 %

Sonetype: 570 - Bevaring kulturmiljø

Dekningsgrad: 2,4 %

Reguleringsplaner under grunnen:

PlanID: 65800000

Plantype: 35

Plannavn: BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 31.05.2023

Saksnr: 202220561

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommentar: Regulert til Trase-Sporvei, forstadsbane

Hensynssoner:

Sonetype: 730 - Båndlegging kulturminneloven

Dekningsgrad: 100,0 %

Sonetype: 190 - Andre sikringssoner

Dekningsgrad: 100,0 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID: 65800000
reguleringsformål: 2 - Vilkår, bruk
Dekningsgrad: 100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom
PlanID:5380003
Plantype: 31
Plannavn: BERGENHUS. BAGLERGATEN 1-5
Saksnr: 190710747
Ikrafttrådt: 10.11.1987

PlanID: 5380104
Plantype: 31
Plannavn: BERGENHUS. DEL AV SKUTEVIKSVEIEN 23
Saksnr: 190710745
Ikrafttrådt: 02.08.1988

Kommentar: Mindre reguleringsplaner med formål om å legge forholdene til rette for en gradvis utbedring eller fornyelse av bebyggelsen til tidsmessige boliger, firbedre trafikkforholdene, legge til rette for barnefamilier og bevare positive trekk i området

Reguleringsplaner under arbeid
PlanID: 71720000
Plantype: 35
Plannavn: Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken
Saksnr: 202416958
Dekningsgrad: 100,0 %

Kommuneplan:
- Hele eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2018 med PlanID 65270000.
- Arealformålet i kommuneplanen er "Sentrumsformål" nærmere beskrevet "Byfortettingssone"
- 100% av eiendommen ligger i hensynssone "Historisk sentrum", "Middelalder bykjernen" og 99% i "Ladegården"
- 100% av eiendommen ligger i hensynssone "båndlagt etter lov om kulturminner"
- 100% av eiendommen ligger i faresone for "brannsmitte"
- 18,8% av eiendommen ligger i gul sone for vei støy
- 21,9% av eiendommen ligger i rød sone for vei støy
- 100% av eiendommen ligger i bestemmelsesområde #4 "byggegrense, utb.volum, funksjonskrav"

Kommunedelplan

- Hele eiendommen omfattes av kommunedelsplan BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD med PlanID 15750000 .
- Arealformål i kommunedelplanen er "99,8% - annet byggeområde" og "0,3% - boligområder"
- 0,1% av eiendommen ligger i restriksjonsområde for "område unntatt fra rettsvirkning"

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

15780000 21 BERGENHUS. KPD SENTRUM 3 202315142

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461

10120000 30 BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN 3 202412318

5810000 30 BERGENHUS. SKUTEVIKEN 3 190001197

5810001 31 BERGENHUS. SKUTEVIKEN, GATETUN 3 190130013

5200000 30 BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39 3 -

16040000 30 BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN 3 199814331

71730000 35 Bergenhus, Hovedsykkelrute Christies gate - Sandviken 1 202416959

17490000 30 BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG 5
200109753

Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sin konsesjonsområde for Kernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i

kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede

støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av

plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt

krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, e-signering)

2 500 Interiørveiledning/styling

26 990 Markedspakke (Stor finnannonse, aktiv.no, Aktiv treff, Facebook med retargeting. Visningsfolder. Nabolagsprofil.)

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

3 490 Visninger/overtagelse per stk.

6 385 Eierskiftegebyr (BOB)

0 Fotograf (Fakturerer megler direkte) ca. kr. 7500,-

3 845 Opplysninger forretningsfører avg pliktig

0 Takst/tilstandsrapport (Fakturerer kunde direkte) kr. 5000,-

545 Tinglysningsgebyr pantedokument

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 160 370

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Stian Jakobsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

stian.jakobsen@aktiv.no

Tlf: 922 36 633

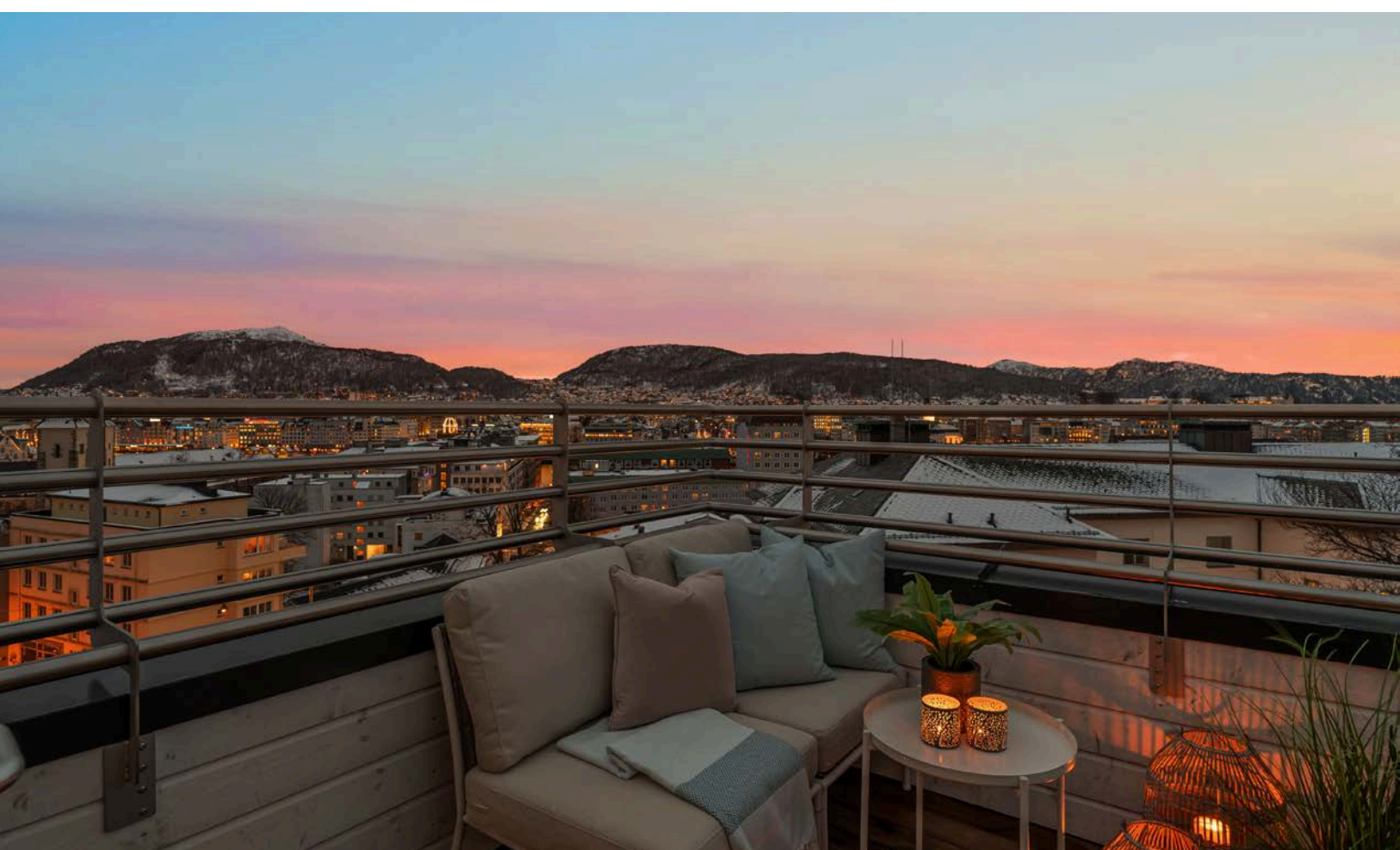
Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

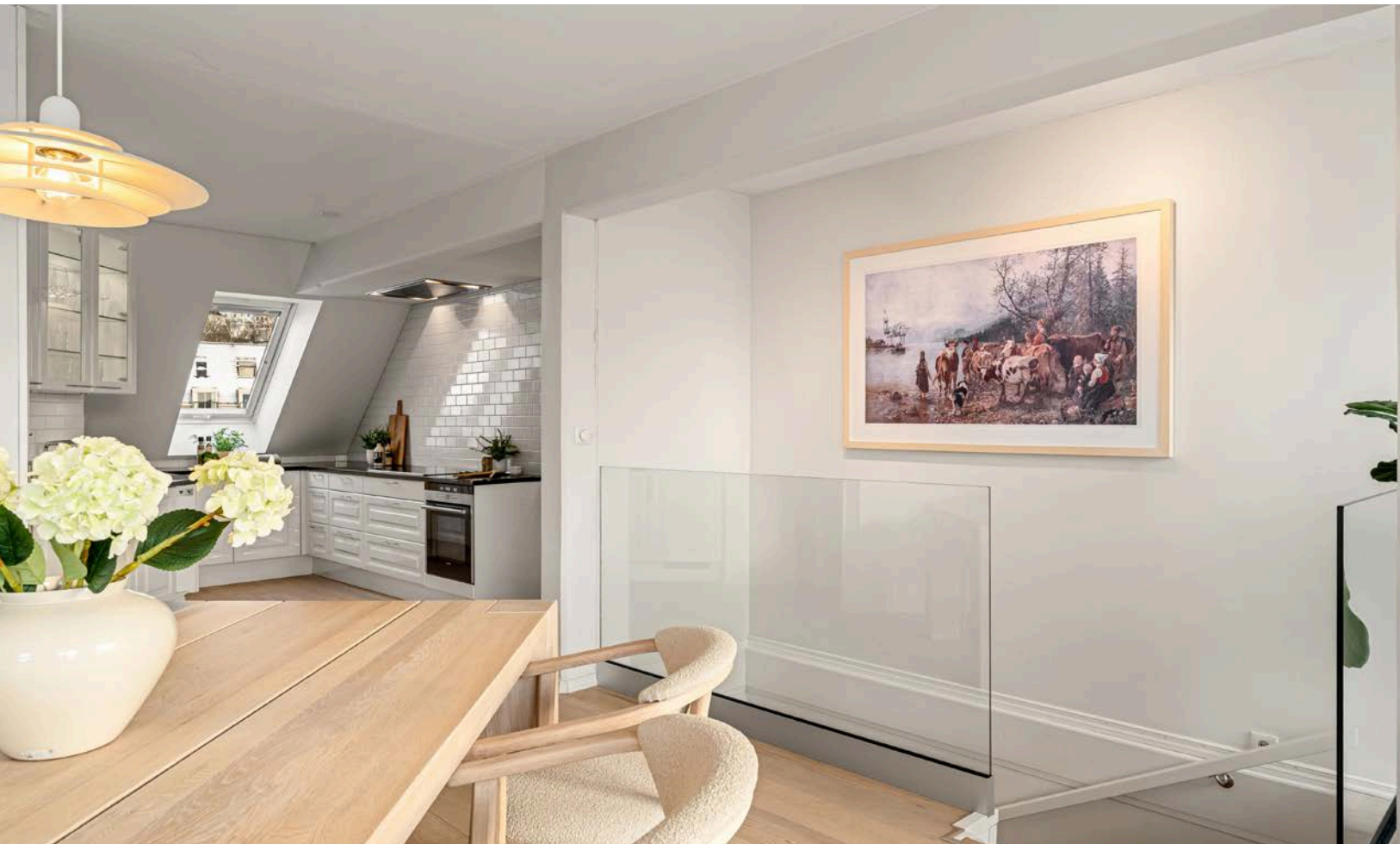
24.02.2026

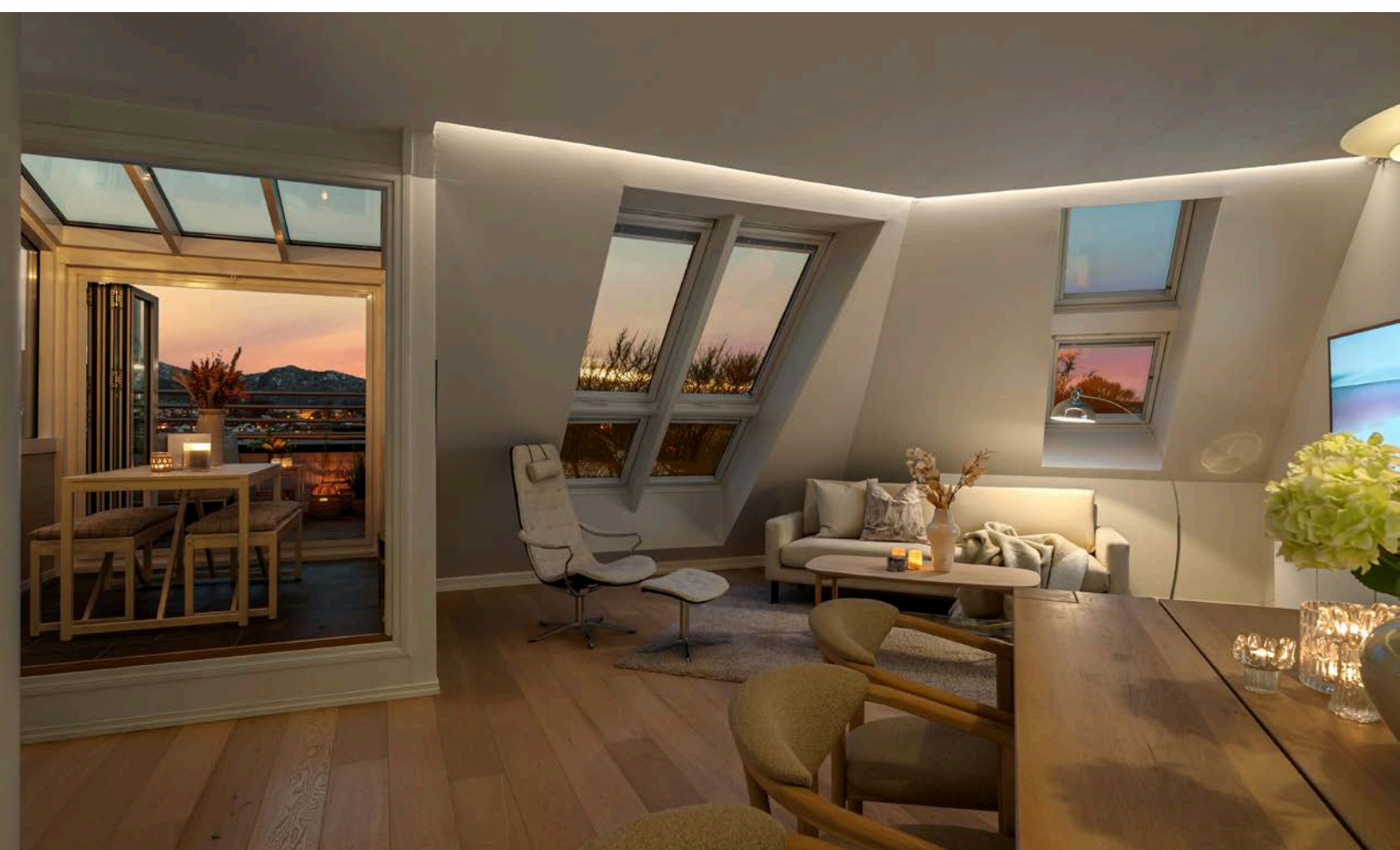






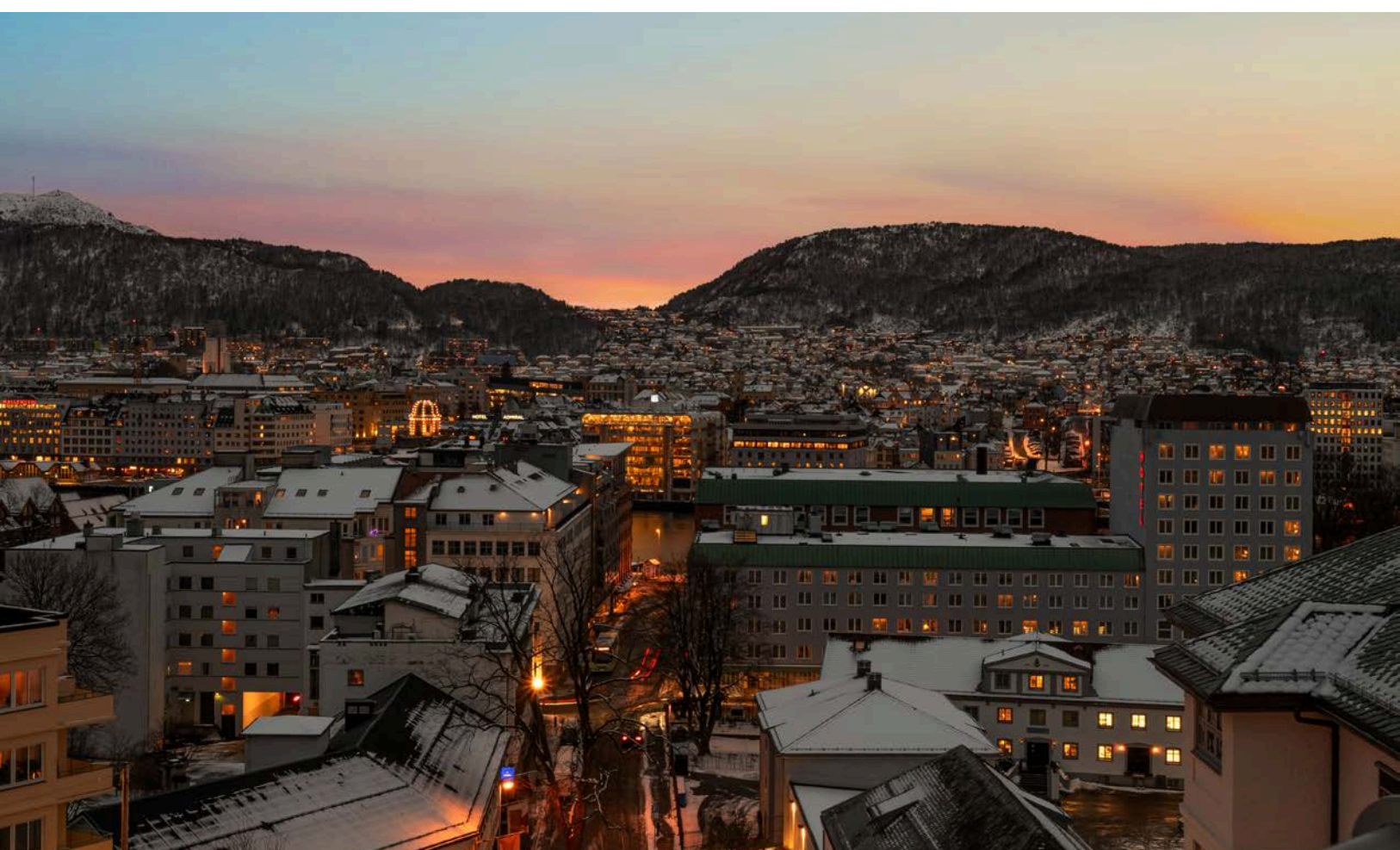
















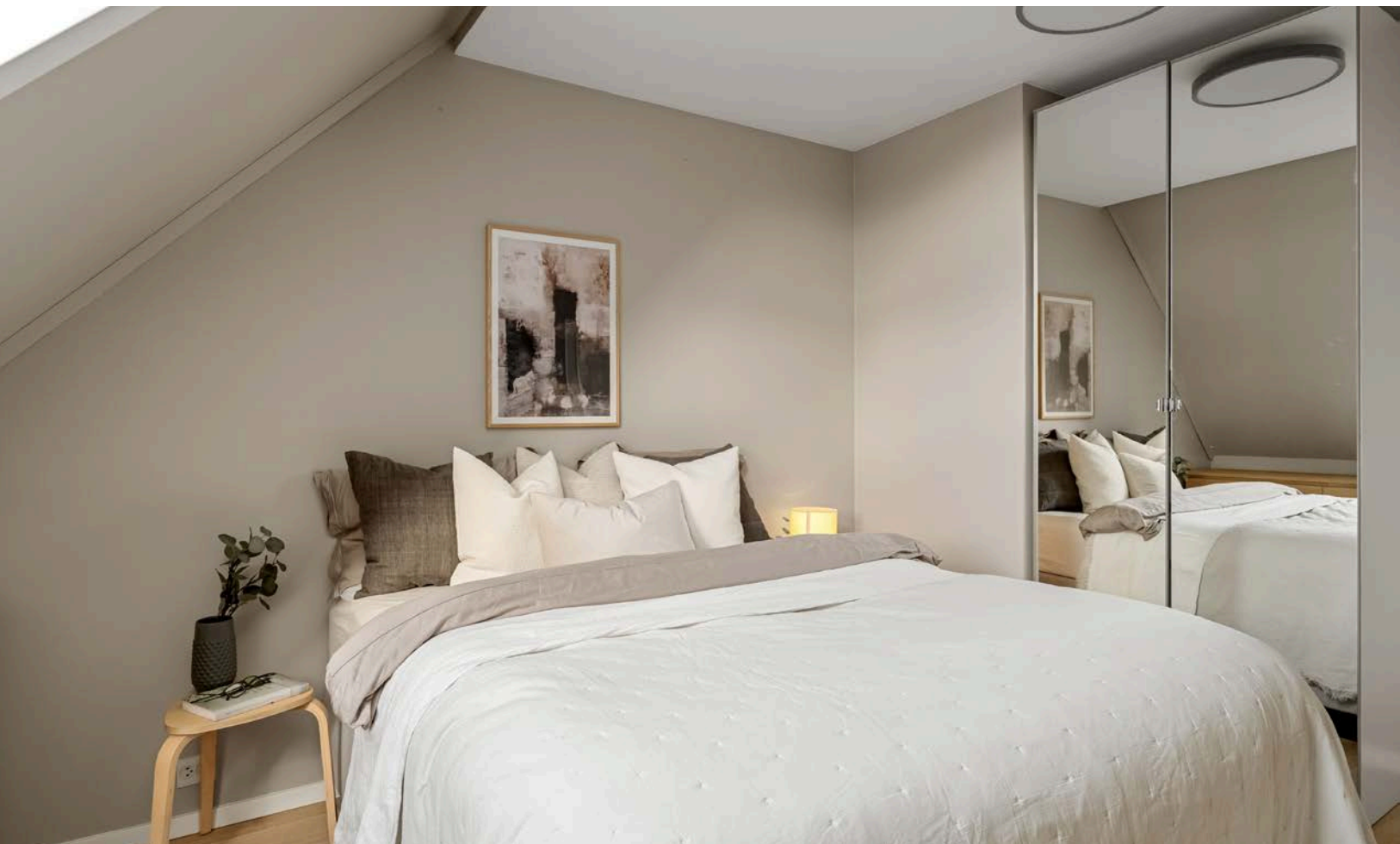


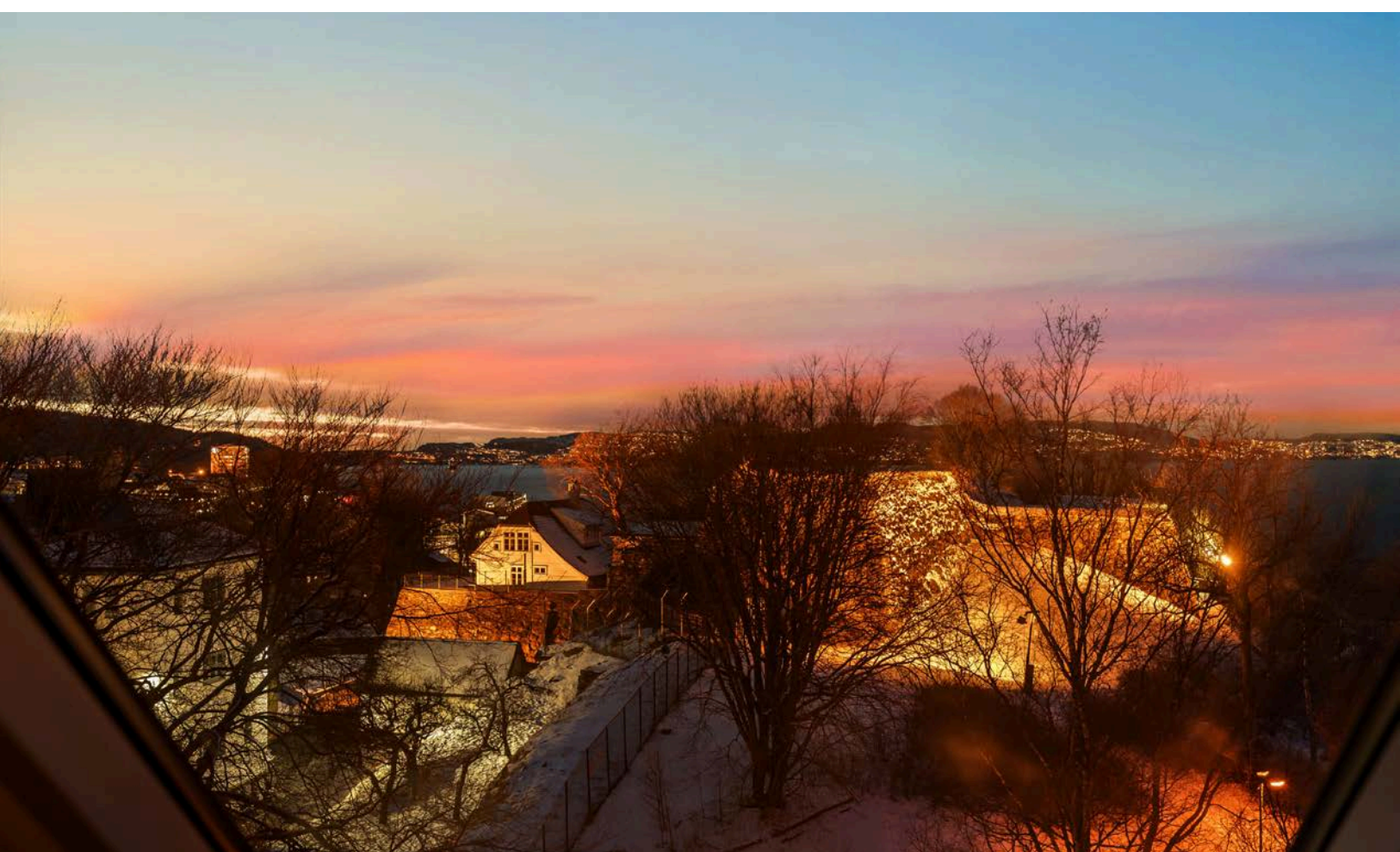




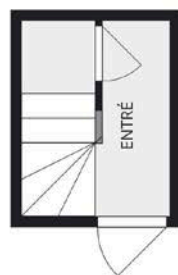






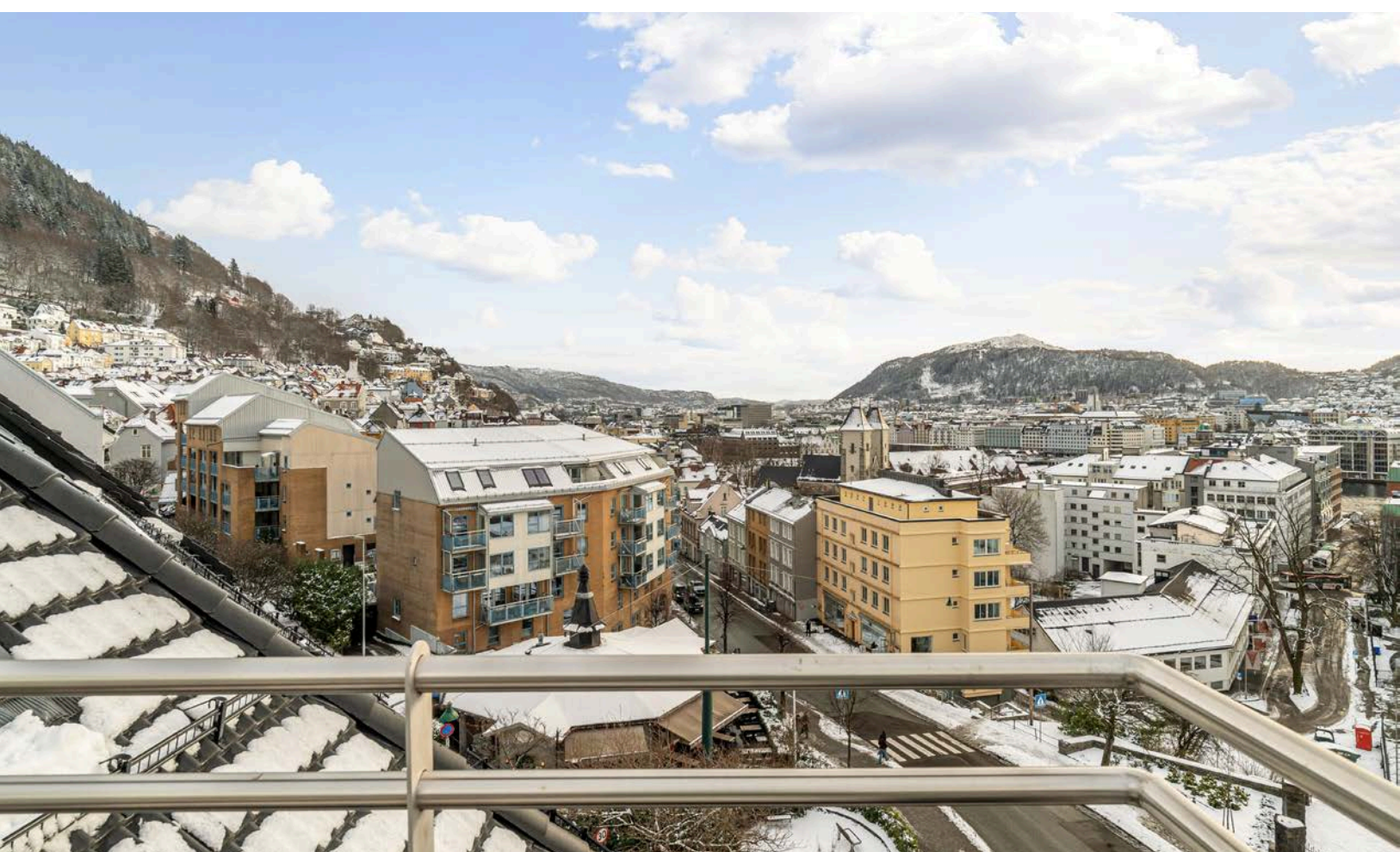


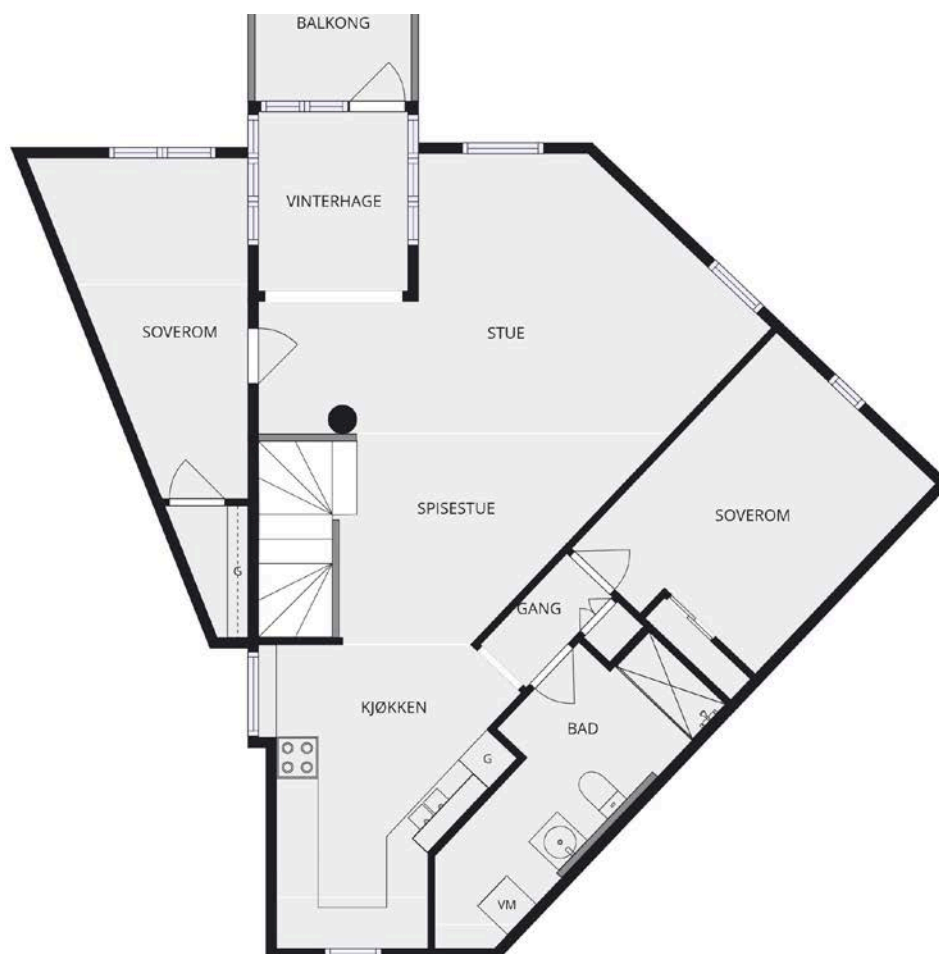
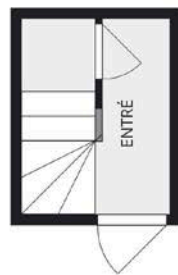






























Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Nye Sandviksveien 23 , 5032 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 167, bnr. 923



Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1083

Referansenummer: BK8513

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

 **NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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 fuktøk.

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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.



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.



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.



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.



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.



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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Velux takvinduer.

Vinduer med isolerglass i trekarmen, innglassing av altan er utført i 2012.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, foldedør til takterrasse.

Takterrasse med tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til 4.8m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Det er noe fargeforskjell på parkett i stue, det er lappet i noe etter fjerning av et soverom.

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser

Tre trapp med innebygget garderobeløsning

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 8.8m2

Bad/vaskerom fra 2015.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler på halve rommet. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm .

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt, det er målt fra inspeksjonsluke på soverom. Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Mobalpa kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar

med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

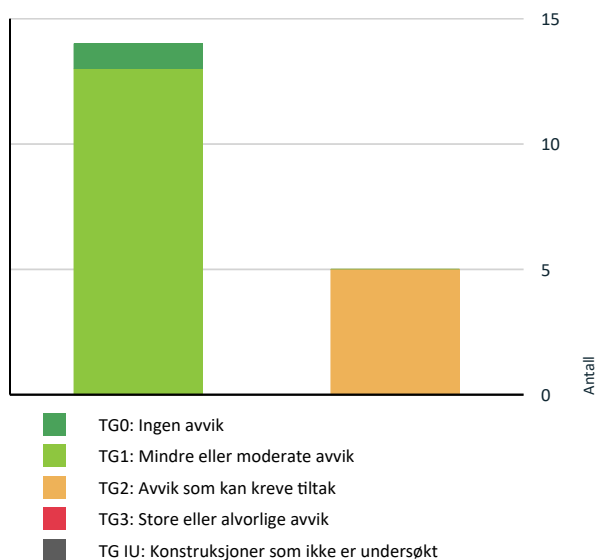
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger på planløsning fra byggesak er ikke oversendt for kontroll.

Det foreligger ferdigattest datert - 20.07.1990

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6.Etasje > Bad - 8.8m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6.Etasje > Bad - 8.8m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6.Etasje > Bad - 8.8m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6.Etasje > Bad - 8.8m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1990

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Taket er byttet i 2025 i regi av borettslaget.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Velux takvinduer.

Vinduer med isolerglass i trekarmer, innglassing av altan er utført i 2012.



TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, foldedør til takterrasse.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til 4.8m2

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det er noe fargeforskjell på parkett i stue, det er lappet i noe etter fjerning av et soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser

TG 1 Innvendige trapper

Tre trapp med innebygget garderobeløsning

Årstall: 2023 Kilde: Eier



TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

6.ETASJE > BAD - 8.8M2

Generell

Bad/vaskerom fra 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



6.ETASJE > BAD - 8.8M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påregnes at tiltak må utføres på sikt.

Tilstandsrapport



6.ETASJE > BAD - 8.8M2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler på halve rommet. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm .

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

6.ETASJE > BAD - 8.8M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



Sluk i dusj



6.ETASJE > BAD - 8.8M2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde systerne pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

6.ETASJE > BAD - 8.8M2

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

6.ETASJE > BAD - 8.8M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, det er målt fra inspeksjonsluke på soverom. Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 48M2

TG 1 Overflater og innredning

Mobalpa kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



6. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 48M2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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 forenklete 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.

Tilstandsrapport

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. 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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Ingen avvik.

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

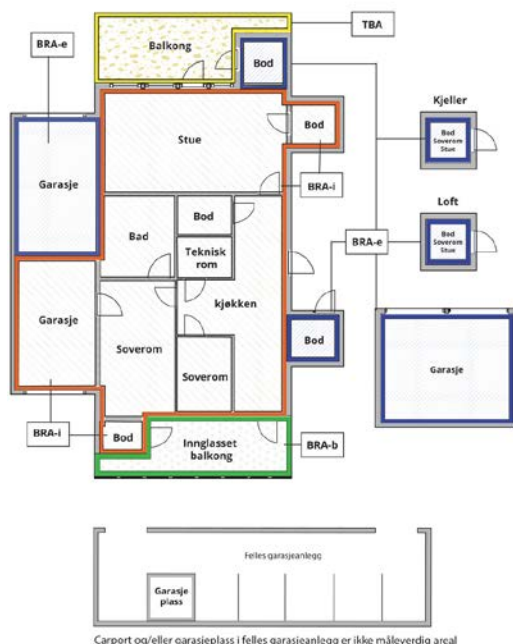
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6.Etasje	87			87	5
5.Etasje					
SUM	87				5
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6.Etasje	Stue/kjøkken - 48m ² , gang - 1.5m ² , bad - 8.8m ² , soverom - 12.6m ² , soverom 9.2m ² , bod - 1.8m ²		
5.Etasje	Entré/trapp - 6m ²		

Kommentar

6.Etasje

Stue/kjøkken - 48m² (inkl "vinterhage")

Gang - 1.5m²

Bad - 8.8m²

Soverom - 12.6m²

Soverom 9.2m²

Bod - 1.8m²

5.Etasje

Entré/trapp - 6m²

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til ca 5m².

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet er utfordrende å måle helt nøyaktig grunnet skrå vegger og tak. Oppmåling er utført etter beste skjønn basert på tilgjengelige målemetoder. Mer nøyaktig fastsettelse vil kunne kreve laserscanning. Avvik utover toleranse grenser i standard kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger på planløsning fra byggesak er ikke oversendt for kontroll.

Det foreligger ferdigattest datert - 20.07.1990

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er byttet trapp i 2023.

Taket er bytter i 2025 i regi av borettslaget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Sondre Bo Fossmark	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	923		0	1219.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nye Sandviksveien 23

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946690368		Bob Bbl	Fossmark Sondre Bo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

42

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nye Sandviksveien 23 ligger sentralt i Sandviken i Bergen, langs hovedaksen nord for sentrum. Området består av tradisjonell bybebyggelse med nærhet til sjøfronten og kort avstand til Bergen sentrum. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport med hyppige bussavganger mot sentrum og nordover. Gang- og sykkelforbindelser gir enkel tilgang til sentrumskjernen og omkringliggende områder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	17.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sondre Bo Fossmark

Boligen

Nye Sandviksveien 23
5032 BERGEN

4601-167/923/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Rørlegger Kjetil Aase

Beskrivelse av arbeidet: Ble pusset opp før jeg flyttet inn.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Tidligere prospekt:

2015: Ny membran, fliser, boblebad, vask, toalett, varmtvannsbereder.

Forrige eier erstattet boblebad med dusjvegger, utført av Gården rørleggerservice.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Tidligere eier hadde lekkasje i 2015 i glassbygg. Utbedret garantisak av Glassmesterfirma Hole Glass.

Nabo under har i 2025 meldt om en mindre lekkasje. Antakelig relatert til takbytte 2025. Borettslaget har leid inn taktekker for å undersøke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: BergenAir

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak på hele bygget i 2025.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet stikkontakt ifm. fjerning av soverom.



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Vinterhagen med energiglass ble montert i 2012 av tidligere eier. Hole glass utførte arbeidet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Dette er søkt om og godkjent.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Bergen Trappedesign AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny trapp med innebygget garderobeløsning.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier hadde 3 soverom. Fjernet et soverom for større stue og større hovedsoverom. Lagt nytt gulv på hovedsoverom og delvis stue.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/923/0/0
Utlistet 21. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
261231117	Grunneiendom	0	Ja	1 219,1 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.10.1983	190710745	97,6 %
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220561	2,4 %
62380000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 831 MFL., SKUTEVIKSVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.04.2016	200907154	< 0,1 % (29,5 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65800000	2012 - Gate med fortau	2,4 %
62380000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65800000	390 - Annen fare	2,4 %
65800000	190 - Andre sikringssoner	2,4 %
65800000	410 - Krav vedr. infrastr.	2,4 %
65800000	730 - Båndlegging kulturminneloven	2,4 %
65800000	570 - Bevaring kulturmiljø	2,4 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220561	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65800000	2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane	100,0 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65800000	730 - Båndlegging kulturminneloven	100,0 %
65800000	190 - Andre sikringssoner	100,0 %

Bestemmellesområder (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65800000	2 - Vilkår, bruk	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5380003	31	BERGENHUS. BAGLERGATEN 1-5	190710747	10.11.1987
5380104	31	BERGENHUS. DEL AV SKUTEVIKSVEIEN 23	190710745	02.08.1988

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenhushus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Middelalder bykjernen	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Ladegården	99,9 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	18,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	21,9 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	99,8 %
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	0,3 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	0,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
71740000	20	Kommuneplanens areal KPA 2027	1	202417461
10120000	30	BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN	3	202412318
5810000	30	BERGENHUS. SKUTEVIKEN	3	190001197
5810001	31	BERGENHUS. SKUTEVIKEN, GATETUN	3	190130013
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3	-
16040000	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3	199814331
71730000	35	Bergenhus, Hovedsykkellrute Christies gate - Sandviken	1	202416959
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 21. januar 2026



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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 21.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 167/923/0/0

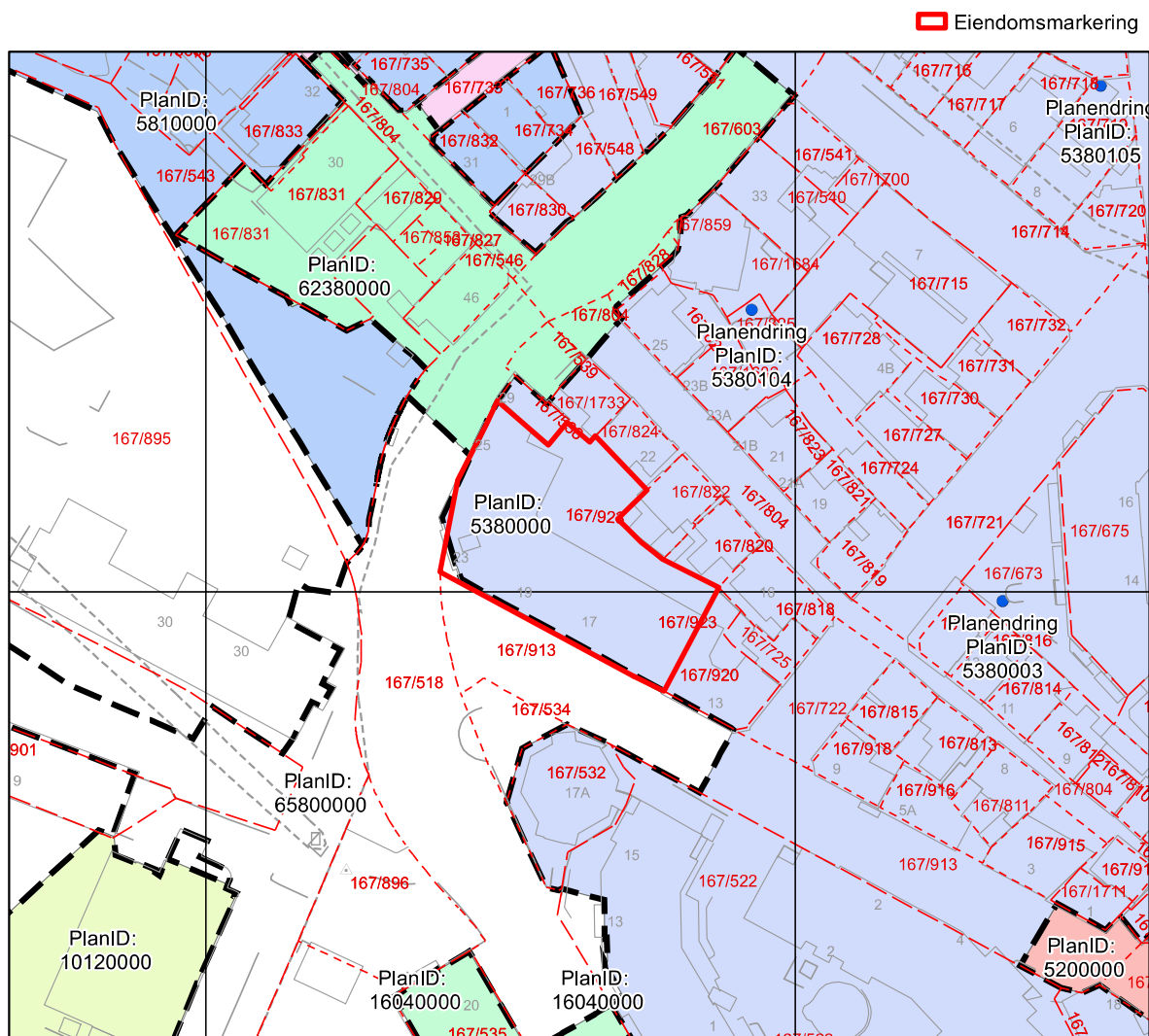
Adresse: Nye Sandviksveien 23 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

5380000, 62380000, 65800000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5380000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 21.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 167/923/0/0

Adresse: Nye Sandviksveien 23 m.fl.

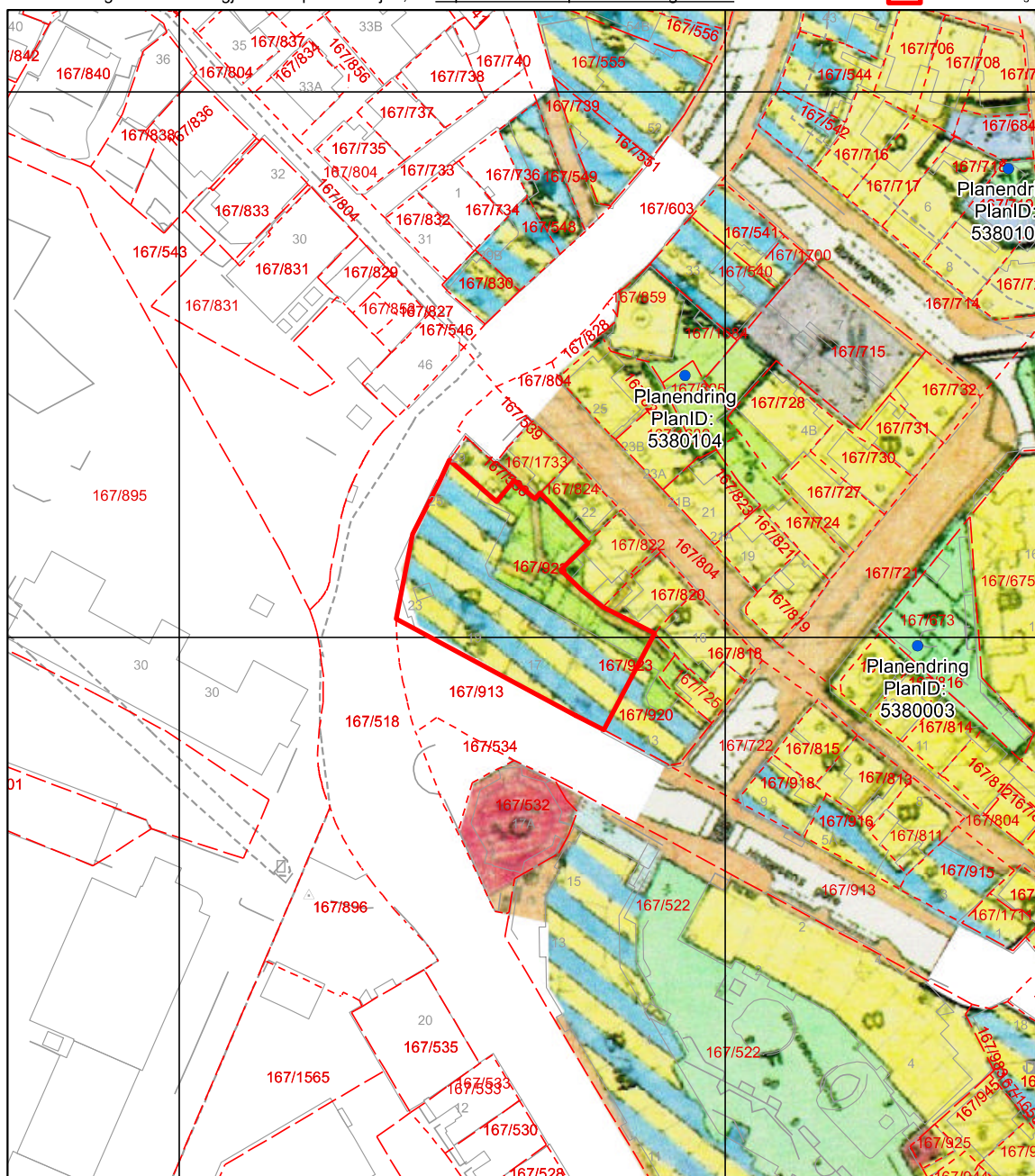
N



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

 Eiendomsmarkering



REGULERINGSPLAN

BL. 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER

- boliger
- forretning, kontor
- industri
- offentlig bygning
- allmenninglig formål
- bolig/forretning

TRAFIKKOMRÅDER

- kjørvei / parkering
- gangvei / ferdevei

FAREOMRÅDER

- slup

FRIMOMRÅDER

- mark / lekkelasse

SPECIALOMRÅDER

- bevaringsområder

FELLESOMRÅDER

- felles lekkelasse
- felles gjennomgang / rømningsvei
- felles anskaffelse / parkering

FORNYELSEOMRÅDER

- 1530 01 00 endringene

STREKSYMBOLER M.V

- planens begrensning
- grense for reg. formål
- bygdegrense
- ny bygning
- bygn som foreslås revet
- stasjonstall
- største tillatte gesimshøyde
- parkering i underetasje
- andre for rammebestemmelser

REGULERINGSENDRINGER

PLAN NR	TITTEL	BYGNRÅD	BYSTYRE
1530 01 00	Nye Sandviksvei 69a-h	09 09 1986	27 10 1986
1530 01 01	Hans Haugestgt 22m m	12 08 1986	
1530 00 03	Boglergaten 1-5 m m	10 11 1987	
1530 01 01	Hans Haugestgt la	22 10 1987	
1530 01 02	Reipslagergaten 1-5	24 11 1987	
1530 01 03	Ladegårdsgaten 32 m m	06 11 1987	
1530 01 04	Del av Skutvikstgt 23 m m	10 06 1988	
1530 01 06	Krysset Nye Sandviksvei/Helgesensgt	09 06 1988	
** fullmaktstvedtak			

REGULERINGSPLAN:

BERGEN SENTRUM-
STØLEN-LADEGÅRDEN-
ROTHAUGEN

SAT. 10.10.1986, P.L.G. BYGNINGSLOVEN

Forfattet av:



KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
AREALPLANAVDELING



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 21.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 167/923/0/0

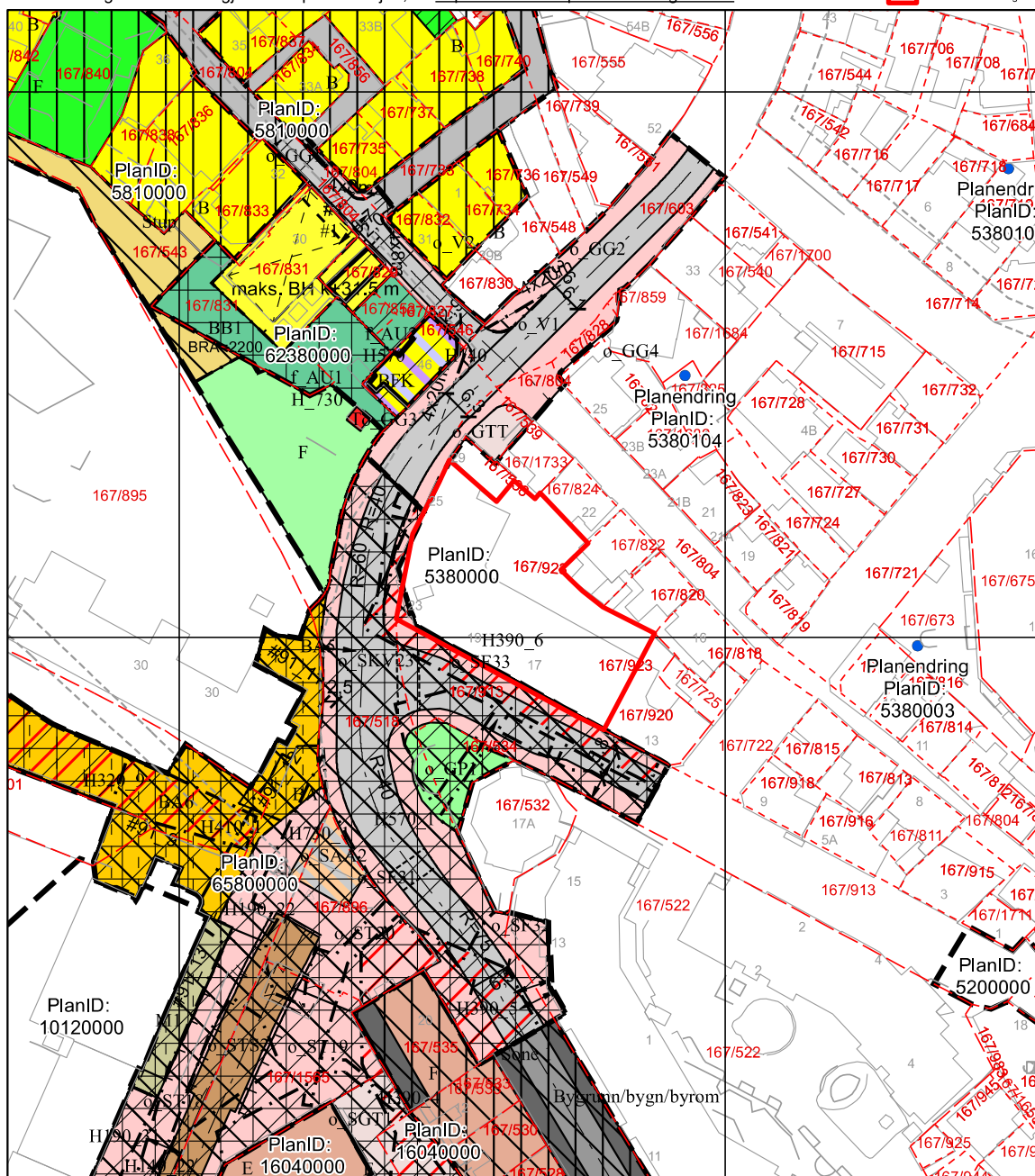
Adresse: Nye Sandviksveien 23 m.fl.

N



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

■ Eiendomsmarkering



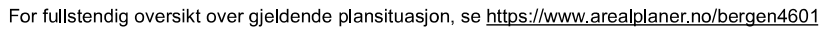
Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring		Formålsgrense	
Punktmarkeringer		↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense	
≡ 1241 - Stenging av avkjørsel		Reguleringsformål §25 eldre PBL	
↔ 1242 - Avkjørsel		■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg	
∩ 1253 - Tunnelåpning		■ Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	
Juridisklinje		■ Annet byggeområde	
↗ ↘ 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares		■ Kjørveei	
↗ ↘ 1211 - Byggegrense		■ Gang- / sykkelveg	
↗ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet		■ Gatetun	
↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje		■ Annet trafikkområde	
↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje		■ Park	
↗ ↘ 1226 - Regulert fotgjengerfelt		■ Anlegg for lek	
↗ ↘ 1228 - Regulert støttemur		■ Annet friområde	
↗ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje		■ Annet spesialområde	
Bestemmelsegrense		■ Felles lekeareal for barn	
↗ ↘ Avgrensning skriftlig bestemmelse		■ Annet kombinert formål	
Midlertidig bygg og anlegg grense		Arealformål PBL §12-5	
↗ ↘ Midlertidig bygg og anlegg grense		Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)	
Begrensningsgrense gammel lov		■ 1001 - Bebyggelse og anlegg	
↗ ↘ Reguleringsplan bevaringsgrense		■ 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	
Hensynssonegrense		■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	
↗ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense		■ 1690 - Annet uteoppholdsareal	
Bestemmelseområde		■ 1802 - Bolig, forretning, kontor	
Andre bestemmelseshjemler		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)	
Begrensningsområde gammel lov		■ 2011 - Kjørveei	
↗ ↘ 590 - Særskilt angitt fare		■ 2012 - Gate med fortau	
660 - Bevaringsområder		■ 2013 - Torg	
Hensynssoner PBL §12-6		■ 2014 - Gatetun	
↗ ↘ Angitt hensynsone		■ 2016 - Gangveg, -areal, gågate	
Båndleggingsone		■ 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane	
↗ ↘ Faresone		■ 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedfor	
↗ ↘ Infrastruktursoner		Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)	
↗ ↘ Sikringsone		■ 3050 - Park	
Plangrense		Forsvaret (Pbl 12-5 nr. 4)	
↗ ↘ Reguleringsplanomriss		■ 4001 - Forsvaret	

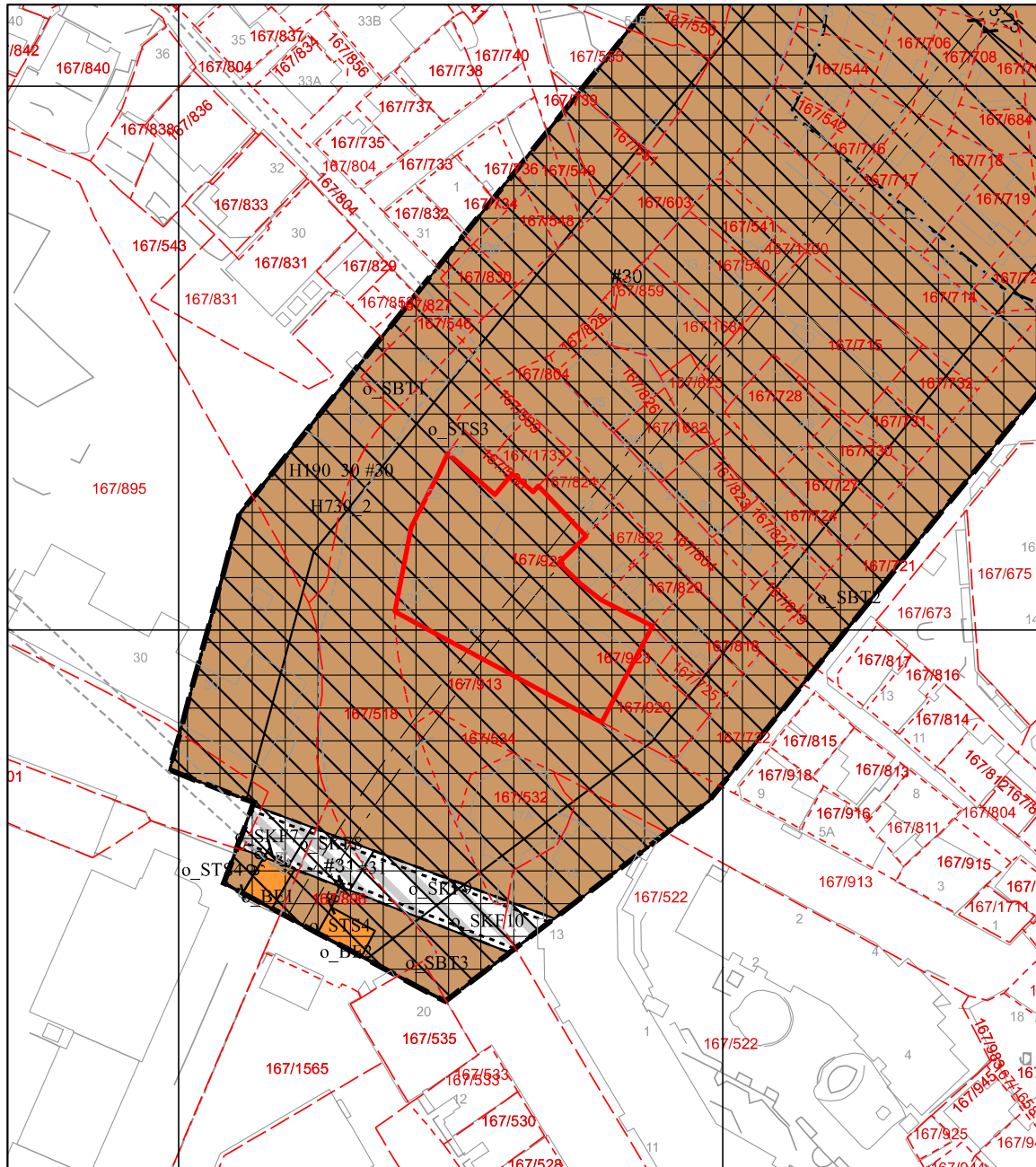


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 167/923/0/0
Adresse: Nye Sandviksveien 23 m.fl.



 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

-  1221 - Regulert senterlinje
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Avgrensning skriftlig bestemmelse
-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

-  BåndleggingSone
-  SikringSone
-  Reguleringsplanomriss
-  Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

-  1510 - Energianlegg

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

-  2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
-  2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.
-  2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 21.01.2026

Arealplan-ID: 65270000

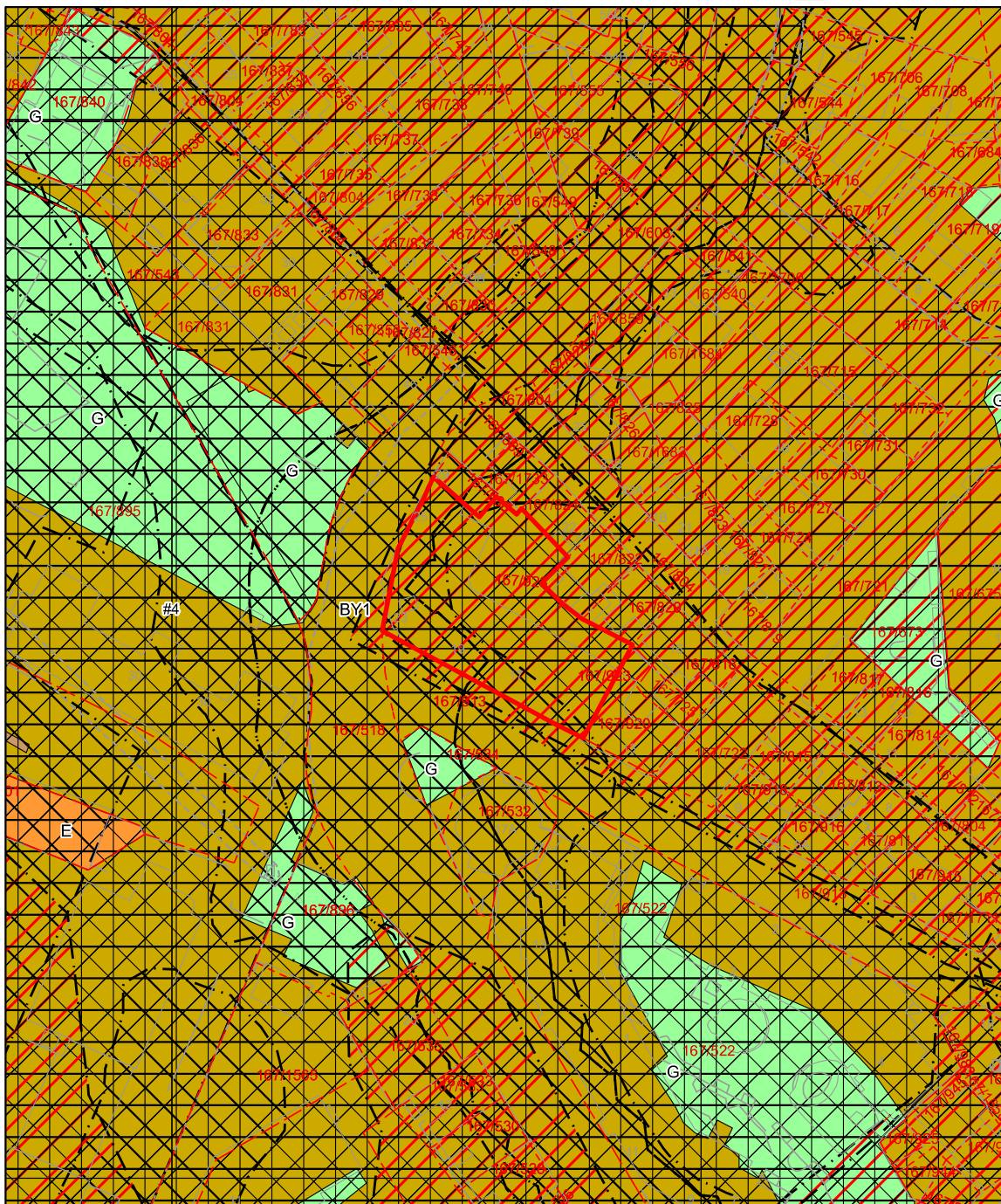
Gnr/Bnr/Fnr: 167/923/0/0

Adresse: Nye Sandviksveien 23 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angittthensyn kulturmiljø		Byfortettingssone
	Båndleggingsone		Andre typer bebyggelse og anlegg
	Faresone		Bane
	Infrastruktursone		Grønnstruktur
	Støysone grønn		
	Støysone gul		
	Støysone rød		

Tegnforklaring for kommunedelplan

	Vegkryss u/bakken fremtidig	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Kommunedelplangrense		Boligområde (N)
	Hovedturveg, nåværende		Erverv (N)
	Grense for restriksjonsområde		Offentlig bebyggelse (N)
	Arealformålgrense		Bygninger, allmennnyttig (N)
	Unntatt rettsvirkning		Frnområde (N)
			Annet byggeområde (N)
			Vegareal (N)
			Gang- og sykkelareal (N)



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

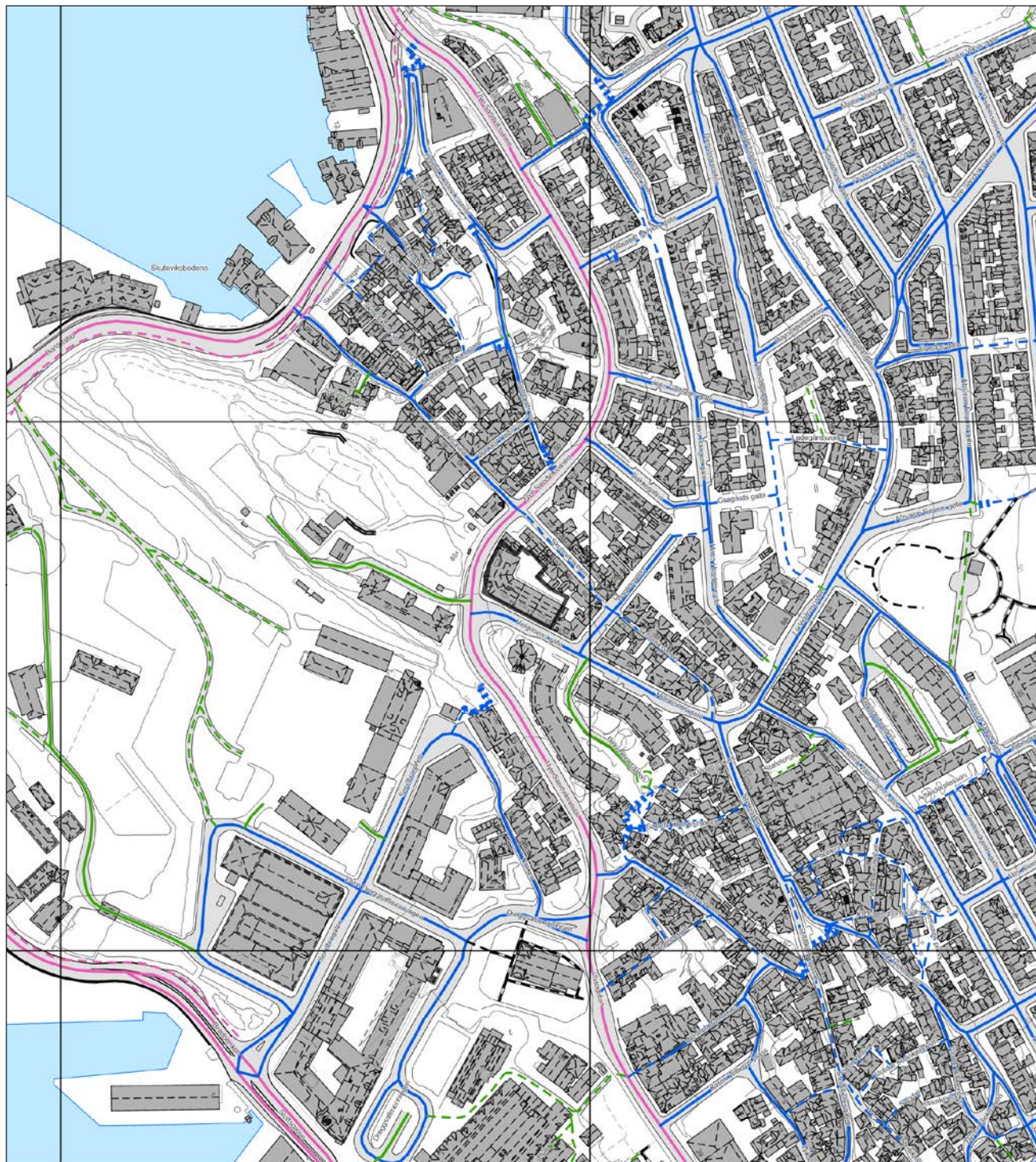
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 21.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/923/0/0

Adresse: Nye Sandviksveien 23, 5032 BERGEN





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

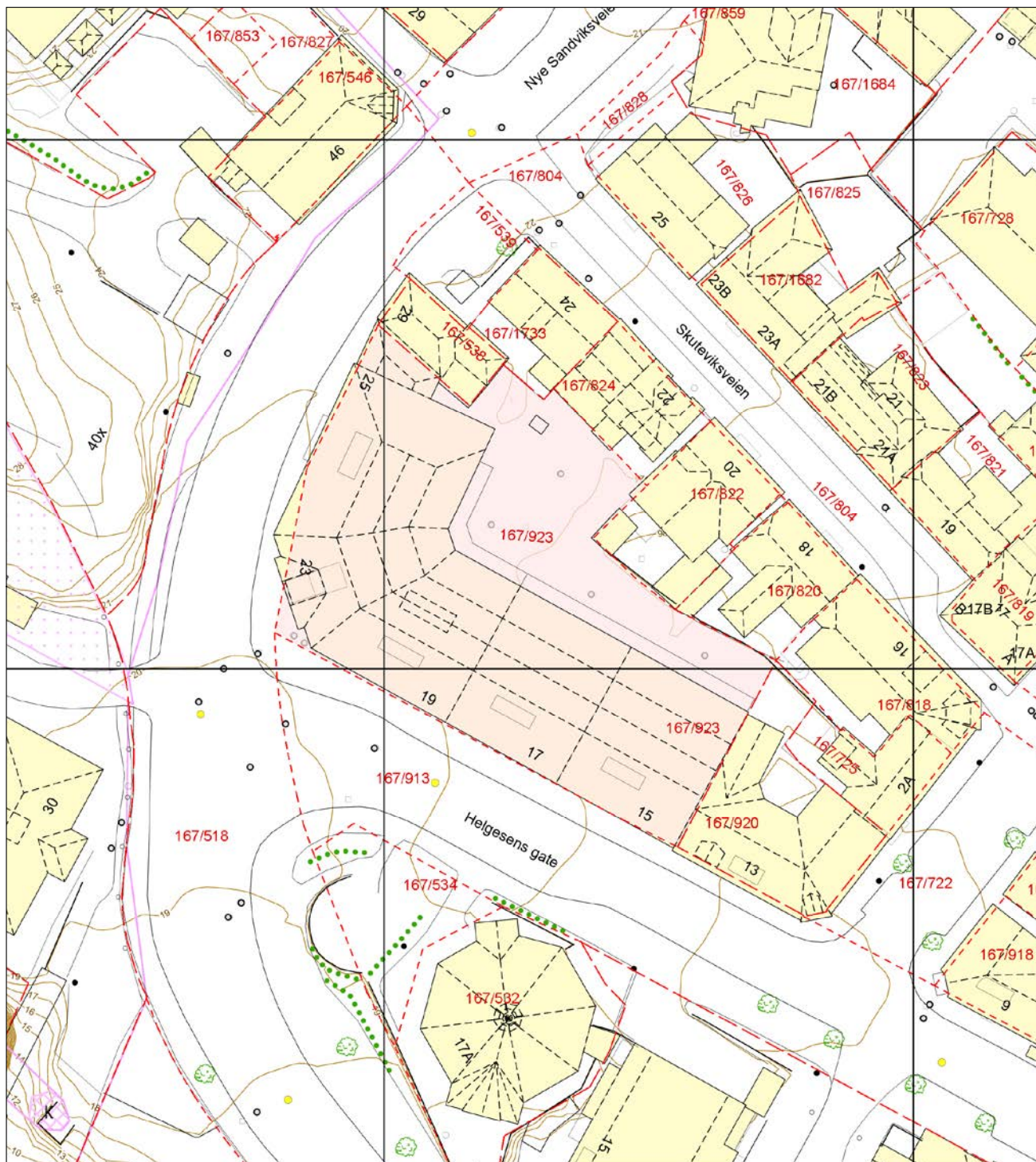
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 21.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/923/0/0

Adresse: <adresse>



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	• Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	••• Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	• EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	• Innmålt Tre	○ Ledning kum	

Boligselskapets navn	603	SVERRESBORG BORETTSLAG (0603)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	737 000	21 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	823 000	23 %
Driftskostnader	1 187 950	33 %
Renter lån	485 700	13 %
Avdrag lån	482 200	13 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-126 520	-4 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	3 529 330	100 %

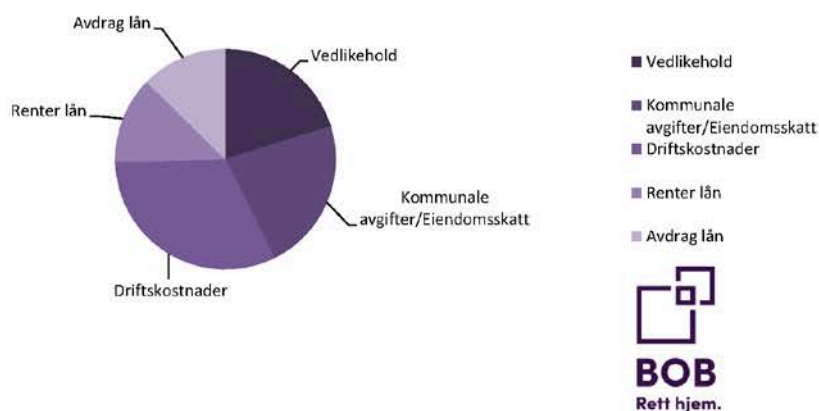
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2026



BOB BBL
desember 2025

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I SVERRESBORG BORETTSLAG

Dato: 11. juni 2024

kl: 18.00

Sted: Sandviken Seniorsenter, Helgesens gate 2

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen 20.05.2025



Monika Solvig

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, i Sverresborg borettslag, 11.06.25

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐	Jeg møter som andelseier.
☐	Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Innkomne forslag

5. Forslag fra styret

6. Vederlag til styret og valgkomite

7. Valg av styre

SAK 2: RAPPORT FRA STYRET (ÅRSBERETNING STYREÅRET 2024/2025)

Lagets virksomhet

Hovedformålet med lagets virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

Laget holder til i Bergen kommune.

Borettslaget er i et sameie med Birkebeiner Eiendom. Sverresborg Borettslag eier 14/15 deler og Birkebeiner Eiendom eier 1/15 del av bygget, Birkebeiner Eiendom betaler borettslaget for renhold av fortau og bossrom, videre betaler de 1/15 av forsikring og diverse vedlikehold.

Ingrid: tre befaringer, kontakt med nabo i Helgesens gate, seniorsenteret

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning

Styreleder:	Monika Solvig
Nestleder:	Anne Øvrebø
Styremedlem:	Amanda Ask Grahl-Madsen
Varamedlemmer:	Ingrid Vandvik Maria Stranden

Valgkomite: Kristi Storum og Christoffer Løtvedt

Møtevirksomhet

Siden forrige årsberetning ble skrevet, har styret avholdt 11 styremøter hvor i alt 65 protokollførte saker har vært behandlet. Ellers er det vært flere møter i forbindelse med vedlikehold av tak og fasade, HMS-gjennomgang med representant fra BOB, samt reforhandling til billigere forsikringspremie.

Styret har hatt god kontakt med forretningsførereren om den daglige drift av laget. Varamedlemmene deltar som hovedregel på styrets møter.

Generalforsamlingen 2024 ble holdt 6. juni med fysisk oppmøte.

Saker som har vært behandlet i styreåret

Vedlikehold av tak og fasade, samt reparasjon av terrasser

Arbeidet med tak og fasade har helt klart vært det største arbeidet for styret siden forrige generalforsamling. Det var også et etterslep på fem terrasser som skulle repareres etter feil gjort da de ble opprinnelig bygget.

- Arbeidet startet i oktober
- En konsulent fra Birkebeiner eiendom har vært leid inn for å gjennomføre anbud og følge opp kvalitet og fremdrift i prosjektet. Bergen Air vant anbudet. Styret har gjort hoveddelen av oppfølging av prosjekt.
- DNB var banken med det beste tilbudet og ble valgt. Styret ba om tilbud fra DnB, Storebrand, Handelsbanken og Sparebanken Vest.
 - o Lån på 7,5 millioner kr ble tatt med pant i borettslagets felleseiendom
 - o Avdragsfrihet i 5 år mens vi betaler ned det gamle lånet
 - o Flytende rente
 - o Nedbetalingstid på 30 år
- Det har vært en del ekstra arbeid utover kontrakten: Eksempler:
 - o Bytte av takvinduer som var for gamle til å settes tilbake
 - o Reparasjon av tidligere dårlig utført arbeid rundt vinduer mot Nye Sandviksveien. Det var skade i fuger og feil montert toppbeslag. Dette var en kjent feil fra 2007 som ble rettet opp i Helgesens gate i forbindelse med fasadepuss i 2019.
 - o De store vinduene i leil 101, 201, 301 og 401 ble byttet ut
 - o Råteskader i kledning på terrasser
 - o Underdimensjonert sluk på terrasser

Det meste av arbeidet er ferdigstilt. Det gjenstår noe, men ikke nok til å holde tilbake penger.

Reparasjoner de neste 5 år må gjøres av Bergen Air pga. garantien.

Byttet til ledlys i trappeoppgangen

Elektriker Knut Knutsen har installert 41 takarmatur (18W) og 5 veggarmatur (9W) i trappeoppgangen.

Renholder

Det er rengjøring av fellesarealer to ganger i uken, som regel tirsdag og fredag.

Vi hadde vikar en periode i vår, de har jobbet her før. Nå er renholder i permisjon. RSV Gruppen AS har fått i oppdrag å vaske tirsdag og fredag. På sikt ønsker styret å leie inn et firma på fast basis og ikke lenger ha arbeidsgiveransvar.

Diverse

- UPS/nødstrøm er nå installert i alle etasjer. Det er et krav for brannsikkerhet når det er automatisk åpning
- Etter generalforsamling i fjor satt vi i gang befaring og innhenting av tilbud på å utvide ventilasjonen til soverom for de som ønsket det. Hver beboer måtte i såfall betale selv. Leilighetene var så forskjellige at de måtte komme med eget tilbud til de som evt. ønsket det.
- Dugnad ble betalt ut i januar.
- Bytte av diverse vinduer og terrassedører etter behov. Det er dyrt å bytte ett og ett vindu. Når beboere melder inn behov, vil det bli kontrollert og samlet opp til en felles bestilling hvis det ikke haster.
- Batterier til røykvarsler kjøpt og levert ut som vanlig i desember.
- Grunnundersøkelser i forbindelse med bybanen er annonsert igjen våren 2025
- Det har vært få problemer med ytterdøren i år. Vi minner om at det er viktig at ytterdøren ikke blir holdt åpen ved å sette noe foran sensorene. Ved for eksempel flytting og behov for en åpen dør, skal den andre døren settes åpen. Håndverkere og andre må orienteres om dette.

Styret minner om hver enkelt leilighet sitt vedlikeholdsansvar. I tillegg til det som står om andelseiernes vedlikeholdsplikt i vedtektene, er det også andelseiernes ansvar å male og renholde egne altaner. Overflatebehandling av vinduer er også inkludert her. Maling blir dekket av borettslaget.

Serviceavtaler

Borettslaget har serviceavtaler for heisen, ventilasjonsanlegget, brannvarsleranlegget og skifte av matter. Periodisk sikkerhetskontroll av heis gjøres annethvert år. Den ble sist holdt i januar 2024. Heisen ble godkjent for videre drift.

Saker under arbeid og planlegging

Felleskostnadene vil øke noe mer enn vanlig fremover pga. låneopptak. Styret antar at det blir opp mot 10% økning fra januar 2026.

Det er ikke større vedlikeholdsarbeider under planlegging.

Vakttelefon

Vi har avtale om vakttelefon med Avarn Security (tidl Nokas). Hvis de ikke får kontakt med noen fra styret, har de fullmakt til å ordne opp på beste måte. Avarn Security har fått masternøkkel, og kan låse inn folk ved behov. Beboer betaler selv ved behov for å bli låst inn. Styrets telefon er avviklet. Hvis beboere ikke får tak i noen i styret og det er en sak som haster, kan dere kontakte Avarn security på deres vakttelefon: 915 02 580.

Lagets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 45 leiligheter. Vi har vår forsikring gjennom IF Skadeforsikring. Borettslaget er totalforsikret og BOB yter bistand om vi har behov for dette. Ved skader, ta skriftlig kontakt med styrets leder for å få meldt dette til forsikringsselskapet.

Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

To leiligheter ble solgt i 2024:

Solgt andel	Pris
32	6 250 000 kr
35	5 000 000 kr

Juridiske andelseiere, Bergen Kommune, eier 4 av boligene. (Juridiske andelseiere er i hovedsak alle eiere som ikke er privatpersoner, eks. stat og kommune)

Leilighet 408 blir fremleiet.

Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2024 gjort opp med et negativt resultat på kr 5 462 581, mot et budsjettert negativt resultat på kr 665 680.

Kommentarer til regnskapet:

- Andre inntekter konto 3885 kr 17 147 refererer seg til viderefakturerings av forsikring, service brannvarslingsanlegg etc. til Birkebeiner eiendom.
- Ingen kostnader til dugnad i 2024. Budsjettert kr 12 000. Det ble betalt ut i januar.
- Styrehonorar ble vedtatt på generalforsamlingen i 2024 med kr 108 500. Avsetningen i regnskapet var kr 100 500. Vi har foretatt en regnskapsteknisk tilleggsavsetning i styrehonorar med kr 8 000. Total kostnad i regnskapet kr 116 500.
- Vedlikeholdskostnadene har et negativt avvik i forhold til budsjett med kr 4 993 382. Ny takteking og fasadearbeid, kontrakt med Bergen Air. Dette var ikke budsjettert.
- Renteinntekter inntilstående på lagets driftskonto i DNB kr 99 847. Rente p.t. 4,25%.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 3 472 401.

Laget har pr 31. desember 2024 en underfinansiering (negative disponible midler) på kr 1 098 818.

Låneopptak med kr 3 000 000 03.01.2025.

Egenkapitalen til laget er positiv med kr 20 558 824.

Dugnadsarbeid

Dugnad blir lønnet som arbeid og er skattepliktig. Timesatsen for utført arbeid er 230 kr per time. Beboere har i 2024 utført arbeid for til sammen kr 4600 kr.

Styret oppfordrer flere til å melde seg til dugnadsarbeid.

Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har 1 ansatt, som nå er i fødselspermisjon. Det har ikke vært ulykker knyttet til arbeidsplassen.

Likestilling

Styresammensetning: Styremedlemmene er 3 kvinner, varamedlemmene er 2 kvinner. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling ikke er tilfredsstillende, og oppfordrer flere menn til å melde seg til arbeid i styret.

Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget har gode rutiner for å samle inn avfall.

- Vi har egne konteinere for papir. Vi oppfordrer til at alle bretter sine kartonger flatt slik blir det bedre plass og mindre rot.
- Plast skal i egne sekker. Når plastposene for innsamling av plast er fulle, er det fint om alle bidrar med å henge opp ny pose. Ta gjerne med en rull med nye poser fra butikken når du ser det begynner å nærme seg tomt.
- Konteiner for glass og metall finnes rett over gaten.
- Tømming av beholdere for batterier, lyspærer og telefonladere blir utført på dugnad. Elektriske apparater skal ikke legges her.
- Annet avfall kan leveres til Bir sin mobile gjenvinningsstasjon torsdager 17.30 – 19.00 i Martin Vahls gate ved Meyermarken.

Sverresborg Borettslag
2024

Resultatregnskap 2024

Sverresborg Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 896 944	2 896 944	2 896 940	3 187 000
Andre inntekter	3	24 347	22 261	22 600	23 800
Sum inntekter		2 921 291	2 919 205	2 919 540	3 210 800
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	89 243	76 814	90 000	92 200
Dugnad		0	20 220	12 000	12 000
Styrehonorar	5	116 500	99 500	99 500	108 500
Andre honorarer	6	2 000	1 000	2 000	2 000
Arbeidsgiveravgift		29 295	27 852	29 820	30 200
Felles strøm og varme		196 217	233 462	220 000	184 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		681 563	644 455	690 000	754 000
Andre driftskostnader	7	375 339	406 191	418 000	439 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	19 856	89 283	63 000	23 000
Vedlikehold	9	6 503 382	324 903	1 510 000	2 762 000
Forretningsførsel		129 551	129 763	120 500	128 300
Revisjonshonorar		11 875	11 125	12 000	12 400
Andre konsulentonorarer		0	36 450	0	0
Kontingent		13 500	12 300	13 500	13 500
Forsikring		149 994	128 199	150 000	159 650
Sikringsfond		2 905	2 905	2 900	2 900
Sum driftskostnader		8 321 220	2 244 422	3 433 220	4 723 950
Driftsresultat		-5 399 930	674 783	-513 680	-1 513 150
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		99 847	79 563	0	0
Andre renteinntekter		43	33	0	0
Sum finansinntekter		99 890	79 596	0	0
Rentekostnader lån		162 504	138 566	152 000	492 900
Andre rentekostnader		37	0	0	0
Sum finanskostnader		162 541	138 566	152 000	492 900
Resultat av finansposter		-62 651	-58 970	-152 000	-492 900
Resultat		-5 462 581	615 813	-665 680	-2 006 050
Til/fra annen EK		-5 462 581	615 813	0	0
Sum disponeringer		-5 462 581	615 813	0	0

Resultatrapport 2024 for Sverresborg Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sverresborg Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	34 884 640	34 884 640
Tomt	10, 11	7 695 960	7 695 960
Sum varige driftsmidler		42 580 600	42 580 600
Sum anleggsmidler		42 580 600	42 580 600
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		426 383	410 173
Andre fordringer		15 299	0
Sum fordringer		441 682	410 173
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		799 776	2 327 635
Skattetrekk		6 612	7 219
Sum bankinnsk. og kontanter		806 388	2 334 854
Sum omløpsmidler		1 248 070	2 745 027
SUM EIENDELER		43 828 670	45 325 627

Balanserapport 2024 for Sverresborg Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sverresborg Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 554 324	26 016 905
Sum opptjent egenkapital		20 554 324	26 016 905
SUM EGENKAPITAL		20 558 824	26 021 405
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	4 566 858	2 576 679
Borettsinnskudd	11	16 356 100	16 356 100
Sum langsiktig gjeld		20 922 958	18 932 779
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		20 430	19 138
Leverandørgjeld		2 172 161	218 154
Skyldige off. myndigheter		26 290	25 356
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		116 760	107 610
Påløpne renter		11 247	1 186
Sum kortsiktig gjeld		2 346 887	371 444
SUM GJELD		23 269 846	19 304 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 828 670	45 325 627

Bergen,
Styret for Sverresborg Borettslag

Monika Solvig
Styrets leder

Anne Øvrebø
Nestleder

Amanda Ask Grahl-Madsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sverresborg Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	2 896 944	2 896 944	2 896 940	3 187 000
Sum felleskostnader	2 896 944	2 896 944	2 896 940	3 187 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849 Sykkelparkering	7 200	6 600	6 600	7 800
3885 Andre inntekter	17 147	15 661	16 000	16 000
Sum andre inntekter	24 347	22 261	22 600	23 800

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,18

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	108 500	99 500	99 500	108 500
5331 Avsetning styrehonorar	8 000	0	0	0
Sum styrehonorar	116 500	99 500	99 500	108 500

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360 Andre honorarer	2 000	1 000	2 000	2 000
Sum andre honorar	2 000	1 000	2 000	2 000

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5902	Gaver til styremedlemmer	360	1 003	1 000	1 000
5920	Yrkesskadeforsikring	375	357	0	0
6300	Leiekostnader	1 000	1 000	2 000	2 000
6326	Snømåking og brøyting	0	298	0	0
6336	HMS	10 000	15 063	10 000	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 149	1 796	1 000	1 000
6360	Renhold og matteleie	16 251	13 592	15 000	17 000
6372	Heis	33 624	42 161	45 000	45 000
6374	Ventilasjon	36 416	56 245	50 000	50 000
6375	TV/Internett	252 304	240 723	243 000	258 900
6377	Vakthold	20 109	22 050	21 000	21 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	30 000	30 000
6630	Egenandel ved skade	0	10 000	0	0
6845	Kopiering	1 101	0	0	1 500
6900	Telefonutgifter	0	1 074	0	0
6940	Porto	276	330	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7779	Andre gebyr	2 375	0	0	1 900
7782	Kostnader bomiljø	0	500	0	0
Sum driftskostnader		375 339	406 191	418 000	439 300

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernutstyr	15 975	17 785	18 000	18 000
6503	Annet driftsmateriell	0	872	5 000	5 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	734	62 877	40 000	0
6510	Verktøy og redskap	2 797	0	0	0
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	7 500	0	0
6553	Abonnement og lisenser	350	249	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		19 856	89 283	63 000	23 000

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	40 872	1 000 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	8 011	4 671	0	60 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	580	0	0	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	10 000	0
6606	Vedlikehold heis	37 898	68 471	0	30 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	34 302	22 711	0	30 000
6614	Vedlikehold maling	1 188	348	0	2 000
6615	Vedlikehold låssystemer	34 217	0	0	40 000
6616	Vedlikehold tak	5 988 231	0	0	2 400 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	398 955	178 454	500 000	150 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	0	9 375	0	0
Sum vedlikehold		6 503 382	324 903	1 510 000	2 762 000

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

Note 10 - Bygninger

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	34 884 640	7 695 960
Anskaffelseskost pr.31.12	34 884 640	7 695 960
Bokført verdi pr.31.12	34 884 640	7 695 960
Anskaffelsesår	1990	1990

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	20 922 958	18 932 779
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	42 580 600	42 580 600

Note 12 - Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2019

4 000 000

Nedbetalt tidligere

1 423 321

Nedbetalt i år

409 820

Lånesaldo 31.12

2 166 858

Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2029

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.24: 5,55%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2024

2 400 000

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

Lånesaldo 31.12

2 400 000

Beregnet innfrielsesdato: 03.07.2054

Sum langsiktig gjeld**4 566 858****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner

2 400 000

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 12137867263	3	96 303	288 909
	1	95 254	95 254
	13	47 682	619 866
	2	45 137	90 274
	7	44 617	312 319
	1	42 972	42 972
	2	42 714	85 428
	1	42 244	42 244
	10	40 028	400 280
	2	39 178	78 356
	3	36 983	110 949
Lån Dnb Bank ASA 16369506416	3	107 949	323 847
	1	106 773	106 773
	2	50 595	101 190
	23	50 012	1 150 276
	16	44 869	717 904

Note 13 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	2 373 583	2 153 616
Periodens resultat	-5 462 581	615 813
Opptak lån	2 400 000	0
Avdrag lån	-409 820	-395 846
Endring i disponible midler	-3 472 401	219 967
Disponible midler 31.12.	-1 098 818	2 373 583

Laget har negative disponible midler pr 31.12.24. Laget har gjort tiltak med låneopptak 03.01.2025 på kr 3.000.000.

12-0603 Årsregn...

Name
Solvig, Monika

Date
2025-05-13

Identification

 Solvig, Monika

Name
ØVREBØ, ANNE

Date
2025-05-06

Identification

 ØVREBØ, ANNE

Name
Grahl-Madsen, Amanda Ask

Date
2025-05-06

Identification

 Grahl-Madsen, Amanda
Ask



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



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Sverresborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sverresborg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: PDMD1-UQFBZ-VXY0V-03YDS-FHREN-HUCTI



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-27 05:07:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PDMD1-UQFBZ-VXY0V-03YDS-FHREN-HUCTI

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

SAK 4: INNKOMNE FORSLAG

Søknad om romventilator på soverom

OBS! Søker ble bedt av styret om å søke generalforsamlingen etter at fristen for innlevering av saker var gått ut. Derfor er saken tatt med.

Styret
Sverresborg borettslag
Her

Bergen, 02.05.2025

SØKNAD OM ROMVENTILATOR PÅ SOVEROM

Vi viser til epost-korrespondanse med styret, 28.-29.04.25, hvor vi blir bedt om å fremme søknad om installasjon av romventilator på soverom, til behandling på GF 11.06.25. Selv om vi eventuelt ikke går videre med installasjon av ventilator i denne omgang, signaliserer styret at man ønsker et prinsippvedtak, som da kan gjelde for både denne og fremtidige søknader fra andre i borettslaget.

Forts. neste side.

Beskrivelse av saken

Det er ikke ventilasjon på soverommene er i vår leilighet – og flere andre leiligheter i borettslaget – som del av fellesanlegget. Ventilasjonen på disse rommene foregår til vanlig gjennom åpning av vinduene. Ønskes forbedret ventilasjon på soverommene, kan det løses på to måter: 1) Ved at ventilasjonskanalene til fellesanlegget forlenges med nye kanaler til soverom, eller 2) ved installering av separat vifte (romventilator).

Vi har innhentet tilbud fra Bravida for første løsningsmulighet, men synes kostnadsoverslaget for denne løsningen: «ca. 20-30 tusen per leilighet eksklusiv mva. og maler og tømrerarbeid», blir for dyrt. Vi har derfor bedt Bravida vurdere alternativ 2. De oppgir følgende i epost datert 21.03.25: «Romventilator fra Flexit: Denne typen ventilator gir balansert ventilasjon med varmegjenvinning for enkeltrom. Den trekker ut brukt luft og tilfører frisk, filtrert luft, noe som kan bidra til å opprettholde et godt inn klima uten å forstyrre den eksisterende balanserte ventilasjonen i bygget. Dette alternativet er designet for å fungere i harmoni med balanserte ventilasjonssystemer.

Konvensjonell luke til friskluft: Å installere en konvensjonell friskluftluke kan påvirke den balanserte ventilasjonen negativt. Dette er fordi en slik luke kan føre til ubalanse i luftstrømmen, noe som kan redusere effektiviteten til varmegjenvinningen og føre til trekk og energitap. Det kan også føre til at ventilasjonssystemet må jobbe hardere for å opprettholde riktig luftkvalitet og temperatur.

Basert på dette, anbefaler vi å installere en romventilator fra Flexit for å forbedre luftkvaliteten på soverommet uten å forstyrre den balanserte ventilasjonen i bygget.»

Vi har også bedt om supplerende informasjon angående viftelyd. Om dette skriver Bravida i epost datert 24.03.25: «En ca 27-30db lager den. Den har 3 hastigheter. Lav, normal og høy. På hastighet lav så er den ganske stillegående. Flexit sin løsning er like god som å føre rør inn fra det eksisterende anlegget. Den leverer balansert ventilasjon med varmegjenvinning.»

Kostnadene for denne løsningen er ifølge Bravida ca. 16-17.000 kr. De har også oppgitt at dersom ytterveggen er av betong, vi de måtte engasjere en entreprenør for å bore hull, til en estimert ekstrakostnad på ca. 3-4.000 kr.

Vi har imidlertid kontaktet byggmester Hindenes om veggens beskaffenhet. Hindenes opplyser per tlf. 02.05.25 at veggen ikke er av betong, men er en vegg oppført med stålstenderverk og 23 mm utlekting, isolasjon med gipsplater på innsiden og utsiden, og Steni 6 mm fassadeplater helt

ytterst. Det skal med andre ord være enkelt å lage hull i denne veggen for en romventilatorløsning.

Konklusjon:

Vi forstår det slik at en romventilatorløsning er et greit – og rimeligere – alternativ enn tilkopling til byggets felles ventilasjonsanlegg. Romventilator vil avgi litt lyd, men ikke noe som vil kunne forstyrre naboeligheter. Denne løsningen vil heller ikke forstyrre den balanserte ventilasjonen i bygget.

På bakgrunn av disse opplysningene ber vi om styrets og generalforsamlingens godkjenning til innstallering av romventilator i soverom som ikke har ventilasjon fra fellesanlegget.

Mvh.



Stig A. Eriksson

Leilighet H0310.



Vigdis Haarr

Styrets forslag til vedtak

Så lenge romventilatoren ikke skader bygningsmassen eller har innvirkning på den balanserte ventilasjonen i borettslaget, anbefaler styret at generalforsamlingen godkjenner søknaden. Andre beboere som ønsker å gjøre det samme, må be om styregodkjenning.

SAK 5: FORSLAG FRA STYRET

Ekstraordinær utbetaling til styreleder

Styret (styreleder har ikke deltatt i diskusjonen) vil fremme forslag om å gi styreleder Monika Solvig en ekstraordinær godtgjørelse på kr 40 000 for arbeidet med rehabiliteringsprosjektet med tak, altaner og fasade. Hun har hatt svært mye arbeid med koordinering og oppfølging av arbeidet og kommunikasjon mellom beboere, Bergen Air og teknisk konsulent fra Birkebeiner Eiendom. Dette arbeidet går langt utover det som normalt tilhører rollen som styreleder og skulle vi leid inn ekstern prosjektledelse ville kostnaden blitt langt høyere. Vi foreslår å legge dette inn i godtgjørelse for 2024, selv om arbeidet også omfatter 2025 og er ennå ikke avsluttet.

Forslag til vedtak

Styrets forslag blir vedtatt

SAK 6: FORSLAG FRA STYRET:

Vederlag til styret og valgkomiteen

Styregodtgjørelse er på totalt 110500 kr og fordeles slik:

Styreleder: 49500 kr

Nestleder: 28000 kr

Styremedlem: 19000 kr

Varamedlem 1: 9500 kr

Varamedlem 2: 2500 kr

Medlem valgkomite: 1000 kr

Medlem valgkomite: 1000 kr

Forslag til vedtak

Styrets forslag blir vedtatt

SAK 7: VALG AV STYRE 2025

Valgkomiteens forslag:

Navn	Rolle	Velges for periode
Monika Solvig	Styreleder	Ikke til valg
Anne Øvrebø	Styremedlem	Ikke til valg
Dag Eirik Bjørnestad	Styremedlem	2 år
Ingrid Vandvik	Vara	1 år
Maria Stranden	Vara	1 år

Valgkomité kommende år:

- Ikke klar når innkallingen sendes til trykking

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SVERRESBORG BORETTSLAG

Sted: Bergen

Dato: 11.06.2025

Møtet ble åpnet av: Monika Solvig

Til stede fra styret: Monika Solvig

Anne Øvrebø

Amanda Ask Grahl-Madsen

Vara Ingrid Vandvik

Til stede fra BOB: x

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 16

+ Antall fullmakter: 3

= Antall stemmeberettigede: 19

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Monika Solvig

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Amanda Ask Grahl-Madsen

Vedtak: Enstemmig vedtatt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Olga Pihl Katla og Orlaug Brekke

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Ingrid Vandvik og Bjørg Jåstad

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått.

Kommentar til årsrapporten:

- Setning om Ingrid Vandvik skal strykes.
- Feil dato for generalforsamling i 2024, denne var 05.06.2024.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

4. Innkomne forslag

Søknad om romventilator på soverom.

Forslag: Så lenge romventilator ikke skader bygningsmassen eller har innvirkning på den balanserte ventilasjonen i borettslaget, anbefaler styret at generalforsamlingen godkjenner søknaden. Andre beboere som ønsker å gjøre det samme, må be om styregodkjenning.

For: 17
Mot: 0
Blank: 2

Vedtak: Forslag til styret vedtatt med 17 stemmer for, men med følgende presisering: Det presiseres at vedtaket gjelder kun soverom inn mot bakgård. I tillegg til at det forutsettes at vedlikehold og eventuelle reparasjonen på romventilatoren er andelseiers og fremtidig andelseiers ansvar og kostnad.

5. Forslag fra styret

Ekstraordinær utbetaling til styreleder.

Forslag: Styrets forslag vedtas. Ekstraordinær godtgjørelse til styreleder på kr. 40.000,- for arbeidet med rehabiliteringsprosjektet.

For: 17
Mot:
Blank: 2 (Styreleder for seg selv og fullmakt, var ikke tilstede under avstemming)
Vedtak: Styrets forslag vedtas.

6. Vederlag til styremedlemmer generelt 2024

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Den totale godtgjørelsen holdes på samme nivå som fjor. Honorar fordeles mot slutten av styreåret.

Forslag: Styrets forslag som vist i innkallingen/sakspapirene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

7. Valg av styre 2025

*(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.**)*

Forslag og vedtak: Enstemmig vedtatt.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	
Styreleder	Monika Solvig	Ikke til valg
Styremedlem	Anne Øvrebø	Ikke til valg
Styremedlem	Dag Eirik Bjørnstad	2 år
Vara	Ingrid Vandvik	1 år
Vara	Maria Strandenes	1 år

Valg av medlemmer til valgkomite:

Forslag: Styret ber om fullmakt til å skaffe 2 personer til valgkomite.

Vedtak: Forslag enstemmig vedtatt.

Underskrifter:

Møteleder

Monika Solvig

Referent

Amanda DB Grøtt-madsen

Protokollunderskriver

Olga Trifkova

Protokollunderskriver

Orleng Bieleke

Nabolagsprofil

Nye Sandviksveien 23 - Nabolaget Ladegården/Skuteviken - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Skuteviksveien Linje 18	1 min 0.1 km
Byparken Linje 1, 2	16 min 1.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 1.4 km
Bergen Flesland	24 min

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 380 elever, 28 klasser	7 min 0.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	6 min 0.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	13 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

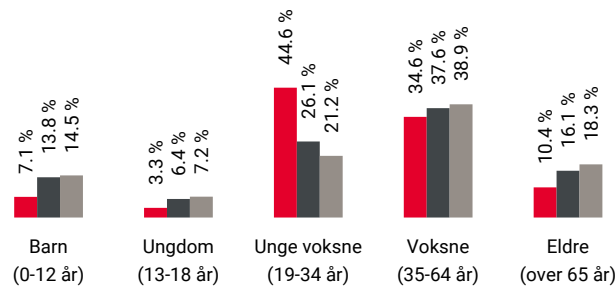
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ladegården/Skuteviken	1 541	1 141
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnehage (0-5 år) 85 barn	3 min 0.2 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 0.7 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	14 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Birkebeinersenteret	2 min
Meny Støletorget Post i butikk, PostNord	4 min 0.2 km



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. Gående
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

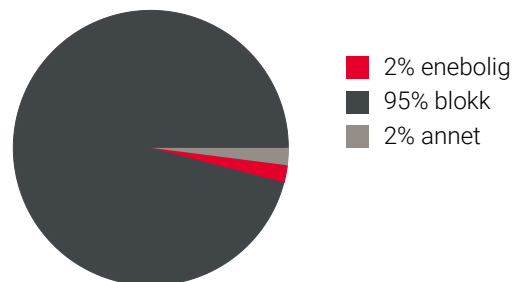
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

Sport

 Vikinghallen	2 min 
Aktivitetshall	0.2 km
 Sverresborg	4 min 
Ballspill, sandvolleyball	0.2 km
 MOVA Sandviken	2 min 
 Norrønahallen	2 min 

Boligmasse



«Sentralt, men med koselig bebyggelse. I byen, men ikke i kjernen. Kort vei til alt, godt utvalg i nærbutikker. Estetisk tilfredsstillende.»

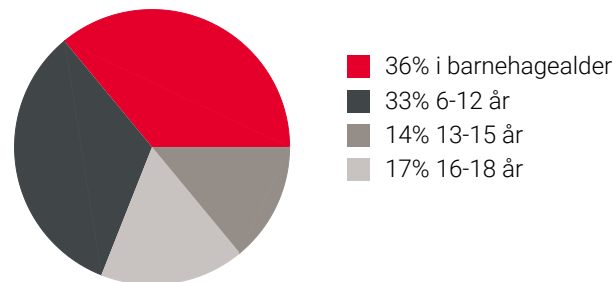
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

 Galleriet	13 min 
 Sandviken apotek	4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

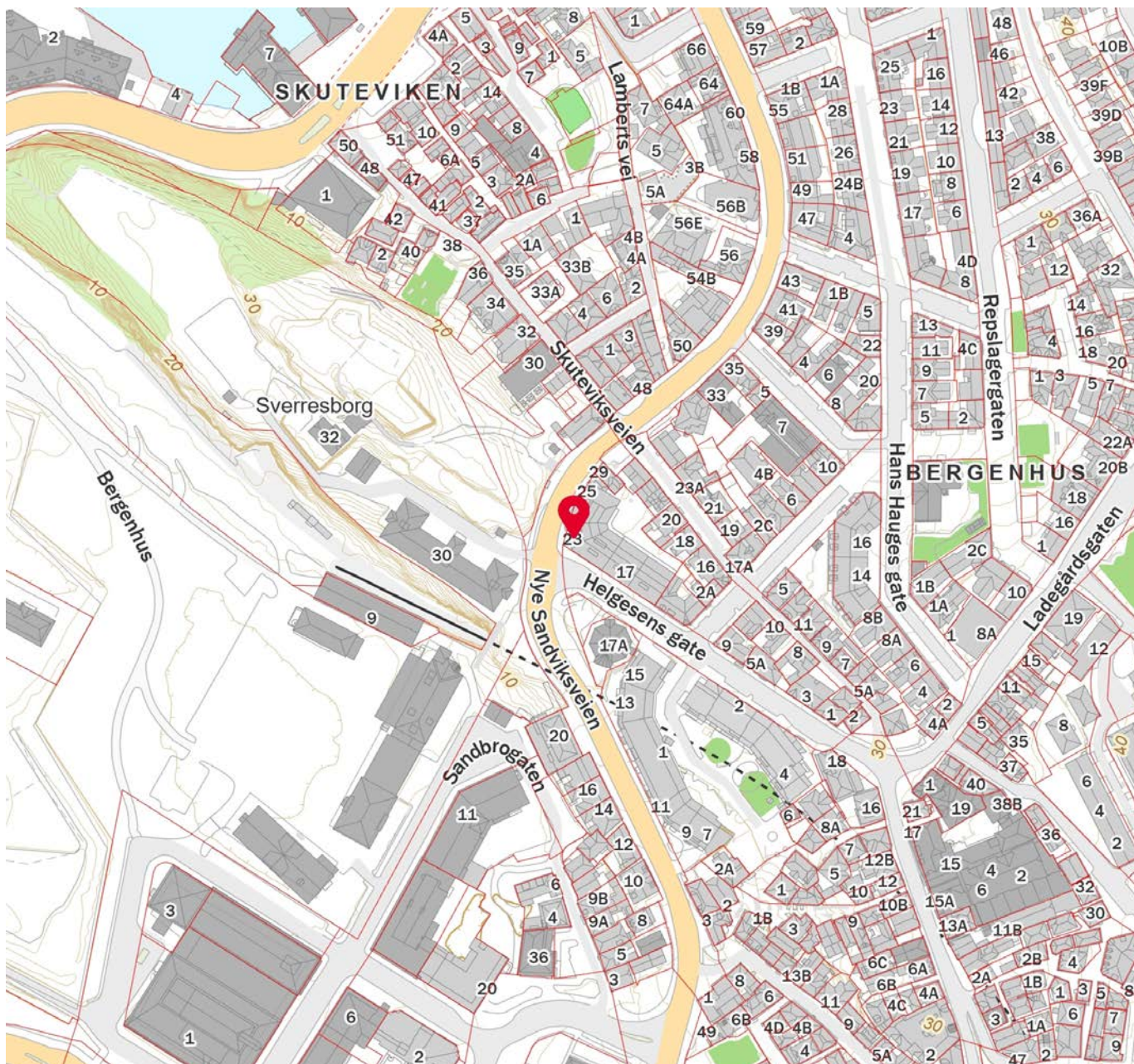
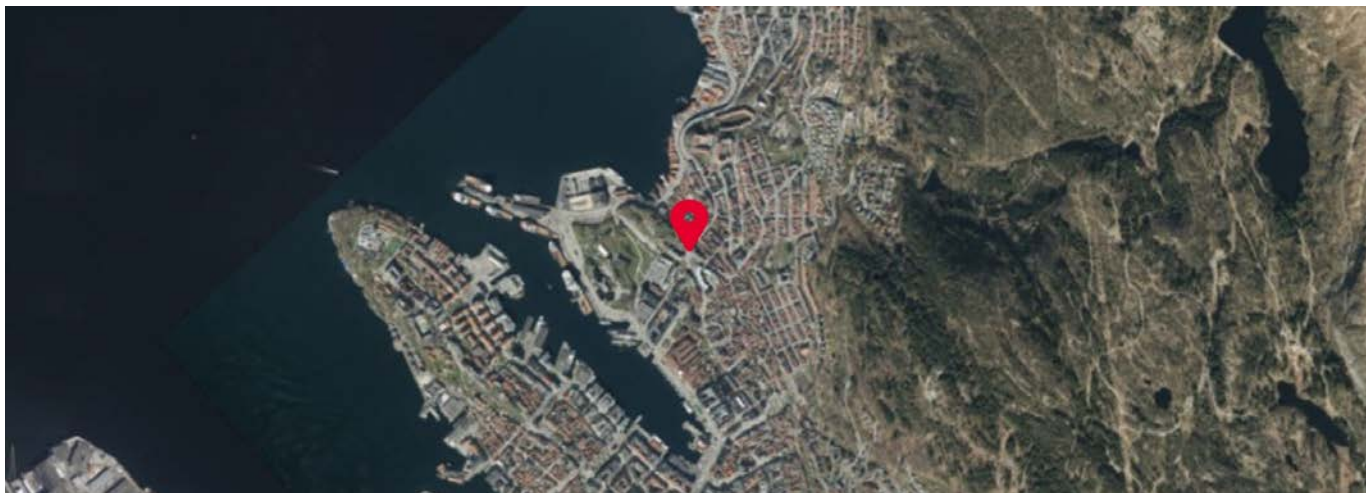


0% 64%

 Ladegården/Skuteviken
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nye Sandviksveien 23
5032 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Jakobsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 36 633
E-post: stian.jakobsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre