DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Gerhard Grans vei 35I

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gerhard Grans vei 35 I, 5094 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 160, bnr. 805
Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 93 m²

Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13993-21831 **Eiendomsverdi ref nr:** IE1489

Autorisert foretak: Takstmann David Bryn AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Bryn



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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann David Bryn AS

Takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen og mer enn 10 år i takstbransjen. Utdannet hos Norsk Takst siden 2015. Driver Takstmann David Bryn AS, med spesialisering i tilstandsrapporter etter gjeldende forskrifter.

Vi er en del av et solid takstfelleskap med flere erfarne og dyktige takstingeniører – noe som gir ekstra trygghet og kapasitet for våre kunder.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapport (Norsk Standard 3600)
- Verditakst for bolig og fritidseiendom
- Boligsalgsrapport
- Areal oppmåling etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Byggelånskontroll

Vi kombinerer håndverkerbakgrunn med takstfaglig ekspertise og leverer grundige, uavhengige rapporter – for trygghet for både

Rapportansvarlig

David Bryn
Uavhengig Takstingeniør
post@bryntakst.no
986 33 348

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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



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 som minimum 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: 2007

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
Vestvendt terrasseplatting på ca. 24 m². Utgang fra stue.
Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med bindingsverk kledd med stående kledning oteglsteins fasader.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende.
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: 3-stavs parkett. Innvendige gulv har stedvis høydeforskjeller/skjevheter. Ved stikkprøvemåling ble det registrert ca. 1 cm. høydeforskjell. Forholdet er beskrevet som en observasjon av gulvoverflaten og er ikke en vurdering av etasjeskiller eller bærende konstruksjoner. Årsaken til skjevheten er ikke undersøkt.
Innvendige overflater består av:
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.
Gasspeis i stue.
Det er formpressede innerdører og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad (6,4 m²)
Helfliset bad fra byggeår.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Våtrommet er trolig utført med smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv.
Membranens utførelse og kvalitet er ukjent, da denne er skjult bak overflater og ikke kan kontrolleres ved visuell befaring. Sluk i plast.
Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjhjørne m/glassdører veggskap og servant med innredning/speil/belysning.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom (4,6 m²)
Vaskerom fra byggeår.
Veggene er utført med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er trolig utført med smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv.
Membranens utførelse og kvalitet er ukjent, da denne er skjult bak overflater og ikke kan kontrolleres ved visuell befaring. Sluk i plast.
Vaskerom inneholder: opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert/tre benkeplate. Kjøkkenøy.
Slette/profilerte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Integrert:
- oppvaskmaskin
- stekeovn
- platetopp
- kjøleskap/frys.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.
Integrert kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Vanninstallasjoner og fordelersystem er i hovedsak fra byggeåret 2007. Det er synlige eldre spor etter fuktpåvirkning i teknisk skap. Det er opplyst at det tidligere har vært en mindre drypplekkasje som ble utbedret i 2025. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje eller fuktighet på befaringsdagen.
Det er innvendige avløpsrør av plast.
Det er balansert ventilasjon. Rens av anlegget ble utført i vinter.
Felles fjernvarme.
Det er etablert vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og spisestue. Gulvvarme til soverom er opplyst frakoblet. Det er opplyst at to termostater samt styringsenhet i fordelerskap ble skiftet i 2025.
Anlegget for øvrig er i hovedsak fra byggeåret 2007. Funksjon og kapasitet er ikke nærmere kontrollert utover enkel visuell besiktigelse.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.
Utstyrt med brannslukningsapparat, husbrannslange og røykvarsler. Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av
følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

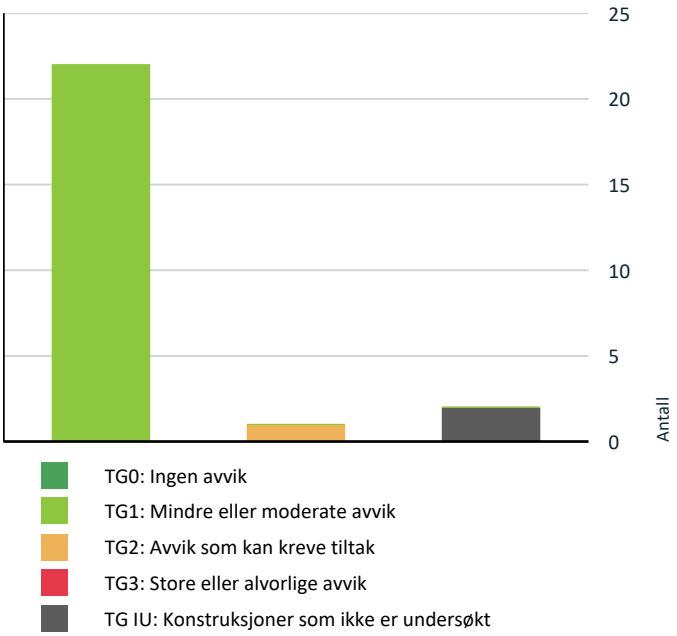
- Det foreligger ikke tegninger

Det henvises videre til megler for nærmere info vedrørende tegninger.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
- Objektet er en del av et sameiet/borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendige + vindu/dør/balkong/terrasse som disponeres av objektet.
- Boligen er besiktiget mens den var møblert og i bruk. Det tas derfor forbehold om forhold som kan være skjult bak eller under møbler og inventar, og som ikke var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen. Eventuelle skjulte skader eller avvik som først blir synlige etter at boligen er tømt, omfattes ikke av denne rapporten.
- Etv. kostnadsestimatene i denne rapporten er kun ment som et grovt anslag basert på tilstand og observerte forhold ved befaringstidspunktet. Estimatene er ikke bindende og er ikke basert på detaljert prosjektering, pristilbud eller åpning av konstruksjoner. Ved videre undersøkelser, riving eller tiltak kan det avdekkes forhold som påvirker omfanget og dermed kostnadene. Faktiske kostnader kan derfor avvike fra de oppgitte estimatene. Det anbefales å innhente pristilbud fra fagkyndige før gjennomføring av tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad (6,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (4,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Bad (6,4 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt terrasseplatting på ca. 24 m². Utgang fra stue.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med bindingsverk kledd med stående kledning og teglsteins fasader.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende.
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Gulv: 3-stavs parkett. Innvendige gulv har stedvis høydeforskjeller/skjevheter. Ved stikkprøvemåling ble det registrert ca. 1 cm. høydeforskjell. Forholdet er beskrevet som en observasjon av gulvoverflaten og er ikke en vurdering av etasjeskiller eller bærende konstruksjoner. Årsaken til skjevheten er ikke undersøkt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Gasspeis i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører og skyvedører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (6,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Helfliset bad fra byggeår.

1. ETASJE > BAD (6,4 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD (6,4 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD (6,4 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er trolig utført med smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv. Membranens utførelse og kvalitet er ukjent, da denne er skjult bak overflater og ikke kan kontrolleres ved visuell befaring. Sluk i plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD (6,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjhjørne m/glassdører veggskap og servant med innredning/speil/belysning.

1. ETASJE > BAD (6,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD (6,4 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > VASKEROM (4,6 M²)

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM (4,6 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM (4,6 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

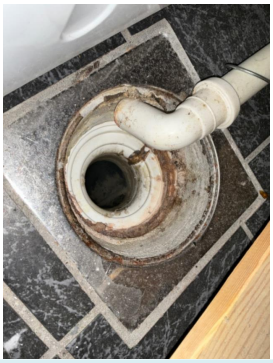
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM (4,6 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er trolig utført med smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv. Membranens utførelse og kvalitet er ukjent, da denne er skjult bak overflater og ikke kan kontrolleres ved visuell befaring. Sluk i plast.



1. ETASJE > VASKEROM (4,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom inneholder: opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM (4,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM (4,6 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (47 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert/tre benkeplate. Kjøkkenøy. Slette/profilerte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Integrert:
- oppvaskmaskin
- stekeovn
- platetopp
- kjøleskap/frys.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (47 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Vanninstallasjoner og fordelersystem er i hovedsak fra byggeåret 2007. Det er synlige eldre spor etter fuktpåvirkning i teknisk skap. Det er opplyst at det tidligere har vært en mindre drypplekkasje som ble utbedret i 2025. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje eller fuktighet på befaringsdagen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Rens av anlegget ble utført i vinter.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles fjernvarme.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er etablert vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og spisestue. Gulvvarme til soverom er opplyst frakoblet. Det er opplyst at to termostater samt varmeslynge i fordelerskap ble skiftet i 2025. Anlegget for øvrig er i hovedsak fra byggeåret 2007. Funksjon og kapasitet er ikke nærmere kontrollert utover enkel visuell besiktigelse. Arbeid utført av Bravida.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Utstyrt med brannslukningsapparat, husbrannslange og røykvarsler. Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

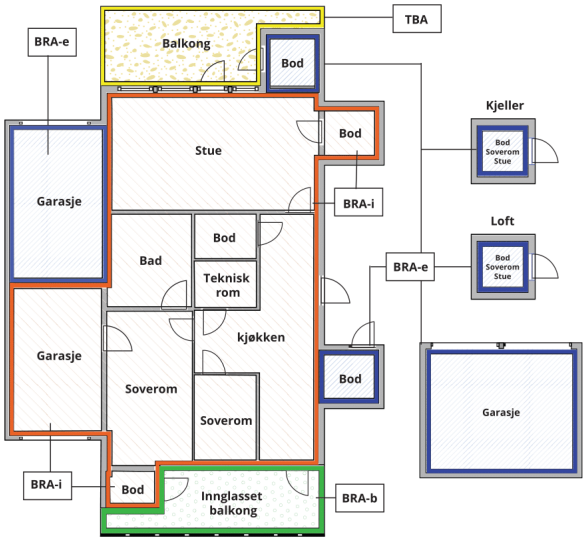
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	93			93	24
Kjeller		6		6	
SUM	**93**	**6**			**24**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré (5,3 m²), bad (6,4 m²), vaskerom (4,6 m²), soverom (12,6 m²), spisestue/soverom (14,2 m²), stue/kjøkken (47 m²)		
Kjeller		Bod (5,5 m²)	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.
Takhøyde målt til ca. 2,6 meter i stue.
Romarealene er ca. mål og innervegger kommer itillegg i totalarealet.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det henvises videre til megler for nærmere info vedrørende tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	David Bryn	Takstingeniør
	Helge Follestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	805		0	6411 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gerhard Grans vei 35 I

Hjemmelshaver
Borettslaget Gerhard Gransvei 35

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BORETTSLAGET GERHARD GRANSVEI 35	891188412	H0101		Follestad Helge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
28

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i Gerhard Grans vei, kort vei fra alle daglige servicetilbud, bybanestopp og bussholdeplass.
Gangavstand til skoler, barnehager, Fysak, Bergenshallen og andre tilbud i nærområdet.
Sletten senter med mange butikker, spisesteder og servicetilbud nås innen få minutters gange.
Meget gode kommunikasjoner til øvrige bydeler.
I nærområdet er det flotte tur- og friluftsområder, både turløyper opp mot byfjellene, Storetveitmarken og andre turstier og grøntområder.

Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt. Boligen disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg. Disponert areal er ved befaring oppmålt til ca. 2,38 m bredde og 9,0 m lengde. Oppmålingen er orienterende og innebærer ikke kontroll av juridiske grenser for parkeringsarealet. Det er ikke undersøkt om parkeringsplassen tilfredsstiller dimensjoneringskrav eller standarder som gjaldt på etableringstidspunktet. Kjøper må selv vurdere om plassens bredde, tilgjengelighet og manøvreringsforhold er egnet for aktuell bil og eget bruk.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Fyllingsdalen

Gjensidige

Egenerklæring

Gerhard Grans vei 35I, 5094 BERGEN

06 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gerhard Grans vei 35I	Gerhard Grans vei 35I	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Arv. 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden 2023

Informasjon om selger

Selger

Follestad, Helge

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Feil på vannbåren gulvvarme.
Rettet av Bravida.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rettet opp varmeslynge og termostater

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BRAVIDA

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Helge Follestad	**2026-08-06**

Identification

Helge Follestad

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

Vedlikehold i borettslag

Det er viktig at borettslaget og den enkelte andelseier har fokus på at laget holdes forsvarlig vedlike. Dette vil kunne begrense muligheten for at det oppstår skader samt at standarden i laget opprettholdes.

Dersom borettslaget har hyppige skader som skyldes et mangelfullt vedlikehold vil dette ha innvirkning på flere faktorer i laget. Forsikringspremien og egenandelen vil mest sannsynlig øke, bomiljøet vil gjerne også bli påvirket og det vil kunne bli mindre attraktiv å bo i laget.

Borettslagslovens bestemmelser om vedlikehold er deklaratoriske, dette innebærer at borettslaget kan ha fastsatt en annen ordning enn det lovens hovedregel legger opp til. Dette kan være fastsatt i vedtektene eller i avtale med den enkelte andelseier.

For å være sikker på hva som gjelder i ditt borettslag må du derfor sette deg inn i lagets vedtekter eventuelt ta kontakt med styret.

Andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand.

Etter borettslagsloven og vedtektene har andelseier en generell plikt overfor laget til å holde boligen i forsvarlig stand. Dette innebærer at boligen må holdes i en slik stand at det ikke oppstår skader på eiendommen eller skade eller ulempe for andre andelseiere. Eksempler som kan nevnes her er at baderomsgulvet må være tett og at ventiler må holdes åpne.

Ut over dette kravet har laget sjeldent noe interesse eller mulighet til å kreve vedlikehold av boligen. Andelseier avgjøre selv hvor ofte han vil slipe parkettgulvet, male vegger og tak eller pusse opp våtrom. Dårlig standard går ut over andelseieren selv i den daglige bruken eller ved salg av boligen.

Skille mellom boligen og fellesarealet

Andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, mens borettslaget plikter å utføre alt vedlikehold som ikke påhviler andelseieren (fellesarealet). Skille mellom boligen og fellesarealet vil som utgangspunktet gå i veggene som avgrenser boligen. Alt innenfor boligen med unntak av felles kanaler og felles installasjoner som går gjennom boligen eller rør, ledninger som er innebygget i bærende konstruksjoner, vil være omfattet av andelseiers vedlikeholdsansvar. Ut over dette vil andelseier ha ansvaret for sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring. Vedlikeholdsplikten for rør vil gjelde fram til borettslagets fellesrør. Innvendige flater av altaner vil også være en del av boligen.

Andelseier eller borettslag som ikke følger opp sitt vedlikehold

Etter borettslagslovens bestemmelser vil andelseier kunne bli erstatningsansvarlig overfor laget dersom han eller hun ikke oppfyller sine vedlikeholdsplikter. Borettslaget vil på sin side kunne bli erstatningsansvarlige overfor andelseierne dersom laget ikke oppfyller sine vedlikeholdsplikter.

Dersom det først kan konstateres at andelseieren har forsømt vedlikeholdsplikten sin, for eksempel ved at andelseieren ikke har holdt boligen i forsvarlig stand slik han plikter etter borettslagslovens bestemmelser, er hovedregelen at andelseieren blir ansvarlig for skade som skyldes det forsømte vedlikeholdet uten at borettslaget behøver å påvise at andelseierne har utvist skyld (opptrådt uaktsomt).

Etter hovedregelen blir bare andelseieren fri for ansvar dersom han klarer å bevise at misligholdet skyldes en hindring utenfor hans kontroll, og at det ikke var rimelig å vente at

andelseieren skulle ha regnet med hindringen på avtaletidspunktet eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Dersom andre andelseiere lider økonomisk tap som følge av andelseiers mislighold av ovennevnte plikter kan de kreve erstatning av den andelseier, som har misligholdt sine forpliktelser. Forutsetningen er at tapet ikke er omfattet av borettslagets erstatningskrav mot andelseier den samme andelseier.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERAALFORSAMLING 2026

Borettslaget gerhard gransvei 33 – 35

Dato: **12 mai 2026 kl 1800**

Sted: **Fellesrommet**

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker alle vel møtt!

Bergen, 27 april 2026

Klipp av – leveres ved inngangen_____

Generalforsamling, BRL Gerhard Gransvei 33-35, 12 mai 2026 kl. 1800

Navn:_____Leilighet nr:_____

Andelseier

☐ 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 en fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. **Konstituering**
    a. Godkjenning av innkalling og dagsorden
    b. Valg av møteleder
    c. Valg av referent
    d. Valg av protokollunderskrivere
    e. Valg av tellekorps
        i. Antall fremmøtte:_____

2. **Rapport fra styret 2025.**

3. **Årsregnskap 2025/budsjett 2026.**

4. **Godtgjørelse til styret for 2025 – NOK 100.000,-**

5. **Forslag om låneopptak til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter.** Se forslag som fremsettes på generalforsamlingen

6. **Valg**

Styrets sammensetning i dag:

Styreleder:	Helge Follestad
Styremedl.:	Norunn Rise
Styremedl.;	Arvid Opdahl
Styremedl.:	Marit Førde
Styremedl.:	Rune Michelsen

Valg komite: Almar Nicolaisen og Karin Solberg-Hansen

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder:	Rune Michelsen	velges for 1 år 2026
Styremedl.:	Rune Mjanger	velges for 2 år 2026 0g 2027
Styremedl.:	Gunvor Wilhelmsen	velges for 1 år 2026
Styremedl.:	Sissel Garnes	velges for 1 år 2026
Styremedl.:	Helge Follestad	velges for 1 år 2026

Valgkomiteens forslag til valgkomite:

Norunn Rise og Arvid Opdahl for 2027.

Bergen 27 april 2026

Styret

RAPPORT FRA STYRET 2025

BORETTSLAGET GERHARD GRANSVEI 33 -35

1. Lagets virksomhet

BRL Gerhard Gransvei 33-35 er et leilighetsanlegg med 36 enheter

Laget er et privat borettslag som har til oppgave å skaffe andelshaverne bruksrett til egen bolig.

Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Følgende styre ble valgt på generalforsamling 20.mai -25:
Styreleder: Helge Follestad
Styremedl.: Norunn Riise
Styremedl.: Arvid Opdahl
Styremedl.: Mait Førde
Styremedl.: Rune Michelsen

Valgkomite har vært: Almar Nicolaisen og Karin Solberg-Hansen
S0m arrangementskomite har fungert: Karen Egeland, Berit Hilt og Inger Karin Dahle

2.2 Møtevirksomhet

I løpet av regnskapsåret 2025 har det vært avholdt 13 styremøter og behandlet 88 protokollerte saker.

I tillegg har det vært avholdt:

- Møter med nye andelshavere
- Beboermøte vår og høst
- Møte med Østensen
- Møte med DLE
- Møte med Bravida
- Møte med Maler Monsen
- Møte med Gassmontasje
- Møte med valgkomite
- Befaring vedr. saltutslag/lekkasje i boder

2.3 Saker som har vært behandlet

- Reparasjon/vedlikehold og maling av stål
- Ventilasjonsrens alle enheter - dekket av borettslaget
- Reparasjon av flere lekkasjer med skifting av terassedør
- Reparasjon av bossug pga flere feilmating
- Oppfølging av boligventilasjon og fjernvarme
- Rens av kanaler til ventilasjonssystemet
- Kontroll av brannvarslingsanlegg
- Sjekking av nødlys og brannvarslere
- Formidling og oppdatering av informasjon til beboere
- Inspeksjon mhp el-sikkerhet etter pålegg fra DLE
- Oppdatering av IK-rutiner etter inspeksjon el-sikkerhet
- Deltatt på Bygg-messe
- 5-års kontroll av el-anlegg – alle enheter

2.4 Saker under arbeid og planlegging

- Den største forestående planlagte aktivitet er reparasjon av saltutslag/lekkasje i boder
- Det vil også gjort forsøk på å stanse/reparere lekkasje i garasje

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 36 andeler fordelt på 5 bygninger.

Størrelsen på leilighetene er 8stk ca. 63m2, 17 stk ca. 78m2, 8 stk ca.85m2 og 3 stk ca. 94m2.

Eiendommen e fullverdiforsikret i Frende Forsikring.Forsikringen omfatter bl.a. tv-kabler, utvendig rør, husleietap, arbeidsmaskiner, rettshjelp og styreansvar, glassruter, integrerte hvitevarer og sanitær porselen i rom benyttet til bolig også inkludert.

Egenandel ved skade er NOK 10 000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Borettslaget er også medlem i Borettslagenes Sikringsfond.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2025 var det 2 leiligheter som ble omsatt til nye andelshavere.

Pr. 31.12.25 er det ingen leiligheter som er fremleiet.

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

Styret mener at det er gjennomført vedlikehold 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.

Som kommentert i forrige årsrapport er det kraftig økning i alle kostnader der det er behov for eksterne tjenester.

Dette er også grunnen til at vi har måtte øke fellesutgiftene for 2026 med 6,5%, og har i budsjetteringen forutsatt at denne økningen vil være tilstrekkelig til å dekke de økte kostnader.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Det vises til noter i regnskapet

4. **Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid**
    - Dugnad høst – 18 beboere møtte og det ble vasket utvendige flater/trapper og vasket/renset på torget og ved inngangene.
    - Beboermøte 18/11. Det møtte 24 stk. Det ble orienter om utførte og planlagte oppgaver. Det ble nedsatt en dugnadsgruppe.
    - På beboermøte 18.11 ble det nedsatt en dugnadsgruppe. Mange meldte seg til gruppen.
    - All heisvask er utført av beboere
    - Alt dugnadsarbeid som blir utført av beboerne sparer borettslaget for store kostnader.
    - Den tradisjonelle adventsfesten ble avholdt 29/11. God stemning og mange historier.

5. **Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp**
   Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets avslutning som påvirker vedlagte årsregnskap.
   Pga stor økning i vedlikeholdskostnader og behov vil det bli fremmet forslag på generalforsamling om å oppta et lån som skal dekke buffer for disse fremtidige kostnader.

6. **Forutsetning for fortsatt drift**
   Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

7. **Arbeidsmiljø**
   Borettslaget har ingen ansatte.
   Borettslaget oppfyller kravene til internkontrollforskriften.

8. **Likestilling**
   Styret har bestått av 3 menn og 2 kvinner.

9. **Forurensning av det ytre miljø**
   Borettslaget kan ikke ansees å forurense det ytre miljø. I den forbindelse kan det for eksempel nevnes at avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler.

Norunn Riise

Arvid Opdahl

Rune Michelsen

Marit Førde

Helge Follestad

Borettslaget Gerhard Gransvei 35

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Borettslaget Gerhard Gransvei 35

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 448 431	2 325 982	2 433 500	2 585 500
Avdrag IN lån		2 802 512	950 000	0	0
Finans	2	804 701	902 024	881 000	797 500
Andre inntekter	3	52 998	44 401	0	50 000
Sum inntekter		**6 108 642**	**4 222 407**	**3 314 500**	**3 433 000**
Driftskostnader					
Dugnad		30 450	33 825	40 000	40 000
Styrehonorar	4, 5	100 000	94 800	95 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	4	18 393	18 136	13 500	19 500
Avskrivninger	6	19 875	19 875	20 000	20 000
Andre kostnader fellesanlegg		86 108	0	70 000	80 000
Felles strøm og varme		190 076	182 137	160 000	160 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		581 241	528 237	580 000	642 000
Andre driftskostnader	7	576 535	776 122	723 500	629 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	35 501	4 190	43 000	4 000
Vedlikehold	9	574 274	338 478	263 000	605 000
Forretningsførsel		111 037	101 716	113 500	118 500
Revisjonshonorar		14 900	14 225	15 000	15 500
Andre konsulenthonorarer		5 516	4 925	1 000	0
Forsikring		83 786	68 249	70 000	95 000
Sikringsfond		19 783	19 246	13 800	13 800
Sum driftskostnader		**2 447 475**	**2 204 160**	**2 221 300**	**2 542 300**
Driftsresultat	**10**	**3 661 166**	**2 018 246**	**1 093 200**	**890 700**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		35 863	31 953	0	0
Andre renteinntekter		236	556	0	0
Andre finansinntekter		7 537	9 151	0	0
Sum finansinntekter		**43 636**	**41 660**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		490 902	577 863	544 000	451 500
Sum finanskostnader		**490 902**	**577 863**	**544 000**	**451 500**
Resultat av finansposter		**-447 266**	**-536 203**	**-544 000**	**-451 500**
Resultat		**3 213 900**	**1 482 044**	**549 200**	**439 200**
Til/fra annen EK		2 072 622	2 036 875	0	0
Til/fra EK fra IN		1 141 278	-554 831	0	0
Sum disponeringer		3 213 900	1 482 044	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Borettslaget Gerhard Gransvei 35

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	95 430 000	95 430 000
Andre driftsmidler	6	32 249	52 123
Sum varige driftsmidler		**95 462 249**	**95 482 123**
Sum anleggsmidler		**95 462 249**	**95 482 123**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		175 927	62 489
Andre fordringer		15 409	0
Sum fordringer		**191 336**	**62 489**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 056 619	850 363
Skattetrekk		12 211	16 687
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 068 830**	**867 050**
Sum omløpsmidler		**1 260 166**	**929 539**
SUM EIENDELER		**96 722 415**	**96 411 662**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Borettslaget Gerhard Gransvei 35

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		**180 000**	**180 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 169 077	4 096 455
Egenkapital til IN	13	46 306 675	45 165 397
Sum opptjent egenkapital		**52 475 752**	**49 261 852**
SUM EGENKAPITAL		**52 655 752**	**49 441 852**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13, 14	5 415 211	8 531 522
Borettsinnskudd	12	38 172 000	38 172 000
Sum langsiktig gjeld		**43 587 211**	**46 703 522**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		11 517	0
Leverandørgjeld		298 670	119 236
Skyldige off. myndigheter		29 899	34 146
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		95 000	90 000
Påløpne renter		0	1 746
Annen kortsiktig gjeld		44 365	21 159
Sum kortsiktig gjeld		**479 451**	**266 288**
SUM GJELD		**44 066 662**	**46 969 810**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**96 722 415**	**96 411 662**

Bergen,
Styret for Borettslaget Gerhard Gransvei 35

Helge Follestad Styrets leder	Norunn Julie Rise Styremedlem	Marit Førde Styremedlem
Rune Nils Michelsen Styremedlem	Arvid Opdahl Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter egenkapitalløsningen hvilket innebærer at IN inntektsføres i det år IN finner sted.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801	Andel driftskostnader	2 199 648	2 074 812	2 199 500	2 331 500
3811	Utleie hybler/leiligheter	30 771	40 950	20 000	30 000
3816	TV/Internett	208 008	202 608	208 000	218 000
3825	Leieinntekter El-bil	10 004	7 612	6 000	6 000
Sum felleskostnader		**2 448 431**	**2 325 982**	**2 433 500**	**2 585 500**
3921	Avdrag IN lån	313 799	322 695	337 000	346 000
3925	Renter IN lån	490 902	579 329	544 000	451 500
Sum finans		**804 701**	**902 024**	**881 000**	**797 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3849	Div. inntekter (gass fra andelshaver)	52 373	44 401	0	50 000
3885	Andre inntekter	625	0	0	0
Sum andre inntekter		**52 998**	**44 401**	**0**	**50 000**

Note 4 - Ingen lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	95 000	90 000	95 000	100 000
5331	Avsetning styrehonorar	5 000	4 800	0	0
Sum styrehonorar		**100 000**	**94 800**	**95 000**	**100 000**

Note 6 - Andre eiendeler

	Ladeanlegg Elaway 2022	Avfukter 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	51 252	49 110
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	51 252	49 110
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 052	9 822
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 010	31 103
Bokført verdi pr.31.12	14 241	18 007
Anskaffelsesår	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	6 286	485	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	1 924	1 220	1 000	2 000
5903	Gaver til beboere	1 554	1 755	2 000	2 000
6325	Renovasjon Boligselskap	43 338	0	0	30 000
6326	Snømåking og salting	127 064	101 203	102 500	100 000
6336	HMS	0	0	1 000	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	2 029	0	6 000	3 000
6360	Renhold og matteleie	0	3 117	2 000	0
6370	Garasjer	5 940	5 439	6 000	6 000
6372	Heis	48 047	75 746	70 000	70 000
6375	TV/Internett	216 276	210 636	210 500	218 000
6390	Andre driftskostnader	5 128	32 457	7 000	7 000
6391	Diverse serviceavtaler	92 625	313 893	290 000	160 000
6800	Kontorkostnader	10 461	11 114	8 500	10 000
6900	Telefonutgifter	4 789	3 698	4 000	4 000
6940	Porto	679	874	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	-142	-1	0	0
7770	Bankgebyr	1 055	19	0	0
7779	Andre gebyr	1 981	1 943	0	2 000
7782	Kostnader bomiljø	7 502	12 524	12 000	14 000
Sum driftskostnader		**576 535**	**776 122**	**723 500**	**629 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	33 820	0	34 000	0
6503	Annet driftsmateriell	1 084	2 153	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	597	796	6 000	1 000
6510	Verktøy og redskap	0	1 241	3 000	3 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**35 501**	**4 190**	**43 000**	**4 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	739	14 198	1 000	1 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	41 182	3 788	1 000	5 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	2 893	50 153	0	3 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	173 052	499	217 000	131 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	94 839	13 117	42 000	240 000
6606	Vedlikehold heis	0	15 000	1 000	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	0	1 000	0
6614	Vedlikehold maling	200 000	0	0	190 000
6615	Vedlikehold låssystemer	11 272	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	87 217	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	50 296	154 507	0	35 000
Sum vedlikehold		**574 274**	**338 478**	**263 000**	**605 000**

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

Note 10 - IN - driftsrsultat før og etter IN.

Driftsresultat før IN	858 654
Innbetalt IN	2 802 512
Driftsresultat etter IN	**3 661 166**

Note 11 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	95 430 000
Anskaffelseskost pr.31.12	95 430 000
Bokført verdi pr.31.12	95 430 000
Anskaffelsesår	2007

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	43 587 211	46 703 522
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	95 430 000	95 430 000

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Individuell nedbetaling og EK fra IN.

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

Restansvar IN 2025 er 10,47%

Note 14 - Langsiktig gjeld

Sparebanken Norge		
Renter 31.12.25: 5,55%, løpetid 34 år		
Opprinnelig 2007	57 258 000	
Nedbetalt tidligere	48 726 478	
Nedbetalt i år	3 116 311	
Lånesaldo 31.12		5 415 211
Beregnet innfrielsesdato: 17.07.2041		
Sum langsiktig gjeld		**5 415 211**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 227 032

Note 14 - Leiligheter fellesgjeld

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Sparebanken Norge 36220459629	1	1 456 411	1 456 411
	1	1 402 470	1 402 470
	1	660 779	660 779
	1	636 877	636 877
	1	449 575	449 575
	1	449 492	449 492
	1	359 608	359 608
	3	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**663 251**	**434 028**
Periodens resultat	3 213 900	1 482 044
Årets avskrivninger	19 875	19 875
Avdrag lån	-313 799	-322 695
Avdrag IN	-2 802 512	-950 000
Endring i disponible midler	**117 464**	**229 223**
Disponible midler 31.12.	**780 715**	**663 251**

Dokumentet er elektronisk signert

12-387- Årsregn...

Name	Date
Rise, Norunn Julie	**2026-03-31**

Identification

Rise, Norunn Julie

Name	Date
Opdahl, Arvid Ingmar	**2026-03-31**

Identification

Opdahl, Arvid Ingmar

Name	Date
Michelsen, Rune Nils	**2026-03-31**

Identification

Michelsen, Rune Nils

Name	Date
Follestad, Helge	**2026-03-30**

Identification

Follestad, Helge

Name	Date
Førde, Marit	**2026-03-30**

Identification

Førde, Marit

Signicat

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 Borettslaget Gerhard Gransvei 35

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Gerhard Gransvei 35 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: Q5BYL-JBVSC-KGF95-FB7CL-01GCF-M1UPA

© 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 Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: Q5BYL-JBVSC-KGF95-FB7CL-01GCF-M1UPA

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."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-04-10 15:03:00 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q5BYL-JBVSC-KGF95-FB7CL-01GCF-M1UPA

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

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

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

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

Forslag om å ta opp lån til dekning av etterslep og fremtidige vedlikeholdskostnader.

Ved å oppta et lån på 3.000.000,- til dekning av nødvendig vedlikehold og fremtidige kostnader,

vil dette utgjøre en månedlig kostnad på 417,- per enhet.

Men det blir ikke husleieøkning idet vi benytter innestående vedlikeholdsbudsjett til disse kostnadene.

Lånet nedbetales over 25 år

Ved å ha dette lånet tilgjengelig vil vi unngå å øke husleien på flere år (avhengig av dagens rentenivå).

Styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen om å forhandle med bank og etablere et slikt lån innenfor disse rammer.

Lånet vil hefte på hele borettslaget, og det vil ikke være mulig med individuell nedbetaling.

Forslag til vedtak;

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle med bank om låneopptak til dekning av påløpte og fremtidige vedlikeholdskostnader.

Bergen 9.april 2026

Styyret

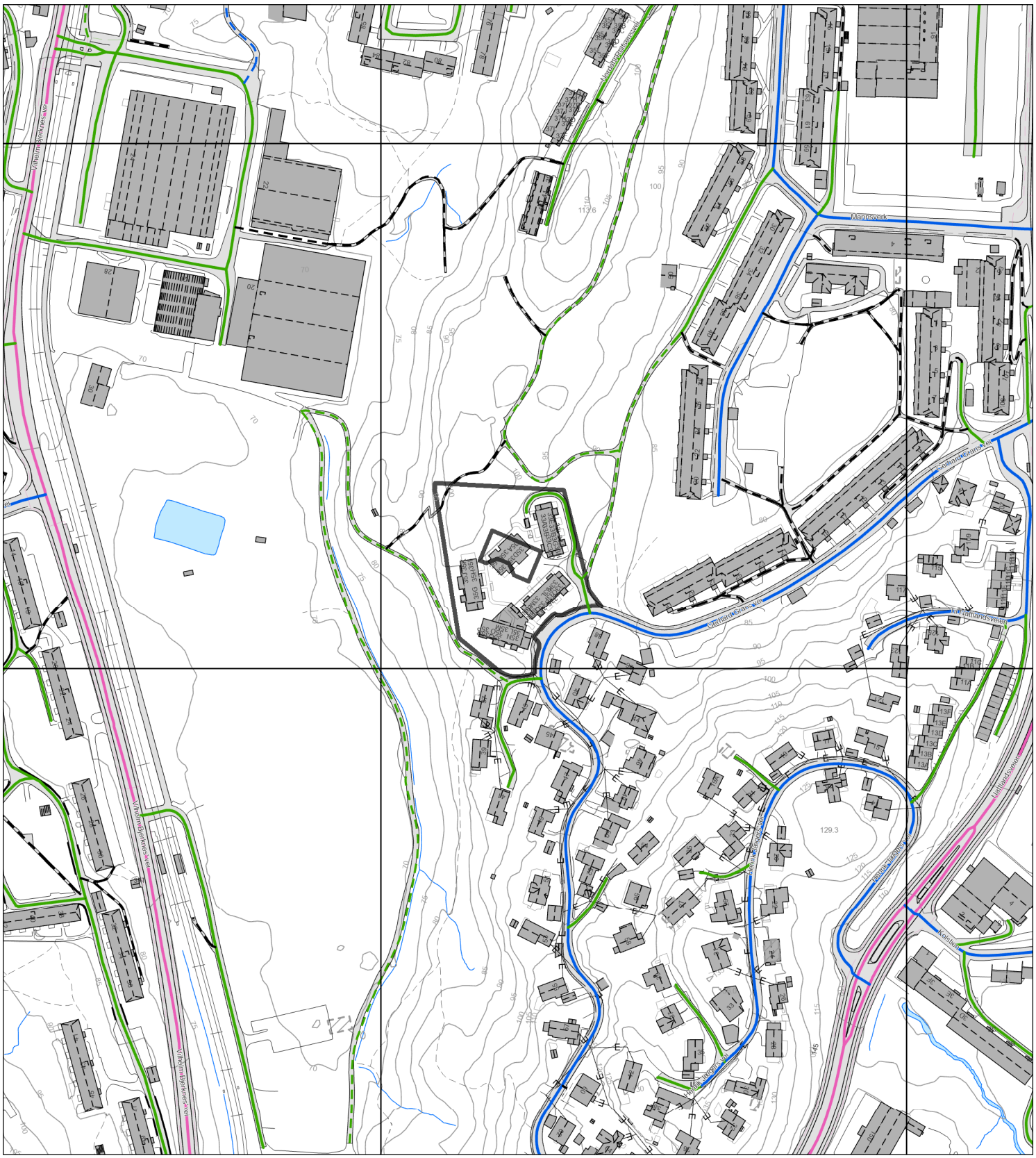
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/805/0/0
Adresse: Gerhard Grans vei 35I, 5094 BERGEN

N



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

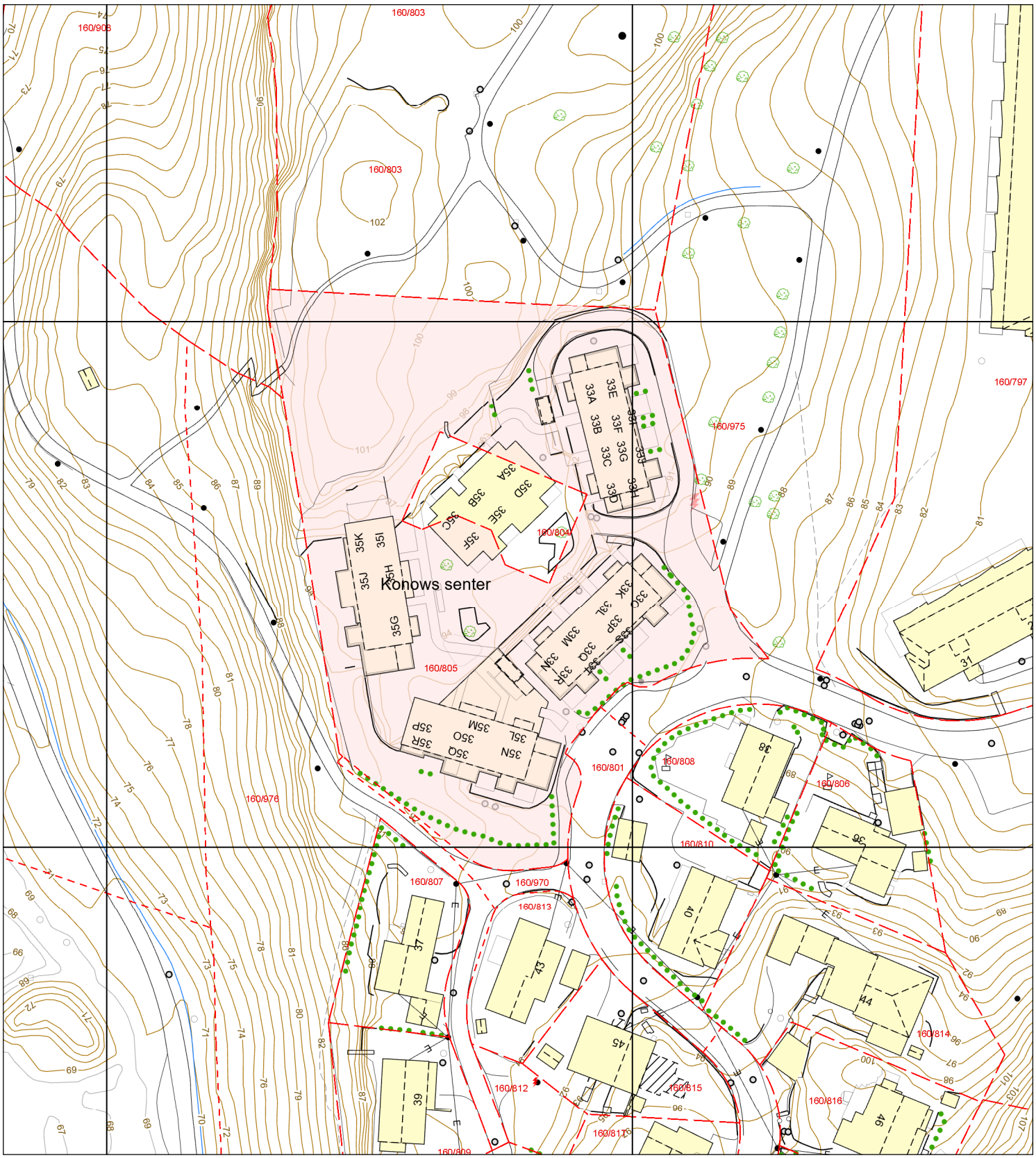
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 06.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/805/0/0
Adresse: Gerhard Grans vei 35I, 5094 BERGEN m.fl.

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/805/0/0
Utlistet 06. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260814764	Grunneiendom	0	Ja	6 411,5 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11170100	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 801, 804, 805, GERHARD GRANS VEI, DE DØVES SYKEHJEM	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.02.2005	200305690	99,9 %
66340000	34	Årstad. Gnr. 160, bnr. 184 mfl., Områdereguleringsplan Slettebakken	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.06.2026	202220540	< 0,1 % (8,4 m²)
10950000	30	ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131H SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.03.1958		< 0,1 % (8,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
11170100	780 - Felles grøntareal	49,4 %
11170100	113 - Blokkbebyggelse	24,3 %
11170100	760 - Felles gårdsplass	18,6 %
11170100	790 - Annet fellesareal	3,2 %
11170100	710 - Felles avkjørsel	2,5 %
11170100	320 - Gang-/sykkelvei	0,9 %
11170100	310 - Kjørevei	0,7 %
11170100	720 - Felles gangareal	0,2 %
66340000	3020 - Naturområde - grønnstruktur	0,1 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
66340000	570 - Bevaring kulturmiljø	0,1 %
66340000	560 - Bevaring naturmiljø	< 0,1 % (0,4 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11170100	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 801, 804, 805, GERHARD GRANS VEI, DE DØVES SYKEHJEM	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.02.2005	200305690	11,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
11170100	730 - Felles parkeringsplass	11,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	1,3 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	0,5 %

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H230_1	Stille områder - grønn sone	19,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	155 - Bygn. med særskilt allmennyttig formål	99,6 %
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	0,3 %
9730000	1 - Nåværende	172 - Park/turvei	0,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	0,2 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11150000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTSOMRÅDE	4	202220540
10770000	30	ÅRSTAD. PADDEMYREN	3	-
11170000	30	ÅRSTAD. GERHARD GRANS VEI 33X, FRIAREAL	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/817	139238664-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	07.03.2018	201722663
160/815	139238621-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	18.12.2025	202516055

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 06. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/805
Dato: 06.08.2026 Adresse: Gerhard Grans vei 35I m.fl.

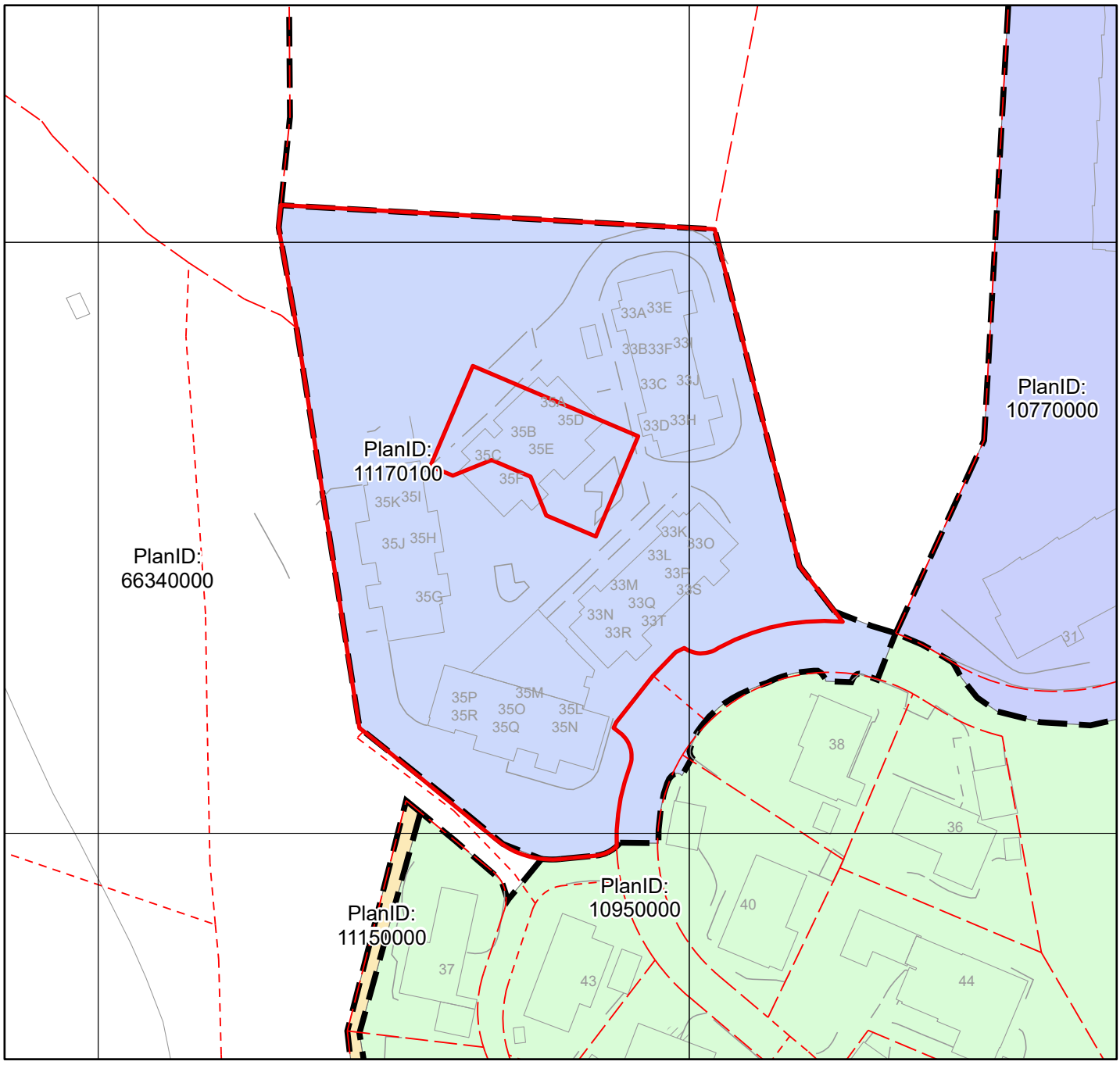
N

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:
PlanID(er): 11170100, 10950000, 66340000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

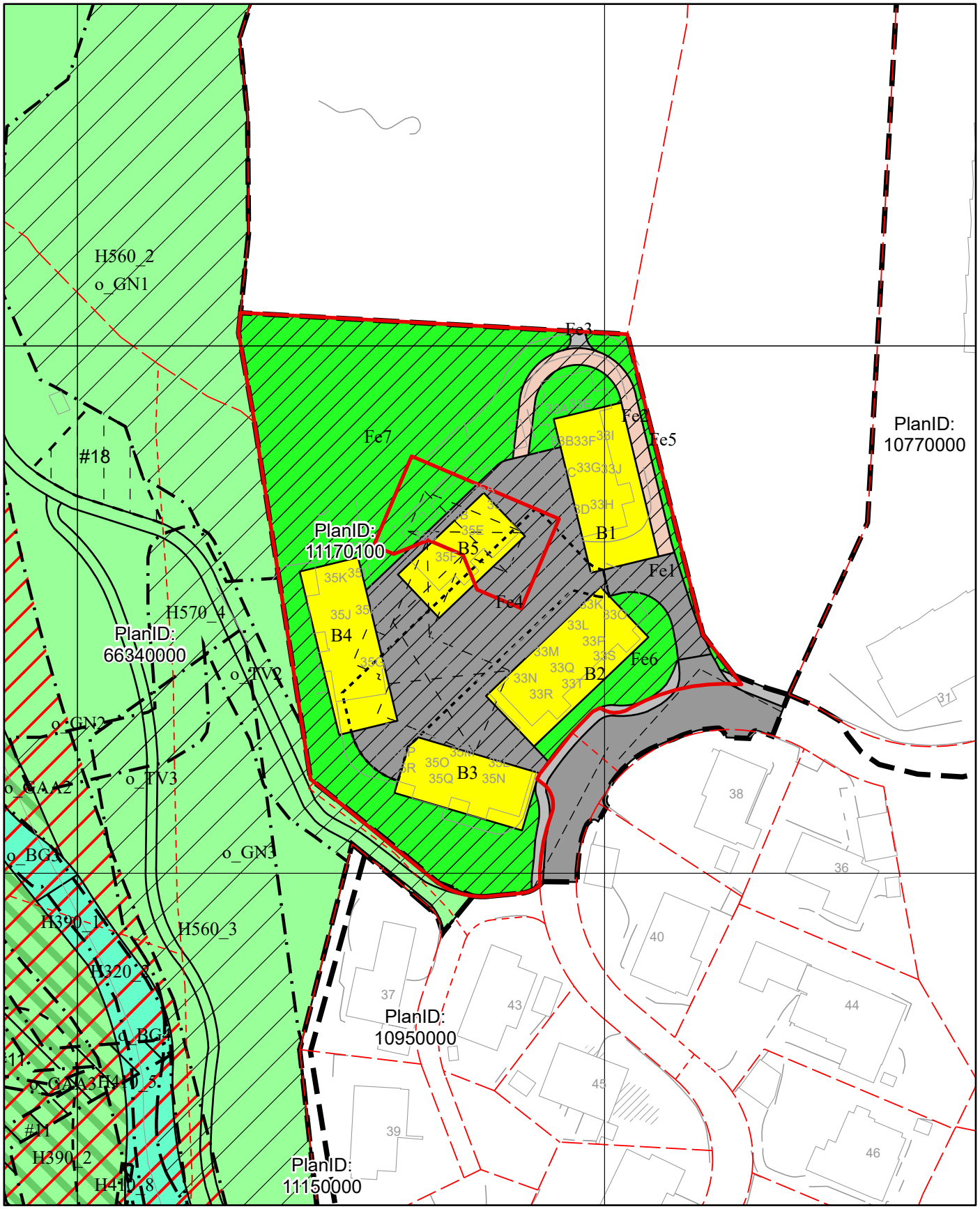
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/805
Dato: 06.08.2026 Adresse: Gerhard Grans vei 35I m.fl.

N

PlanID(er): 11170100, 10950000, 66340000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Infrastruktursone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles gårdsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

1430 - Idrettsstadion

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3031 - Turvei

3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

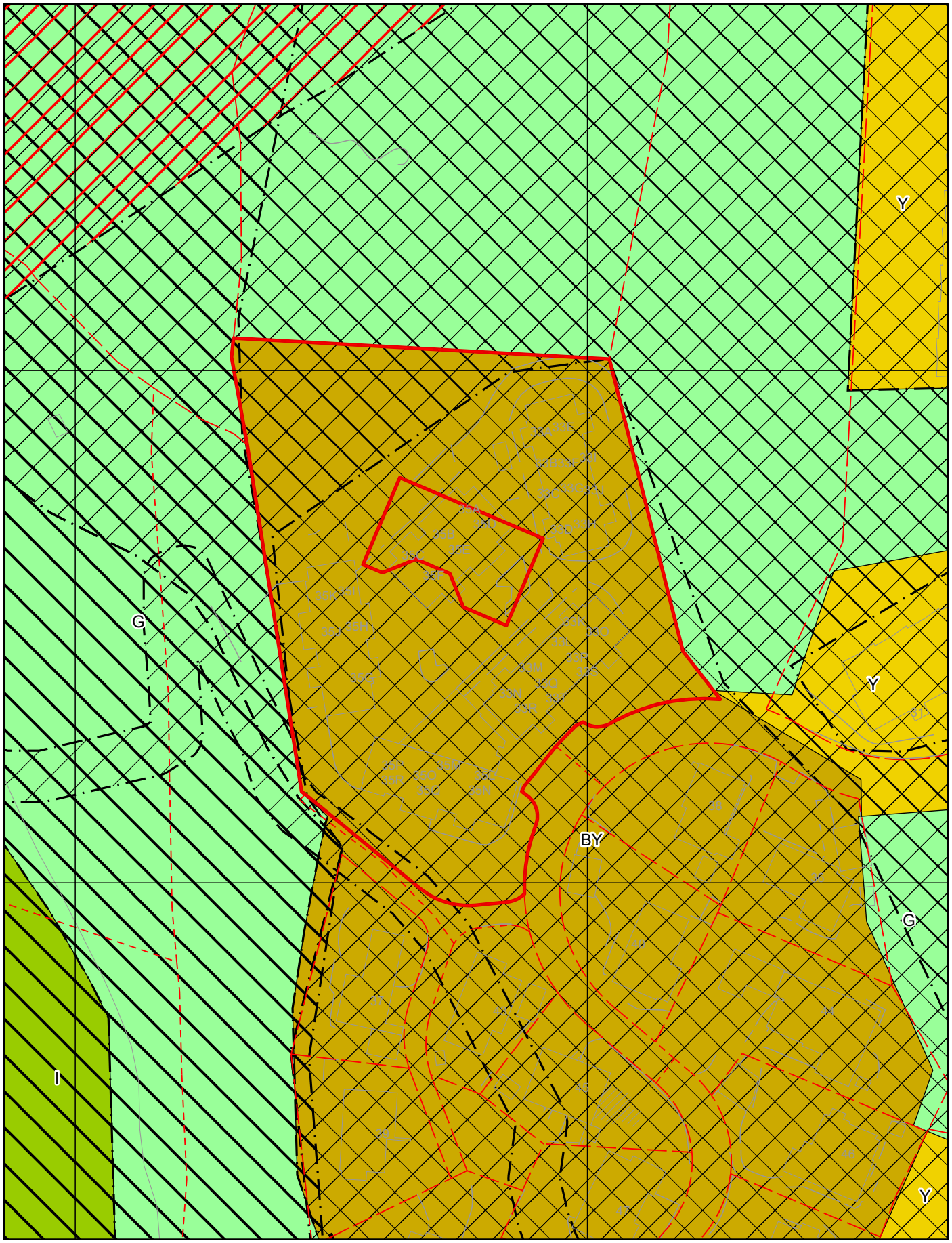
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/805
Adresse: Gerhard Grans vei 35I m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone grønn

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Idrettsanlegg

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

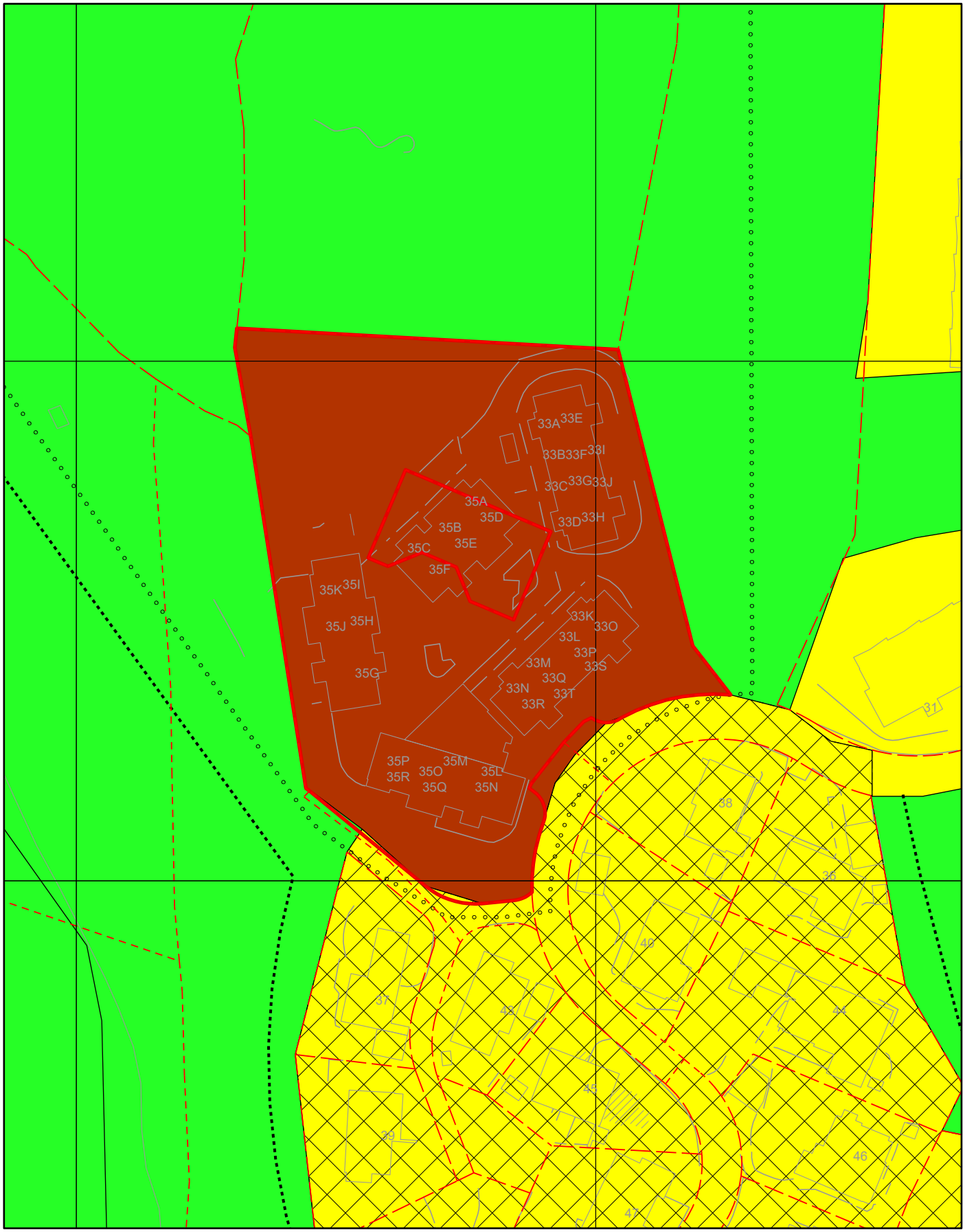
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.08.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/805
Adresse: Gerhard Grans vei 35I m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Idrettsanlegg (N)

Park-/turveg (N)

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 07.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 160 **Bruksnr.:** 805
Adresse: Gerhard Grans vei 35I, 5094 BERGEN
Referanse: 13260053

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.