PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SOPHUS PIHLS GATE 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Basiskart

Veistatuskart

Informasjon fra forretningsfører

Årsregnskap/budsjett

Vedtekter og husordensregler

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sophus Pihls gate 6
5034 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1923
Hovedbygg BRA:	51 m^2
Hovedbygg BRA-i:	51 m^2
Sum alle bygg BRA:	57 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	51 m^2
Rapportdato:	6.3.2026 (Gyldig til 6.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	8	0	0

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Sophus Pihls gate 6
5034 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39920

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Avløpsrør	TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.
Vannledninger	TG 2 settes på grunn av alder på vannrør i kobber.
Varmtvannsbereder: Kjøkken	TG 2 settes pga manglende lekkasjesikring og manglende understøtte til skap,
Varmtvannsbereder	TG 2 settes pga manglende lekkasjesikring.
Ventilasjon	TG 2 settes pga alder/type ventilasjon.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 settes pga fallforhold og slitasje.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Stue:
Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.2.2026	**6.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ida Vikøren Andersen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sophus Pihls gate 6, 5034 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**167**	Bruksnr:	**202**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**12**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1923**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av naturstein/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
Etasjeskiller av trebjelker.
Tak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers eldre tregulv.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Tidligere eier/eier).
2017:
- Bad oppgradert.
2008:

- Ny varmtvannsbereder.

OPPVARMING:
Vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabel på bad, varmekabler er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Soneparkering i området.

OPPSUMMERING:
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1923 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	51	51	0	0	4
Ekstern bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	**57**	**51**	**6**	**0**	**4**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**51**	**51** Romfordeling: Entré (3,7m2). Kjøkken (7,4m2). Bod (1m2). Stue (15,4m2). Kontor (1,8m2). Gang (1,2m2). Bad (2,9m2). Soverom (12,2m2). Takhøyde i stue målt til 2,63m.	**0**	**0**	**4**
Totalt m²	**51**	**51**	**0**	**0**	**4**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Bod (6,3m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**6**	**0**	**6**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Disponerer bod på loft med ca 3,6m2 gulvareal, ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i 2018 ifølge tidligere eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Balkong med utgang fra stue på ca 3,5m2.
Rekkverk i stål/aluminium og dekket bekledd med terrassebord i trevirke.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entrédør i trevirke i B-30 og DB-35. Vindu og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass på soverom og balkongdør er datostemplet 2018 og 1980 på kontor og kjøkken. Øvrig vindu med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Balkongdør tar i karm/terskel og har behov for justering.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Det er ufullstendig beslag under vinduer montert i mur.
Det registreres værslitt overflater utvendig, oppsprekking trekvirke og malingsavskalling.

TG 2 settes pga ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det bør etableres beslag som først lengre ut fra vindu.
Eldre vindu bør påregnes å skiftes ut i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og benkeplate i tre med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Keramisk platetopp.

Det registreres sprekk i benkeplate ved vask og slitasje rundt vask
Det er eldre fuktmerker i skap under vask.
Det er skjevheter på fronter.

TG 2 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes lokale utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Brann/lydskille er ikke kontrollert.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Stue:
Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av avløpsrør skiftet til plast.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør i rør etablert på bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør i kobber har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran til bad i fordelerskapet.
Stoppekran til kjøkken på kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

TG 2 settes på grunn av alder på vannrør i kobber.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap i entré inneholder:
- Hovedsikring.
- Jordfeilbryter.
- 5 kurser.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Det bør etableres fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.8 Varmtvannsbereder: Kjøkken

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap uten understøttelse

Årstall

Ukjent.

Størrelse

28 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Ja

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder står i skap som mangler understøttelse av skapbunn.
Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Det er eldre fuktmerker i skap ved varmtvannsbereder, ikke målt forhøyde fuktverdier på befaring.

TG 2 settes pga manglende lekkasjesikring og manglende understøtte til skap,

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
Det må etableres støtte under skap.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
115 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

TG 2 settes pga manglende lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon via ventil i vindu.
Ventilasjon er underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 settes pga alder/type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2017 ifølge tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er nedsenker dusjsone med fall mot sluk.
Gulv utenfor dusjsone er omtrent flatt.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres mindre riss/sprekker i enkelte flisefuger.
Vindu vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

TG 2 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad må det påregnes oppgradering av ovennevnt.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Servant.
- Vegghengt toalett.
- Dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang mot bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, åpnet område. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260033
Addresse	Sophus Pihls gate 6		
Postnr.	5034	Sted	BERGEN
Selgers navn	Ida Vikøren Andersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,75 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

42745326

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Våtromskontroll gjennomført i borettslaget av Simen Skaaland, Vestbo drift, 28.09.2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen merknader eller avvik registrert for boligen.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 14.04.2026

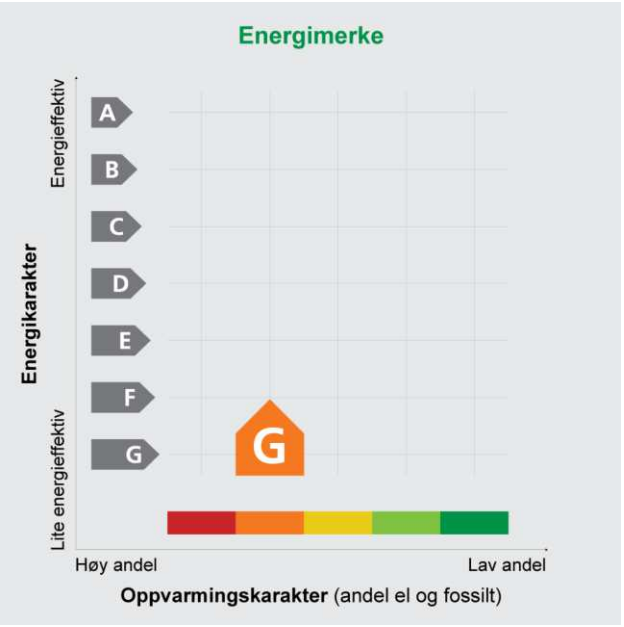
Signert av *Ida Vikøren Andersen*

Initialer selger:
I A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Sophus Pihls gate 6
Postnr	5034
Poststad	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	167
Bnr.	202
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139311167
Bustadnr.	
Merkenr.	A2019-959265
Dato	02.01.2019



Innmeld av	Pål Ringkjøb Nielsen

Energiattesten er stadfesta og offisiell

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmings-karakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: **Følg med på energibruken i bustaden**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Reduser innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering av tettingslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tettleiksprøving**
- **Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsats, alternativt pelletkamin**
- **Tetting av luftlekkasjar**
- **Utskifting av vindauge**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelomnar**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utferda med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår:	1923
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	51
Ant etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eigedommen (vedlegg 1)

Adresse: Sophus Pihls gate 6
Postnr. og poststad: 5034 BERGEN
Leilegheitsnr.:
Bustadnr.:
Dato: 02.01.2019 22:00:09
Energimerkenummer: A2019-959265
Ansvarleg for energiattesten: SOPHUS PIHLS GATE BORETTSLAG
Energimerkinga er utført av: Pål Ringkjøb Nielsen

Gnr: 167
Bnr: 202
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygn. nr.: 139311167

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindauge/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimlar av vindsperre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindauge

Ein skiftar ut eit gammalt vindauge som isolerer dårleg, med eit nytt vindauge. Det blir anbefalt ein U-verdi på 1,2 W/m2K eller lågare (medrekna karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsats, alternativt pelletkamin

I gamle vedomnar og peisar med dør blir berre 30-55 prosent av energiinnhaldet i veden utnytta, medan verknadsgraden er på 70-80 prosent i dei nye, reintbrennande vedomnane og peisinnsatsane (som kom på marknaden i 1988). Alternativt kan ein skifte ut den gamle vedomnen eller peisen med ein pelletkamin. Nye vedomnar, peisinnsatsar og pelletkaminar utnyttar energien meir effektivt samtidig som røykgassforureininga og utsleppa blir reduserte med inntil 90 prosent jamført med i ein gammal vedomn. Dei fleste pelletkaminane blir styrte av ein romtermostat, slik at ein kan stille inn den temperaturen ein ønskjer. Kaminen kan starte og sløkke av seg sjølv, og på mange kaminar kan ein også programmere inn eit vekeprogram, med for eksempel nattesenking.

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

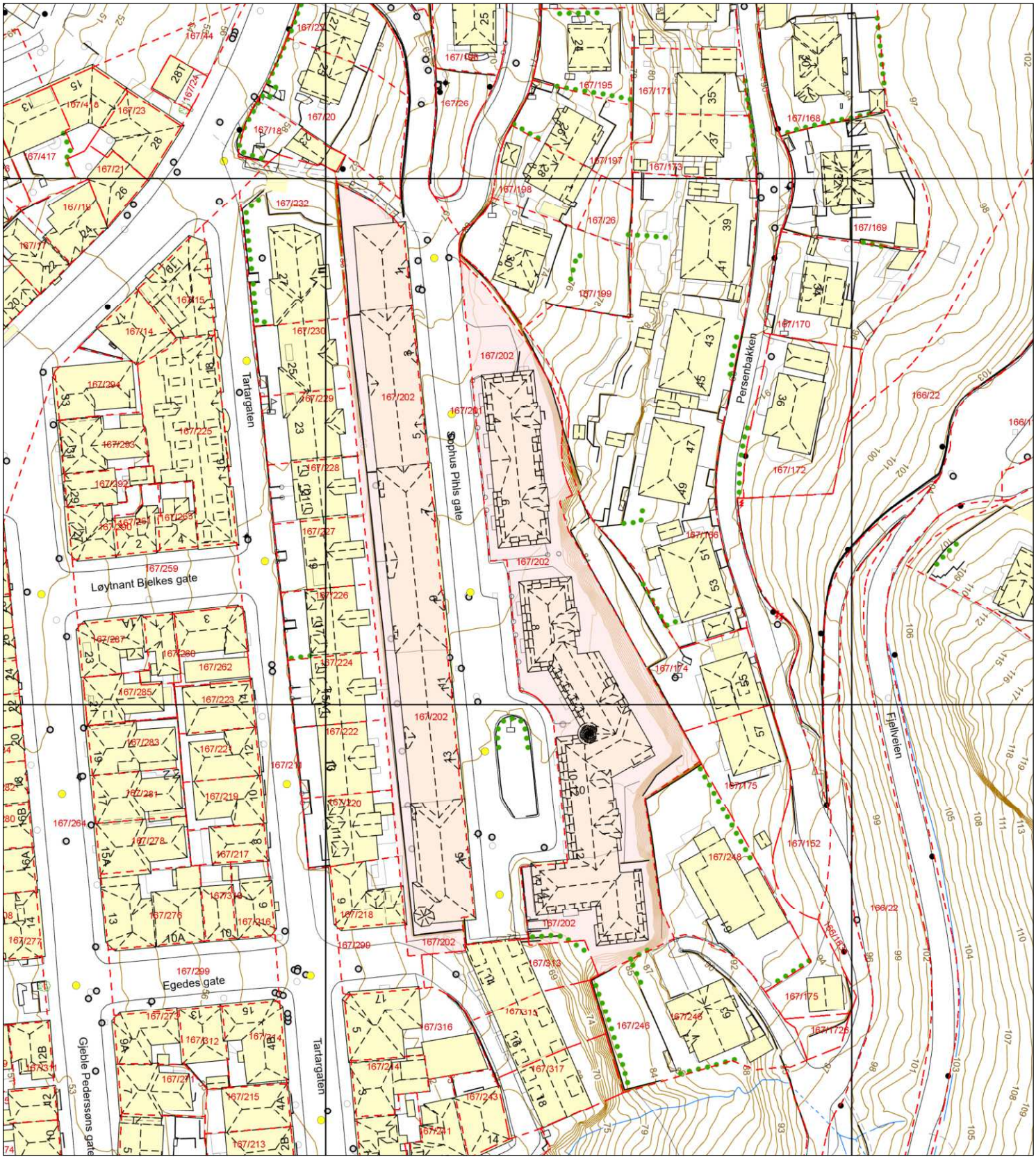
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 26.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/202/0/0
Adresse: Sophus Pihls gate 1, 5034 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

Boligopplysninger:

Sophus Pihls Gate Borettslag		Vår ref.:	519/12	Fødselsdato eier:	19.09.1990
Sophus Pihls Gate 6		Type:	Frittstående brl		
5034 BERGEN		Eiere:	Ida Vikøren Andersen		
Organisasjonsnr:	947 174 290	Andelsnr:	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 539

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Lån altaner og franske balkonger	870
	Andel felleskostnader	4 180
Tilleggsytelser:	Kabel-tv/bredbånd	489

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	354 713	Gjeld siste årsoppg.:	354 713
Klient ajourf. lån:	27 313 975	Klient gj. s. årsoppg.:	27 313 975

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13537317-3, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2026: 4.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7.95
Saldo per 26.03.2026: 560 815
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 31.03.2008 (siste termin 30.11.2027)
Fastrente 5 år til 01.08.2019

Lånenummer: 135615706, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2026: 4.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 26.03.2026: 6 722 105
Andel av saldo: 58 871
Første termin: 30.06.2017Første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2042)
Avdragsfritt til 01.07.2022

Lånenummer: 95217490279, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2026: 2.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96
Saldo per 26.03.2026: 6 811 245
Andel av saldo: 180 066
Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.12.2049)
IN-light - knyttet mot 39 av 100 andeler. Fastrente 10 år til 30.01.2030.

Lånenummer: 95217490287, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2026: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 26.03.2026: 13 219 810
Andel av saldo: 115 777
Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.12.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kjell Ove Hjelmeland

Adresse: Sophus Pihls Gate 14

Boligopplysninger:

Sophus Pihls Gate Borettslag	Vår ref.:	519/12	Fødselsdato eier: 19.09.1990
Sophus Pihls Gate 6	Type:	Frittstående brl	
5034 BERGEN	Eiere:	Ida Vikøren Andersen	
Organisasjonsnr: 947 174 290			

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 5034 BERGEN
Telefon: Mob.: 45404535
E-post: klovehjel@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	354 713	Andre inntekter:	727
Annen formue:	22 754	Utgifter:	14 946		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 200
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	0012

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 167/207, 167/210, 167/209, 167/208, 167/206, 167/205, 167/204, 167/203, 167/202
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP615986

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1924	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Soneparkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

GENERELLE OPPLYSNINGER: Borettslaget består av 100 leiligheter fordelt på 62 st. 2 roms og 14 st. 4 roms.Siste store rehanilitering i laget 2019.

SIKRINGSORDNING: Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

LEGALPANTERETT: Boligselskapet har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

GODKJENNING: Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

DYREHOLD: Det er ikke tillatt med dyrehold i boligselskapet.

BRUKSOVERLATING: Søknader om utleie av egen bolig sendes digitalt via Min side på vestbo.no eller via Vestbo appen.

PARKERINGSFORHOLD: Soneparkering.

GJESTEPARKERING: Gjester må benytte parkeringsautomat.

BODER: Egen utvendig bod.

BODER: Felles bodanlegg i kjeller/loft.

OPPVARMINGSTYPE: Mulighet for vedfyring i enkelte av boligene.

Boligopplysninger:

Sophus Pihls Gate Borettslag	Vår ref.:	519/12	Fødselsdato eier:	19.09.1990
Sophus Pihls Gate 6	Type:	Frittstående brl		
5034 BERGEN	Eiere:	Ida Vikøren Andersen		
Organisasjonsnr: 947 174 290				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

_____

Ida Vikøren Andersen

Andelseiers underskrift

Innkalling til
Generalforsamling
Sophus Pihls Gate Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Sophus Pihls Gate Borettslag

Andelseierne i Sophus Pihls Gate Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 02.06.2025 kl 18:00.

Generalforsamlingen vil bli holdt i kjeller nr.15.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 valgkomiteens innstilling

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Saker

- 6.1 Utvidelse av boareal
- 6.2 Vask av oppganger

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

20.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. valgkomiteens innstilling

Godtgjørelse til styret

Konsumprisindeksen (KPI) steg 2,7 prosent fra mars 2024 til mars 2025

For styreleder foreslår vi å øke godtgjørelsen med kr 500,-, noe som ca tilsvarer økningen i konsumprisindeksen nevnt over. Komiteen foreslår at styrets honorar økes tilsvarende med kr. 2500,-.

1. Styrehonorar for driftsåret 2024-25 settes samlet til kr. 75 000,- og fordeles på styrets medlemmer.
2. Styreleder tilstås kr. 14 750,- per måned.

Valg
Styreleder Magni Frøyen har meddelt at hun trer ut av styret.

Styremedlem Silje Heltne har meddelt at hun trer ut av styret.

Styremedlem Anders Nyland er også på valg, men ønsker å ta en periode til.

Styremedlemmer Gunhild Tinmansvik og Dag Bjørndal er ikke på valg.

Valgkomiteens innstilling er denne:
Kjell Ove Hjelmeland velges som styreleder for 2025-2026

Gunhild Tinmansvik ble valgt i fjor som styremedlem for 2024-2026

Dag Bjørndal ble valgt i fjor som styremedlem for 2024-2026

Anders Nyland velges som styremedlem for 2025-2027

Kristian Strømme velges som nytt styremedlem for 2025-2027

Valgkomiteen har bestått av Stein Bjørlykke og Gerd Helene Bergsaker

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Forslag til vedtak: Kjell Ove Hjelmeland velges som styreleder fra 2025-2026

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Forslag til vedtak: Anders Nyland gjenvelges fra 2025-2027

Kristian Strømme velges fra 2025-2027

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

Som valgkomité for 2025-2026 foreslås:

Gerd Helene Bergsaker

Stein Bjørlykke

Magni Frøyen

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner den nye valgkomiteen.

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Utvidelse av boareal

Forslag fra Ingri Revheim:

Me ønsker med dette å søke om å få innlemme ei bad samt deler av vaskekjellaren under oss i boarealet vårt i Sophus Pihls gate 7 (1, etasje,, høgre side), med tilkomst via innvendig trapp.

Me har to døtrer som veks til og ser behov for at me alle får litt betre plass. Ved å få utnytta kjellarareal til boareal vil dette verte mogleg, og me vil kunne bli buande her gata

Vestbo Drift har vore på befaring hjå oss og har gjeve oss prisoverslag på arbeidet som må gjerast. Dei har vurdert at kommunens krav til opphaldsrom viI verte tilfredsstilt i forslaget me har fått, og vil hjelpe med å søke kommunen om bruksendring dersom me får det godkjend av generalforsamlinga

Forslaget inneber at delar av vaskekjellar er med i det nye rommet. Dette forutset sjølvsagt at naboane på vår side av oppgangen godkjenner det. Vaskekjellar vert då delt på langs og det vil bli satt opp ein ny vegg. Det vil framleis være plass til vaskemaskin og tørketrommel til alle tre boenhetene som delar vaskekjellar, med sluk

som i dag, i tillegg til utslagsvask. Arbeidet vil verte forskriftsmessigt utført.

Forslag til vedtak

Generalforsamlinga godkjenner å innlemme bod og deler av vaskekjellar under leilegheita i Sophus Pihls gate 7, 1. etasje, høgre side, i boarealet.

Forslag til vedtak: Styret støtter andelseiers forslag til vedtak med følgende tillegg:

Generalforsamlinga godkjenner å innlemme bod og deler av vaskekjeller i boarealet til nevnte leilighet som beskrevet over. Husleiebrøken vil auke og beregnes etter størrelse på boarealet.

6.2 Vask av oppganger

Bente Fløysand Larsen har meldt følgende sak:

Styret undersøker prisen fra Renholdbyrå for jevnlig vask av alle oppgangene i Sophus Pihlsgate og legger dette frem på neste Generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styret støtter andelseiers forslag.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Sophus Pihls Gate Borettslag mandag 02.06.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Sophus Pihls Gate Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Sophus Pihls Gate Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 møter siden forrige generalforsamling.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av av vedlikehold av bygningsmassen. Det har blitt skiftet 14 vinduer i laget. Vi har denne gangen prioritert å skifte vinduer i 1. etasje. Det er satt i gang takutskifting fra nummer 15 til nummer 9. Det blir skiftet papp, lekter og takstein. Riss i fasadene blir utbedret og fasadene blir malt.

Fjellskrenten bak nummer 10 og 12 er nå ferdig sikret med nett. Dette har tatt tid grunnet sikring av gråsteinsmur hos nabo i Persenbakken. Det er også etablert nye målepunkt på muren mot Tartargaten nedenfor nummer 3-5.

Av andre aktiviteter kan nevnes feiringen 100 års jubileet til Sophus Pihls gate BL. Det ble en heldagsfeiring med underholdning for både barn og gatens beboere fra formiddag til sen kveld.

Det har ellers vært tenning av julegranen med nisse og gang rundt treet, dugnad og 17 mai arrangement på lekeplassen.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om å skifte de siste takene. Det gjenstår 4-6 og en bit fra 1-5 før i er i mål med nye tak i hele laget. Vi vil også fortsette fortsette med utskifting av de eldste vinduene.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid: Bevar HMS

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 1 skadesaker. Dette skyldes i hovedsak lekkasje fra varmtvannsbereder.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo via styreleder.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 05.06.2024 bestått av:

Styreleder, Magni Dorthe Frøyen
Styremedlem, Dag Bjørndal
Styremedlem, Anders Nyland
Styremedlem, Silje Heltne
Styremedlem, Gunhild Tinmannsvik

Varastyremedlem Kjell Ove Hjelmeland.

Valgkomiteen har bestått av: Gerd Helene Bergsaker og Stein Bjørlykke

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Anders Nyland

Silje Heltne

Magni Frøyen

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.05.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		5 533 812	5 320 788	5 533 812	5 533 812
Innkrevde finanskostnader		689 617	679 801	687 443	688 873
Andre inntekter	7	509 350	513 700	499 200	509 200
SUM INNTEKTER		**6 732 779**	**6 514 289**	**6 720 455**	**6 731 885**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	188 131	179 288	198 600	204 600
Styrehonorar	8	72 500	70 000	70 000	70 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	36 750	35 151	37 873	38 719
Andre personalkostnader	8	4 400	0	0	0
Forretningsførsel		132 042	124 800	132 039	145 243
Andre honorarer		42 672	23 367	22 500	34 498
Revisjon		10 750	10 250	10 750	11 250
Forsikringspremier		310 307	305 253	321 126	387 191
Energikostnader		106 195	100 511	87 107	97 164
Kommunale avgifter		1 470 638	1 398 931	1 439 399	1 738 754
Andre driftskostnader	9	654 080	761 316	688 733	641 526
Vedlikehold	10	205 406	940 685	783 335	226 713
SUM KOSTNADER		**3 233 870**	**3 949 551**	**3 791 462**	**3 595 658**
DRIFTSRESULTAT		**3 498 909**	**2 564 738**	**2 928 993**	**3 136 227**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		113 086	74 328	0	0
Finanskostnader		1 425 076	1 230 481	1 421 578	1 370 602
NETTO FINANSPOSTER		**-1 311 990**	**-1 156 153**	**-1 421 578**	**-1 370 602**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**2 186 919**	**1 408 585**	**1 507 415**	**1 765 625**
Overføringer og disponeringer		**2 186 919**	**1 408 585**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	15 383 092	15 383 092
Sum anleggsmidler		**15 383 092**	**15 383 092**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		6 004 070	5 322 809
Andre fordringer		470 080	69 077
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**6 474 150**	**5 391 885**
SUM EIENDELER		**21 857 242**	**20 774 978**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		**10 000**	**10 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-7 884 393	-10 071 311
Sum opptjent egenkapital		**-7 884 393**	**-10 071 311**
Sum egenkapital	**4**	**-7 874 393**	**-10 061 311**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	6 997 711	7 688 309
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	21 414 424	22 194 470
Borettsinnskudd	6	719 300	719 300
Sum langsiktig gjeld:		**29 131 435**	**30 602 079**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		470 414	107 532
Skyldig off. myndigheter		15 789	12 746
Annen kortsiktig gjeld		113 997	113 932
Sum kortsiktig gjeld		**600 200**	**234 210**
Sum gjeld:		**29 731 635**	**30 836 289**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 857 242**	**20 774 978**

Sted:_____, dato:_____

Magni Dorthe Frøyen Styreleder	Gunhild Tinmannsvik Styremedlem	Silje Heltne Styremedlem
Dag Bjørndal Styremedlem	Anders Nyland Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**5 157 675**	**5 261 846**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	2 186 919	1 408 585
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-1 031 868	-1 082 157
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-438 776	-430 598
B. Årets endring i disponible midler	**716 275**	**-104 170**
C. Disponible midler	**5 873 950**	**5 157 675**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	6 004 070	5 322 809
Kortsiktige fordringer	470 080	69 077
Omløpsmidler	**6 474 150**	**5 391 885**
Kortsiktig gjeld	**-600 200**	**-234 210**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**5 873 950**	**5 157 675**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Altaner og franske balkonger	Brannstiger	Elektrisk anlegg	Bygningsmessig Anlegg	Altaner	Avfuktnings anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 896 527	265 922	75 000	1 090 601	4 588 160	266 882
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 896 527	265 922	75 000	1 090 601	4 588 160	266 882
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 896 527	265 922	75 000	1 090 601	4 588 160	266 882
Anskaffelsesår :	2019	2006	2007	1924	2002	2008
Antatt levetid i år :						

	Brannvernanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 200 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 200 000
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet (avskr .sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	13 575 288
1101 Rehabilitering/påkostning	1 807 804
Sum	**15 383 092**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	10 000	0	10 000
Annen egenkapital	-10 071 311	2 186 919	-7 884 393
Sum egenkapital 31.12.	**-10 061 311**	**2 186 919**	**-7 874 393**

Note 4 - Egenkapital

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:				Balkonger	
Lånenummer:	**135615706**	**13517148-6**	**13537317-3**	**95217490279**	**95217490287**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	1999	2002	2020	2020
Rentesats:	4.687 %	4.714 %	4.687 %	2.89 %	6.04 %
Betingelser:	Flytende	Fastrente 10 år til 1.07.2022	Flytende	Fastrente 10 år til 30.01.2030	
Beregnet innfridd:	30.03.2042	27.12.2024	31.12.2027	30.12.2049	31.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	7 800 000	7 510 000	4 344 000	7 896 528	15 770 759
Lånesaldo 01.01:	7 258 056	430 253	1 073 169	7 194 025	13 927 276
Avdrag i perioden:	260 345	430 253	250 151	188 625	341 270
Lånesaldo 31.12:	**6 997 711**	**0**	**823 018**	**7 005 400**	**13 586 006**
Saldo 5 år frem i tid:	5 509 935	0	0	5 976 341	11 536 339

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	444 630	1 333 890
	3	390 270	1 170 810
	24	365 467	8 771 208
	2	360 074	720 148
	1	353 538	353 538
	1	338 904	338 904
	6	329 023	1 974 138
	3	304 283	912 849
	3	298 911	896 733
	2	297 984	595 968
	3	281 764	845 292
	1	276 186	276 186
	1	254 162	254 162
	3	233 065	699 195
	3	224 193	672 579
	11	222 217	2 444 387
	1	219 027	219 027
	3	215 918	647 754
	1	210 546	210 546
	25	202 993	5 074 825

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2240 Husbanklån	6 997 711	7 688 309
2230 Andre pantelån	13 586 006	13 927 276
2265 Andre pantelån "IN-light"	7 828 418	8 267 194
2250 Borettsinnskudd	719 300	719 300
Sum	**29 131 435**	**30 602 079**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	451 200	451 200
3620 Innkreving strøm	50 500	42 500
3685 Diverse inntekter fri	7 650	20 000
Sum	**509 350**	**513 700**

3620 - El-bil lading kr 50 500,-
3685 - Salg av bærenett iflm 100 års jubileum kr 7 650,-

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	18 050	15 782
5020 Feriepenger	2 581	2 257
5360 Honorarer	167 500	161 250
5330 Styrehonorar	72 500	70 000
5400 Arbeidsgiveravgift	36 386	34 833
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	364	318
5996 Andre sosiale kostnader styret	4 400	0
Sum	**301 780**	**284 439**

Selskapet har en ansatt i ca 5% stilling, fast honorar til styreleder på 13.750,- pr mnd - til og med juli -24. Økt til 14 250,- fra august -24.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	52 755	72 582
6360 Renhold	37 380	122 671
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	28 999	65 250
6800 Kontorrekvisita	0	730
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	10 464
6910 Kostnader internett	10 426	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	517 800	481 243
7400 Kontingent, fradragsberettiget	0	742
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	6 720	6 488
7781 Bomiljø	0	1 147
Sum	**654 080**	**761 316**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	17 186	789 711
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	26 507	37 076
6640 Periodisk vedlikehold	50 213	7 999
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	109 501	93 225
6695 Forsikringsskadesaker	2 000	12 673
Sum	**205 406**	**940 685**

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Altan - individuell finansiering

Långiver Husbanken lånenr . 13537317-3	**Regnskap 2024**	**v**
3643 Inntekter vedr. individuell finansiering altan	685 776	685 776
3643 Avsatt forskuddsbetalt / forlite betalt leie altaner	3 841	-5 975
SUM	689 617	679 801
2265 Avdrag altanlån	438 776	430 598
8195 Renter altanlån	250 841	249 203
SUM	689 617	679 801
1599/2900 Avsatt forskuddsbetalt /forlite innbetalt altanleie	**-100 016**	**-103 857**

Resultat og balanse med noter for Sophus Pihls Gate Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sophus Pihls Gate Borettslag

Styreleder	Magni Dorthe Frøyen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Silje Heltne (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Dag Bjørndal (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Gunhild Tinmannsvik (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Anders Nyland (sign.)	06.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Sophus Pihls Gate Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sophus Pihls Gate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: R7MFJ-UX1JQ-V8U3P-TNT0C-GL69M-D357K

Shape the future
with confidence

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 den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 8. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: R7MFJ-UX1JQ-V8U3P-TNT0C-GL69M-D357K

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-08 21:22:51 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: R7MFJ-UX1JQ-V8U3P-TNT0C-GL69M-D357K

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Ida Vikøren Andersen
Sophus Pihls gate 6

5034 BERGEN
NO - Norge

Utstedt dato: 13.03.2025

Årsoppgave for 2024
Andel av borettslagets skattemessige beløp

Andelsnummer:	12	**Bolignummer:**	H0202
Boenhetens gatenavn:	SOPHUS PIHLS GATE		
Boenhetens husnummer:	6	**Boenhetens husbokstav:**	

Andel inntekt i borettslag: 495
Tema: Bolig og eiendeler. Post 2.8.1.1

Andel kostnader i borettslag: 7 908
Tema: Bolig og eiendeler. Post 3.3.4.1

Andel formuesverdi i borettslag: *
Tema: Bolig og eiendeler(Post 4.3.3 Andel fritidsboligselskap) (Post 4.6.1 Formue av fast eiendom i utlandet)

Andel formue i borettslag: 51 443
Tema: Bolig og eiendeler / Post 4.5.3

Andel gjeld i borettslag: 365 467
Tema: Bolig og eiendeler. Post 4.8.2

Andelseiers fødselsnr:	190990 28621		
Eiertid:	2007 - 3112	**Eierandel:**	1/1
Oppgavegivers org.nr:	947 174 290	**Bruksoverlating:**	Nei

Oppgavegivers navn og adresse:
Sophus Pihls Gate Borettslag
v/Vestbo BBL, Postboks 1947 Nordnes
5817 BERGEN

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet.
For alle andre boligselskaper fastsettes nå formuesverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold mellom boligeier og skattemyndighetene.

De som har spørsmål rundt fastsetting av formuesverdien for sin bolig, må ta kontakt med Skatteetaten direkte. Har du avsluttet ditt eierforhold til boligen før 31.12 er formuesverdi 0.

Opplysningene er innrapportert til skattemyndighetene

VEDTEKTER
FOR
SOPHUS PIHLS GATE BORETTSLAG

(Vedtatt på ordinær generalforsamling den 6. april 2005, endret 27.05.2014, 31.05.2017, sist endret på ordinær generalforsamling 09.06.2021.)

§ 1 Formål

Sophus Pihls gate Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget har dessuten til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Sophus Pihls gate borettslag er en direkte fortsettelse av selskapet Bergens Kooperative Byggeselskap.

§ 2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor samme sted. Sophus Pihls gate borettslag er et frittstående, privat borettslag.

§ 3 Andeler, andelseiere og sameie av andel

Andelene skal være på kr 100,-

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

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 4 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Borettslaget skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med lov eller vedtektene.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 5 Borett og bruksoverlating

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Andelseieren skal behandle boligen og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for laget eller andelseierne.

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

Styret kan med bindende virkning fastsette husordensregler for borettslaget.

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

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, 2. ledd.

Godkjenning kan nektes dersom saklig grunn tilsier det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 6 Vedlikehold

§ 6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde leiligheten, og annet areal som hører leiligheten til, i forsvarlig, god stand. Vedlikeholdsplikten innbefatter vedlikehold, reparasjoner og utskiftning av leilighetens innvendige elektriske anlegg (sikringsskap fra og med inntakssikring, ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og lignende) leilighetens VVS-anlegg (eksempelvis vannklosett, varmtvannsbereder, kraner, vasker, inntaksrør, avløpsrør og lignende) Plikten innbefatter også ansvar for alle innvendige dører, skap, benker, listverk og lignende. Videre gjelder ansvaret for alle innvendige flater som gulv, vegger og tak (gulvbelegg, parkett, fliser, tapet, maling, himlinger og takplater og lignende) Andels-eier skal også smøre leilighetens vinduer og dører.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje og skade unngås. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløp både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Tilsvarende gjelder sluk på altaner.

Andelseieren skal holde leiligheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten for andelseier omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Borettslaget har adgang til å foreta nødvendige inspeksjoner i leilighetene som oppfølging av vedlikeholdsplikten.

§ 6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget vedlikeholde. Borettslaget har rett til å føre nødvendige nyinstallasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 6-3 Husdyrhold

Det er fastsatt egne regler for dyrehold i borettslaget. Søknad om dyrehold sendes styret.

Styret innhenter skriftlig uttalelse fra samtlige andelseiere i søkers oppgang.

Dersom dyreholdet av helsemessige årsaker vil være en reell ulempe for noen i oppgangen, skal dette tillegges avgjørende vekt.

Innvilget søknad er personlig for søkeren og kan ikke avhendes, overføres eller påberopes av andre.

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse

§ 7-1 Mislighold

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

§ 7-2 Pålegg om salg

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

§ 7-3 Fravikelse

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

§ 8 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 8-1 Felleskostnader
Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

§ 8-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 9 Styret og styrets vedtak

§ 9-1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 4-6 styremedlemmer valgt av generalforsamlingen. Valgperioden for styrets medlemmer er to år. Styreleder velges særskilt for ett år om gangen.

§ 9-2 Styrets oppgaver
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret fatter avgjørelse i alle saker som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, revisor eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret skal føre protokoll fra møtene.

§ 9-3 Styrets vedtak
Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av styret er til stede. Vedtak fattes ved alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget.

Generalforsamlingen må gi sitt samtykke med minst 2/3-dels flertall, dersom styret skal gjennomføre:
- Ombygging, påbygging eller andre vesentlige endringer av bebyggelsen eller tomten.
- Økning i antallet andeler, eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie.
- Kjøp eller salg av fast eiendom.
- Låneopptak med pantesikkerhet med prioritet foran innskuddene.
- Andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, vedlikehold eller drift, når tiltaket fører med seg vesentlig økonomisk ansvar eller utlegg for laget.

§ 9-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 10 Generalforsamlingen
Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 10-1 Innkalling, varsel og saker til generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Forut for ordinær generalforsamling skal styret gi frist for innlevering av saker fra andelseiere. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter

borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3-dels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal sendes ut sammen med øvrige sakspapirer til generalforsamlingen.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

- Konstituering
- Styrets eventuelle årsberetning
- Godkjenning av årsregnskap
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst ti andelseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinær generalforsamling kan, dersom det er helt nødvendig, kalles inn med 3 dagers varsel.

§ 10-2 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen. Det skal føres protokoll fra generalforsamling.

§ 10-3 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

§ 10-4 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i § 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 11-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse.

§ 11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§ 11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

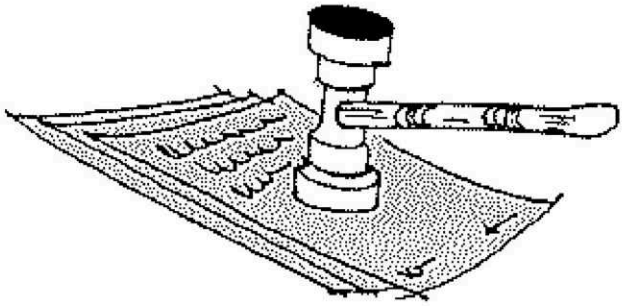
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3-deler av de avgitte stemmer.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag.

VESTBO

- for bedre bomiljø

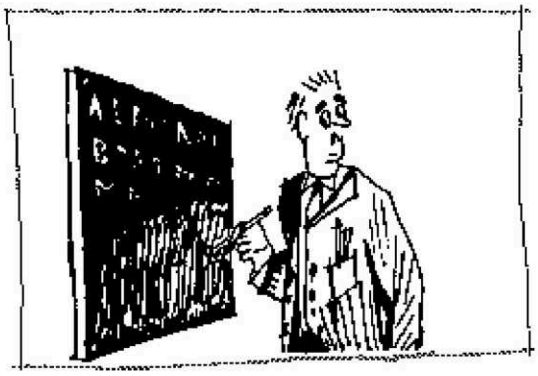
HUSORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET SOPHUS PIHLS GATE



Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.
Sist endret 20.6.2007.



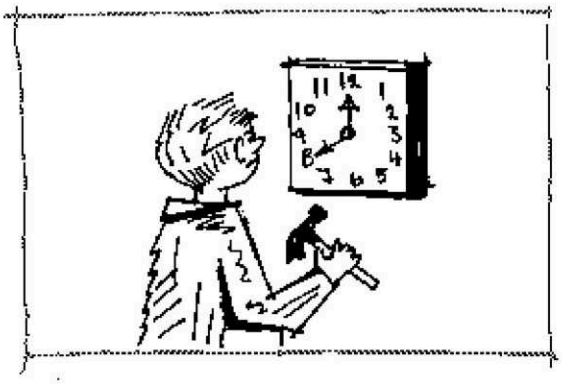
1. Alminnelige ordensregler

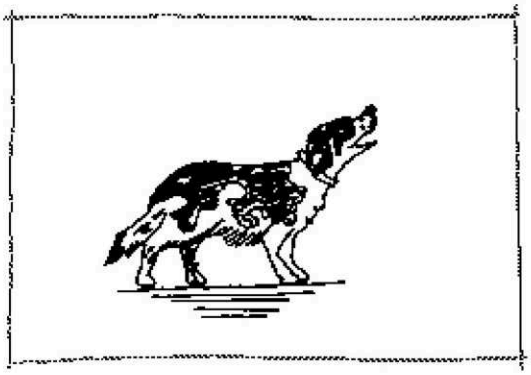
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.
Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Dører til inngang, loft og kjeller skal være låst.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngåes fra kl. 22.00-06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 på hverdager. Borettslaget har vaktmester.





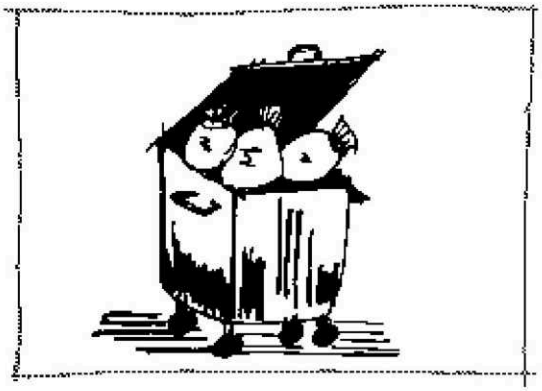
3. Regler for husdyrhold

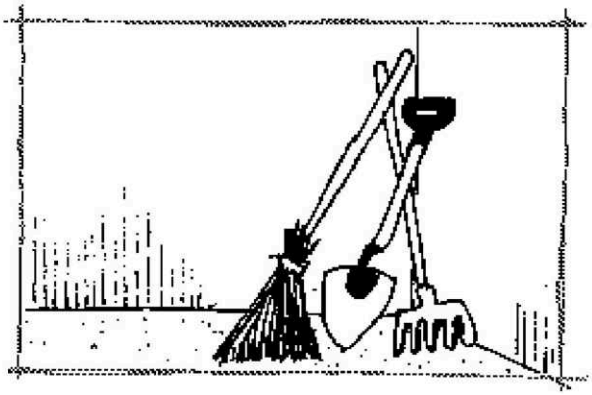
Husdyrhold i borettslagets eiendom er forbudt.

Styret kan etter skriftlig søknad innvilge dispensasjon fra forbudet i 1. ledd der særlige og tungtveiende grunner foreligger. Søker plikter å innhente skriftlig uttalelse eller samtykke fra samtlige andelseiere i son oppgang før styret behandler saken. Dersom noen i oppgangen har allergi, fobier eller lignende, slik at dyrehold vil være en reell ulempe av en viss tyngde for denne eller disse, skal dette tillegges avgjørende vekt mot innvilgelse av dispensasjon. Innvilget dispensasjon etter 2. ledd er personlig for søkeren, og kan ikke avhendes, overføres eller påberopes av andre.

4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne. Bosset skal settes ut og hentes inn samme dag som bosset blir tømt. Legg ikke boss ut i løse poser.





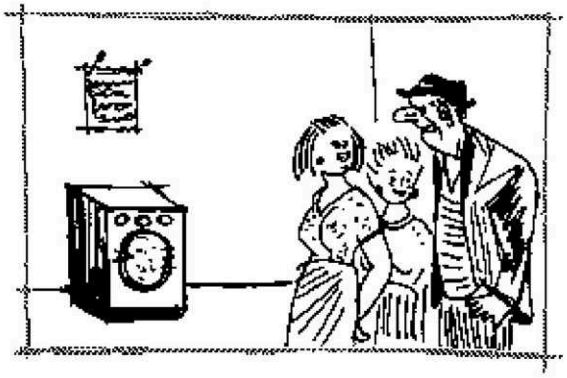
5.Renhold

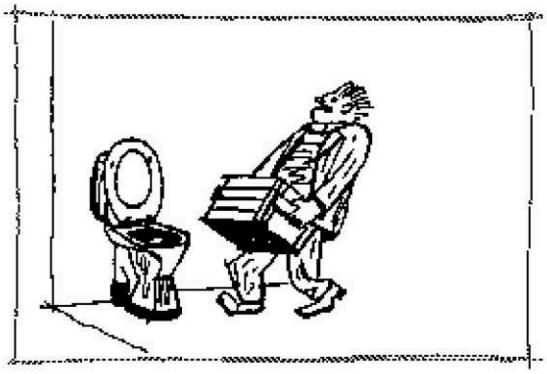
Den eneste fellesplikten en har, er trappevask. Trappene i den enkelte oppgang skal vaskes en gang pr. uke. Den enkelte andelseier vasker etter tur hele oppgangstrappen. Dvs. at i oppganger med 6 eller 8 leiligheter vasker den enkelte henholdsvis hver 6. eller 8. uke. Hver oppgang kan avtrale andre ordninger. Styret kan bestemme andre vaskeordninger. Uteplass kostes/spyles etter oppsatt turnusliste.

Dugnad er frivillig. NB! Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising.

6. Vaskerier og tørkeplasser

Der er vaskerom i kjeller, den enkelte kan montere vaskemaskin i vaskekjelleren. Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.



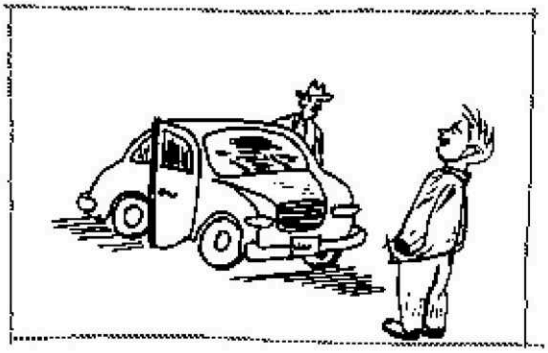


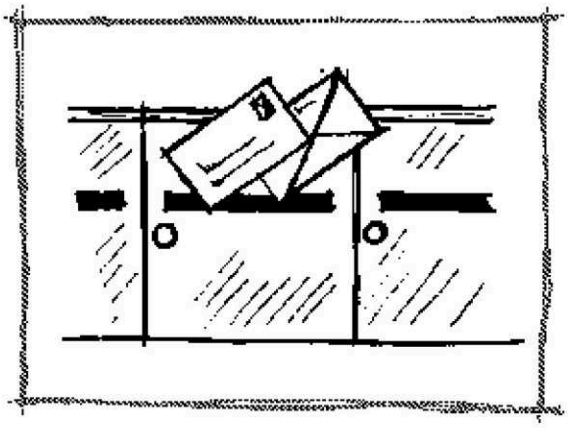
7. Bad, wc og ledninger

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

8. Bilplasser og garasjeanlegg

Borettslaget har lite parkeringsmuligheter, her må en vise hensyn.





9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

10. Plikter/ ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i borettslaget.



11. Andre Bestemmelser

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/202/0/0
Utlistet 26. mars 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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
261200857	Grunneiendom	0	Ja	2 371,8 m²	Usikker	-	Ja
261200774	Grunneiendom	0	Nei	1 856,4 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 under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	47,6 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	52,1 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	43,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	4,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	0,5 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	95,7 %
15750000	1 - Nåværende	170 - Friområder	4,2 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (1,5 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	202220562
71660000	35	Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt	1	202317345
3780000	30	BERGENHUS. ØVRE SANDVIKSVEIEN 29 A, SMÅMØLLEN 24 RODE 164A, 168D	3	-
64180000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 563 MFL., MULEBANEN	3	202221822

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/255	300996024	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	17.10.2024	202218834
167/255	300996024	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	17.10.2024	202218834
167/255	300996024	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	17.10.2024	202119741
167/255	300996024	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	17.10.2024	202119741
167/13	139309278-1	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	24.11.2025	202512354
167/23	139309383-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	03.03.2026	202518104
167/23	139309383-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	03.03.2026	202518104

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 26. mars 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 26.03.2026

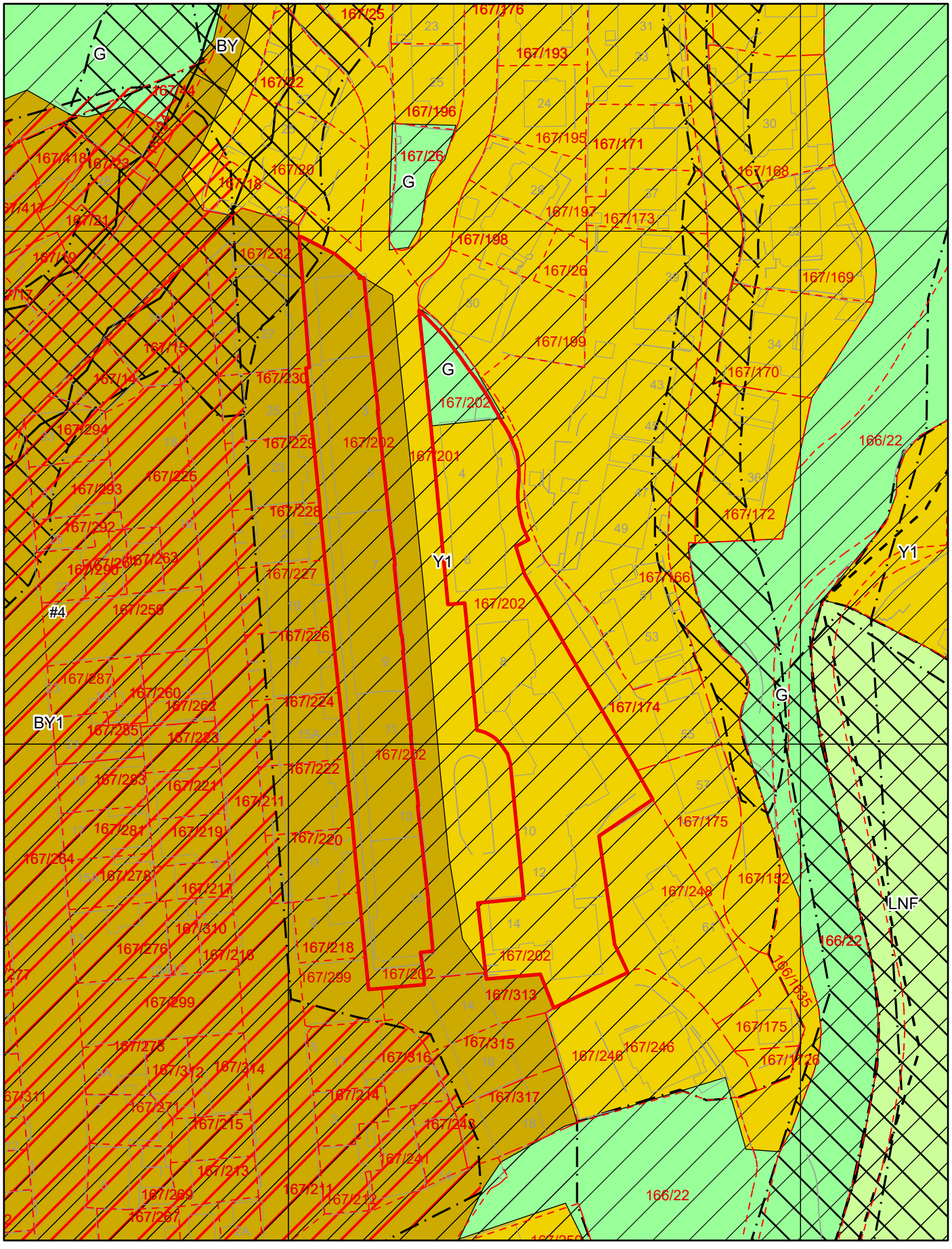
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/202
Adresse: Sophus Pihls gate 1 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

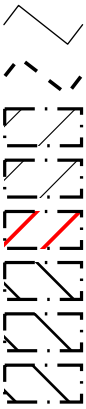
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

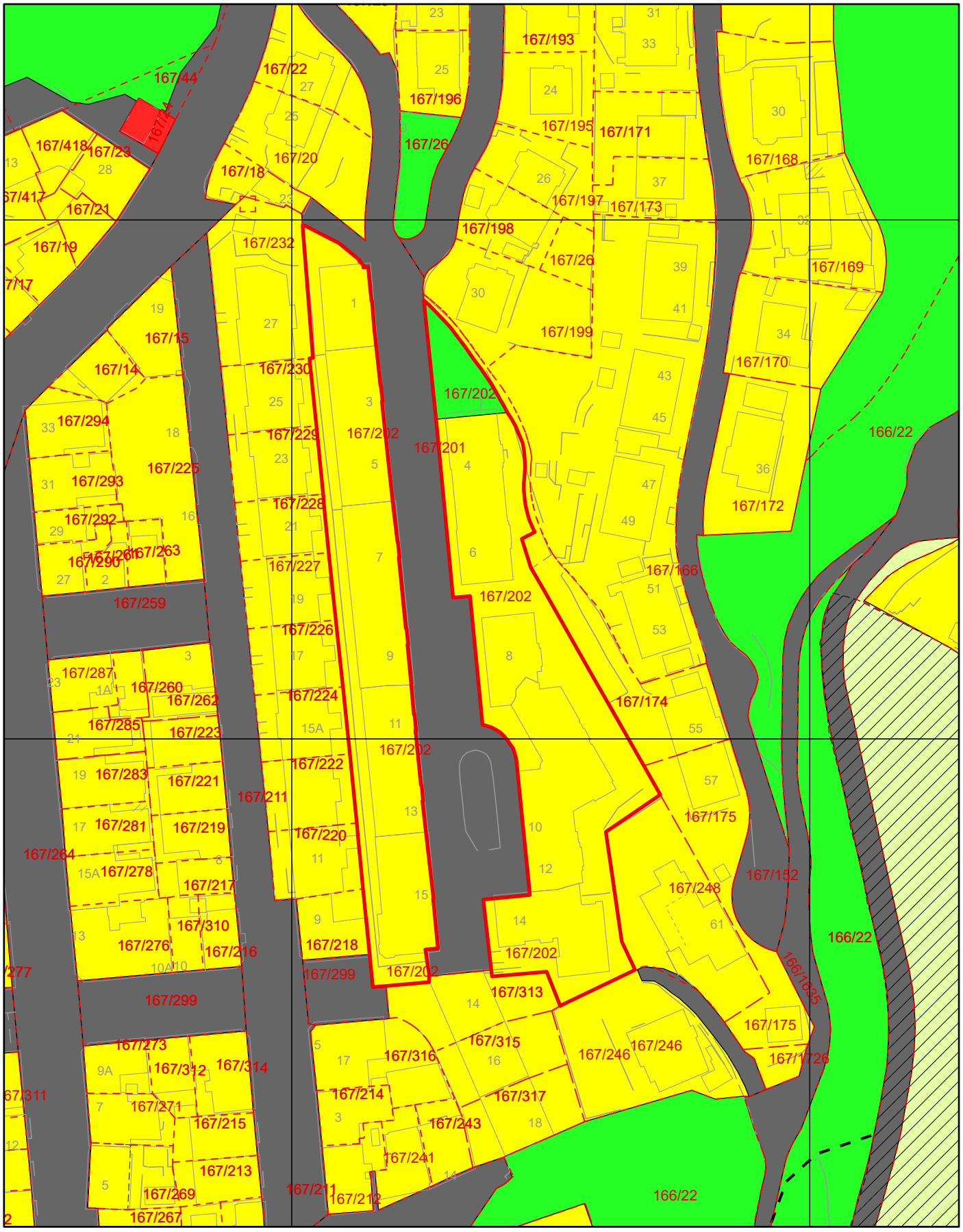
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 26.03.2026

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/202
Adresse: Sophus Pihls gate 1 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Vegkryss u/bakken fremtidig


Hovedturveg, nåværende


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

LNF-område (N)

Vegareal (N)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. 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. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sophus Pihls gate 6, 5034 Bergen
Gnr. 167, Bnr. 202, andelsnr. 12 i SOPHUS PIHLS GATE BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260033

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Benedicte Tronstad

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 924 96 486

E-post: benedicte.tronstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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