PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SANDVIKSVEIEN 168

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter

Husordensregler

Innkalling GF

Protokoll GF

Basiskart

Planinformasjon

Ferdigattest

Budskjema

Tilstandsrapport

Sandviksveien 168, 5035 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 168, bnr. 91, snr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13739-3849 **Eiendomsverdi ref nr:** AP8685

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle
Uavhengig Takstingeniør
ks@koekonsulting.no
976 44 335

NITO

KOE KONSULTING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger:
Yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig bekledd med teglstein og trekledning.

Takkonstruksjon:
Sperretak konstruksjon som er utvendig tekket med tkablegg.

Etasjeskille:
Etasjeskille av betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
3-roms eierleilighet.
Beliggende i 3. etasje.
Oppført i 2018.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entre (10 kvm):
Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (14 kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Garderobe (4,4 kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (6,1 kvm):
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning samt skyvedørsnisje med skyllekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom 2 (10 kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Toalettrom (2,7 kvm):
Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.

Stue/kjøkken (46,5 kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av stein med vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Micro.
- Kaffemaskin.
- Vinskap.
- Oppvaskmaskin.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og brensel:
- Vannbåren gulvvarme i alle gulv.
- Gasspeis i stue/kjøkken.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
NIBE anlegg med kombinert ventilasjon, oppvarming og forbruksvann.

SAMMENDRAG
Leiligheten fremstår som en moderne, romslig og gjennomgående godt vedlikeholdt bolig fra 2018, med normal bruksslitasje. Den har en god planløsning, store oppholdsarealer, to balkonger og moderne tekniske løsninger som vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og rør-i-rør-system. Badet fremstår med tilfredsstillende funksjon, og det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller svikt. Det eneste avviket som er registrert, er noe bom under enkelte fliser ved den nedsenkede dusjsonen. Forholdet vurderes ikke å ha behov for tiltak på nåværende tidspunkt. Boligen har ellers gjennomgående god standard, og det er ikke registrert vesentlige eller alvorlige avvik.

GENERELL OPPLYSNING
Denne rapporten er utarbeidet etter oppdrag om tilstandsrapport som oppfyller minstekravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om krav til bygningssakkyndige og tilstandsrapporter.

Oppdraget omfatter kun de undersøkelser og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav. Rapporten er ikke en fullstendig teknisk tilstandsanalyse av bygningen, og det er ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger utover det forskriften krever. Forhold eller bygningsdeler som ligger utenfor forskriftens minstekrav, eller som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen, omfattes ikke av rapporten med mindre dette er særskilt angitt.

Dersom oppdragsgiver eller andre ønsker en mer omfattende teknisk gjennomgang enn det som følger av forskriftens minstekrav, må dette bestilles som et eget oppdrag.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

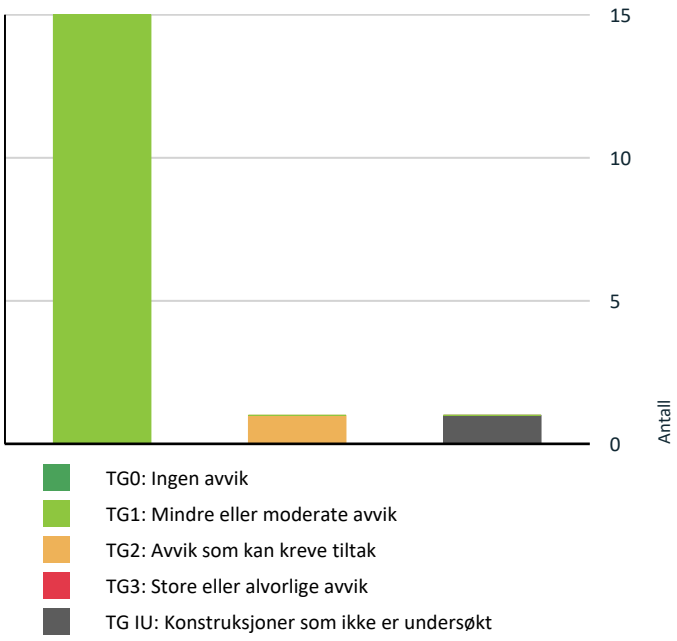
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2018

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinder av aluminiumsbelagt tre med 3-lags isolerglass.
Vinduer er datert:
- 2025.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør av tre med brann- og lydklasse (B30/Rw43db).

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

To skyvedører av aluminiumsbelagt tre med felt av 3-lags isolerglass.
Døren er datert:
- 2025.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 13 kvm.
Utgang fra soverom 1 til balkong på 10,6 kvm.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 6,1 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning samt skyvedørsnisje med skyllekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Eier opplyser om at badet er fra byggeår.
Hovedentreprenør da var:
- LAB Entreprenør AS.
Det er gitt ferdigattest på bygget og FVD-dokumentasjon foreligger fra byggeår.

I henhold til NS 3600 varierer forventet levetid for tettesjikt i våtrom avhengig av membrantype og om det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Følgende alderskriterier legges til grunn ved vurdering av tettesjiktets fremtidige funksjon:
- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.
Når alderskriteriet er passert, innebærer dette økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon som følge av normal aldring. Alderskriteriene er ment som et grunnlag for tilstandsvurdering og er ikke en bekreftelse på at det foreligger skade eller lekkasje.

HELHETSVURDERING
Badet fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder og bruk.

Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon, og det er ikke opplyst om tidligere problemer eller skader.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest er gitt og det foreligger FDV-dokumentasjon fra byggeår.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- Øvrig gulv har fall mot nedsenket del.
- 30 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Bom (hulrom) under enkelte fliser som er avsluttet mot nedsenket del.

Konsekvens/tiltak
• Ikke behov for tiltak, anses som normal aldersslitasje. Dersom fliser på ett senere tidspunkt vil løsne så kan dette lokalt utbedres av spesialfirma.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk, men ikke mulig å konstatere om det er mansjett under klemring grunnet fliselim.

Utførelse og type membran er ikke kjent.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte.
Tilluft er etablert i dør.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktutsatte våtsoner vender mot yttervegger og brannskille. Dermed ike muligheter for hulltaking fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 46,5 kvm.
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av stein med vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Micro.
- Kaffemaskin.
- Vinskap.
- Oppvaskmaskin.

Merknad:
Sår, hakk og normal bruksslitasje forekommer naturligvis.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Vannrør opplyses å være fra:
- Byggeår.

Avløpsrør av plast/støpejern.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.
Avløpsrør opplyses å være fra:
- Byggeår.

Iht. NS 3600 har vann- og avløpsrør en forventet levetid som følger:
Vannrør
- Plast (rør-i-rør): 40 år.
Avløpsrør
- PP plastrør: 67 år.
- Støpejernsrør etter 1990: 67 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Gasspeis i stue/kjøkken.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

NIBE Anlegg - kombinert varmtvann, gulvvarme og ventilasjon.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i alle gulv.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i garderobe.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår.

Spørsmål til kunde/hjemmelshaver:
- Siste kontroll fra Det lokale eltilsynet (DLE): Ikke vært kontroll.

Tilstandsrapport

- Dokumentasjon/samsvarserklæringer: Foreligger.
- Kursfortegnelse: Forligger.
- Løser sikringer ut: Nei.
- Eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el-anlegg.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

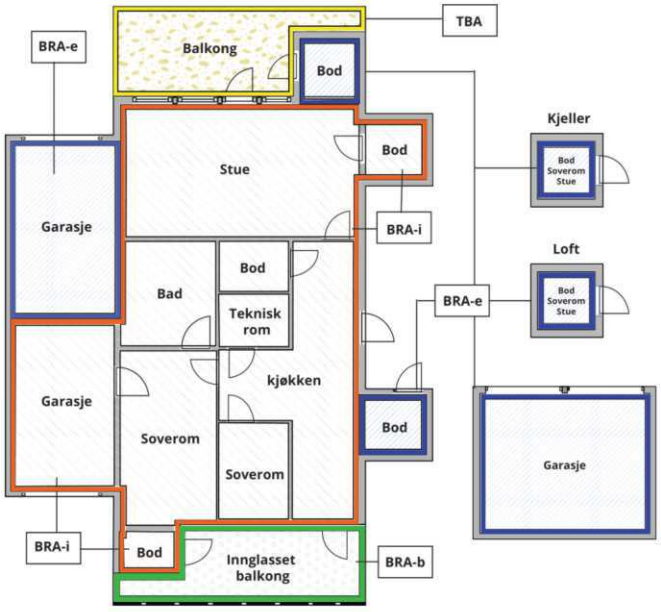
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	101			101	24
Fellesarealer		5		5	
SUM	**101**	**5**			**24**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, stue/kjøkken, entré, soverom 1, garderobe, soverom 2, toalettrom		
Fellesarealer		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
- Entré: 10 kvm.
- Soverom 1: 14 kvm.
- Garderobe: 4,4 kvm.
- Bad: 6,1 kvm.
- Soverom 2: 10 kvm.
- Toalett: 2,7 kvm.
- Stue/kjøkken: 46,5 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 5 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeider i all hovedsak utført i regi av sameiet.
- Utbedringer av fasader, vinduer og dører.

Utover dette generelt vedlikehold.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Bibbi Misje	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	91	0	53	6929 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Sandviksveien 168

Hjemmelshaver
Misje Bibbi Merethe, Misje Roald

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.08.2026		Gjennomgått		Nei

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260220
Addresse	Sandviksveien 168		
Postnr.	5035	Sted	BERGEN
Selgers navn	Bibbi Misje		
Selgers navn	Roald Misje		

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?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
B M
R M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

kledd tak på terrassen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

klassic bad AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

Av hvem?:

oneco

Initialer selger:
B M
R M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avvik

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

Av hvem?:

Grevstad

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

årlig kontroll ingen avvik

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

årlig kontroll av anlegget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Metris

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	11.08.2026
Signert av	*Bibbi Misje*
Signert av	*Roald Misje*

Initialer selger:
B M
R M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

V E D T E K T E R

for

Sameiet Elsesro Brygge, org. nr. 821 004 292

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Elsesro Brygge. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23. mars 2018.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet er et kombinert sameie som består av 80 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 168, bnr. 91 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder, markterrassser/ Næringsseksjon 81 parkering har tilleggsdel bestående av p-plasser slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger/terrasser/uteareal. For næringsseksjon 81 parkering fastsettes vektet sameiebrøk som er satt til 1/5 av seksjonens areal (hoveddel + tilleggsareal)

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med opplysning om ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de -og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(7) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseier eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger

- x som fellesareal
- x som egen/egne næringsseksjon

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. P-plassene skal benyttes som gjesteparkering, med mindre årsmøtet vedtar annen bruk.

(2) Styret kan fastsette nærmere regler bruk av p-plassene som gjesteparkering.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-5 Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon 81

Alle parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet
Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg X.

Eierandel i næringsseksjon 81 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Elsesro Brygge ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Sameiet Elsesro brygge, eller til Sameiet Elsesro Brygge selv.

4-6 Kostnadsfordeling
Næringseksjon 81 bærer sine særkostnader, slik det er følger av vedtektenes pkt 11

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til næringsseksjon 81

4-7 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-8 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Sameiet må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse gjennom en bytteordning eller på annen måte.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom

seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

(11) Seksjonseier er ansvarlig for at boligseksjonene holdes oppvarmet.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Kostnader forbundet med forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, styrehonorar og arbeidsgivergift til styrehonorar og andre administrasjonskostnader som porto, gebyrer ol. fordeles med en lik andel pr seksjon

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Slik avsetning av midler skal settes på egen bankkonto.

Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad, og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Fordeling av fellesinntekter

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-2 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 9.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(2) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringseksjonen har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon 81 – parkering.

Parkeringsplasser(og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr 81, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 81 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 81 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Elsesro Brygge er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 81 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 81 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Sameiet Elsesro Brygge ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameie Elsesro Brygge sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 81 (garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer), skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 81 betale like utgiftsbidrag iht hver p-plass som disponeres, til Sameiet Elsesro Brygge. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 81 parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap under Sameiet Elsesro Brygges regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 81 (parkering) skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og «multiparkanlegg» tekniske anlegg, strømkostnader i garasjen, m.v og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 81 (parkering) For hver p-plass som disponeres skal det betales like store utgiftsbidrag.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Bestemmelse om bytterett til HC-plass kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

Utbygger av prosjekt Sameiet Elsesro Brygge eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

12-4 Forholdet til eierseksjonsloven
Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr 91, i kraft fra 1.1.2018

VEDTEKTER
FOR

Elsesro Brygge Garasjesameie

Fastsatt av utbygger Elsesro brygge AS som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Elsesro Brygge"

Gnr.168, bnr 91, snr. 81, i Bergen kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Elsesro Brygge Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 168, bnr. 91, snr. 81 i Bergen som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser, «multiparkanlegg» og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Elsesro Brygge.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 62 til sammen	62/62

3

Formål

Formål er å drifte, vedlikeholde og administrere seksjon 81, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Elsesro Brygges vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet ”Elsesro Brygge AS” og/eller opprinnelig hjemmelshaver vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 81 kan bare pantsettes, selges og for

øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Elsesro Brygge eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger

forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Eierandel i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Elsesro Brygge ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Sameiet Elsesro Brygge , eller til Sameiet Elsesro Brygge selv.

Utbygger av prosjekt Sameiet Elsesro Brygge eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkerings-plass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet Elsesro Brygge og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er til-gjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

En seksjonseiere som har eierandel i seksjon 81 kan med samtykke fra styret i Sameiet Elsesro Brygge anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass han eller hun disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier som har eierandel i seksjon 81. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at gyldig e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Elsesro Brygge utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 223), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
l. «Multipark»-anlegg

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Elsesro Brygge skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Elsesro Brygge Garasjesameie, seksjon nr 81) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av Elsesro Brygge Garasjesameie.

Elsesro Brygge Garasjesmeie er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Elsesro Brygge.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Elsesro Brygge Garasjesameie, oppdatert per 01.11.2019

Hus	*Etg*	*Leilighetsnavn*	*Seksjonsnr*	*Objektnr*	*EL-Bil*	*P-plasser*	*P-plass nr*
A	1	A101	1				
A	1	A102	2	30001	x	1	33
A	2	A201	3				
A	2	A202	4	30002	x	1	59
A	2	A203	5	30003	x	1	38
A	3	A301	6				
A	3	A302	7	30004		1	9
A	3	A303	8	30005	x	1	30
A	4	A401	9				
A	4	A402	10	30006	x	1	56
A	4	A403	11	30007	x	1	54
B	1	B101	12				
B	1	B102	13	30008	x	1	2
B	1	B103	14	30009		1	14
B	2	B201	15	30010	x	1	45
B	2	B202	16	30011	x	1	31
B	2	B203	17	30012		1	25
B	3	B301	18	30013	x	1	55
B	3	B302	19	30014		1	12
B	3	B303	20	30015	x	1	57
B	3	B304	21	30016	x	1	8
B	4	B401	22	30017	x	1	60
B	4	B402	23	30018	x	1	58
B	4	B403	24	30019		1	16
B	4	B404	25	30020	x	1	36
B	5	B501	26	30021		1	24
B	5	B502	27	30022		1	22
B	5	B503	28				
B	5	B504	29	30023	x	1	39
B	6	B601	30	30024	x	1	46
B	6	B602	31	30025	x	1	44
B	6	B603	32	30026	x	1	7
C	1	C101	33	30027	x	1	48
C	1	C102	34	30028		1	15
C	1	C103	35	30029		1	19
C	1	C104	36				
C	2	C201	37	30030	x	1	43
C	2	C202	38	30031	x	1	35
C	2	C203	39	30032	x	1	1

Hus	Etg	Leilighetsnavn	Seksjonsnr	Objektnr	EL-Bil	P-plasser	P-plass nr
C	2	C204	40				
C	3	C301	41	30033		1	11
C	3	C302	42	30034	x	1	52
C	3	C303	43	30035	x	1	6
C	3	C304	44				
C	4	C401	45	30036	x	1	47
C	4	C402	46	30037		1	18
C	4	C403	47	30038	x	1	37
D	1	D101	48	30046			61
D	1	D102	49	30039	x	1	32
D	2	D201	50				
D	2	D202	51				
D	2	D203	52				
D	3	D301	53	30040	x	1	40
D	3	D302	54	30041	x	1	53
D	4	D401	55	30042	x	1	29
D	4	D402	56	30043		1	27
D	5	D501	57	30044 & 30045		2	41 & 42
E	1	E101	58	30058		1	28
E	1	E102	59				
E	1	E103	60				
E	2	E201	61	30047		1	17
E	2	E202	62				
E	2	E203	63				
E	2	E204	64				
E	2	E205	65				
E	2	E206	66	30048		1	23
E	3	E301	67	30049	x	1	50
E	3	E302	68				
E	3	E303	69				
E	3	E304	70				
E	3	E305	71				
E	3	E306	72	30050	x	1	34
E	4	E401	73	30051	x	1	49
E	4	E402	74				
E	4	E403	75				
E	4	E404	76	30056		1	21
E	4	E405	77	30052	x	1	51
E	5	E501	78	30053		1	13
E	5	E502	79	30054		1	26

Hus	*Etg*	*Leilighetsnavn*	*Seksjonsnr*	*Objektnr*	*EL-Bil*	*P-plasser*	*P-plass nr*
E	5	E503	80	30055		1	20
			BILPOOL	30059			3
			BILPOOL	30057			4
			BILPOOL	30060			5
			UTBYGGER	30061			10
			SAMEIET	30062		HC	62

Plassoversikt per 29.05.2017 (tildeling kan avvike)

P-anlegg Elesro

Faktisk nr:

Øverst	EL 29	EL 31	EL 34	EL 37	EL 40	EL 43	EL 46	EL 49	EL 51	EL 54	EL 57	
Midt		EL 32	EL 35	EL 38	41	EL 44	EL 47		EL 52	EL 55	EL 58	
Nedest	EL 30	EL 33	EL 36	EL 39	42	EL 45	EL 48	EL 50	EL 53	EL 56	EL 59	

Øverst	26	23	20	17	14	11	9	EL 6	EL 3	EL 1
Midt	27	24	21	18	15	12		EL 7	EL 4	
Nedest	28	25	22	19	16	13	10	EL 8	EL 5	EL 2

20	system
20	system
11	system
8	system
59	
1	B401
1	
1	HC inne
2	HC ute
64	

Med seksjonsnr

Øverst	EL 55	EL 16	EL 72	EL 47	EL 53	EL 37	EL 30	EL 73	EL 77	EL 11	EL 20
Midt		EL 49	EL 38	EL 5	57	EL 31	EL 45		EL 42	EL 18	EL 23
Nedest	EL 8	EL 2	EL 25	EL 29	57	EL 15	EL 33	EL 67	EL 54	EL 10	EL 4

Øverst	79	66	80	61	14	41	7	EL 43	EL BILPOOL	EL 39
Midt	56	26	Ledig	46	34	19		EL 32	EL BILPOOL	
Nedest	58	17	27	35	24	78	Ledig	EL 21	EL BILPOOL	EL 13

HUSORDENSREGLER
For Sameiet Elsesro Brygge

Vedtatt på årsmøte 09.04.19

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, bevare et enhetlig preg i eiendommen og vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 24.00 og 07.00 på fredager, lørdager og helligdager. Ved større private arrangementer bør naboene varsles.

Beboerne skal alltid påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Det er mulig å «pynte» fellesarealet i etasjene forutsatt at alle beboerne i etasjen er enige. Det er viktig at det ikke plasseres noe i gangen som er til hinder ved eventuell evakuering.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som påføres eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Hageavfall, store gjenstander og bygg avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelstasjonene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Rengjøring og vedlikehold av nedløp på terrassene:
Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for rengjøring av nedløp på terrasser (luke i gulvet på en del terrasser).

§ 7. Service på NIBE-anlegget i leiligheten:
Hver enkelt seksjonseier har ansvar for service og skifte av filter på NIBE-anlegget.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i leiligheten. Det er montert røykdetektorer iht gjeldende regelverk.

§ 9. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§10. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§12. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6398

SAMEIET ELSESRO BRYGGE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ELSESRO BRYGGE

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2026 kl. 18:00, Christineborg Borettslag.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Arbeidsavtale
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ELSESRO BRYGGE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Styret foreslår Geir Skorpen som møteleder

Forslag til vedtak

Geir Skorpen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling

Antall stemmeberettigede godkjennes.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen som godkjent.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Erik Nilsen og Rune Helljesen til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Erik Werner Nilsen og Rune Helljesen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteinnkalling godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner årets regnskap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6398 Årsregnskap 2025.pdf
2. Årsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal godkjenne styrets honorar.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til styret endres til 200.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200.000,-

Sak 7

Arbeidsavtale

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

MANDAT

På fjorårets Generalforsamling i Sameiet ble Rune Helljesen tildelt et mandat til å presentere et forslag til avtale med Geir Skorpen som skal presenteres på Generalforsamling i 2026

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og ser det som positivt at vi har en som følger opp utførte arbeider i garantitiden (5 år).

Forslag til vedtak

Arbeidsavtalen godkjennes.

Vedlegg

3. BAKGRUNN. RUNE HELLJESEN FRA 2026.pdf

4. ARBEIDSAVTALE FRA 2026.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styrets leder har ett år igjen. Ronald Tuft og Grethe Berentsen står på valg som styremedlemmer. Varamedlem Torgeir Stensaker står også på valg.

Innstilling

Det er ikke kandidater som har meldt seg til styret. Sittende styre har sagt ja til å sitte til 2027 altså et år.

Roller og kandidater

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

- Grethe Berentsen
- Ronald Tuft

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

- Torgeir Stensaker

SAMEIET ELSESRO BRYGGE
ORG.NR. 821004292, KLIENTNR. 6398

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 536 410	2 699 830	2 771 000	2 647 000
Garasjer	9	428 900	347 200	453 000	455 000
Ladeinntekter elbil		54 362	0	0	55 000
Andre inntekter	3	565 658	354 313	0	170 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 585 330**	**3 401 343**	**3 224 000**	**3 327 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-482 610	-443 202	-272 500	-372 500
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-10 016	-18 710	-9 500	-9 900
Forretningsførerhonorar		-148 760	-143 040	-151 000	-155 000
Konsulenthonorar		-334 276	-394 973	-400 000	-250 000
Drift og vedlikehold	7	-730 894	-683 865	-565 000	-535 000
Forsikringer		-296 570	-250 721	-280 000	-325 000
Kommunale avgifter	8	-50 922	-20 263	-20 000	-51 000
Garasjer	9	-295 464	-232 127	-150 000	-288 000
Energi/fyring	10	-405 007	-226 464	-250 000	-396 000
TV-anlegg/bredbånd		-543 840	-477 600	-503 000	-572 000
Andre driftskostnader	11	-291 856	-257 779	-214 600	-220 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 770 214**	**-3 328 742**	**-2 995 600**	**-3 355 000**
DRIFTSRESULTAT		**-184 884**	**72 601**	**228 400**	**-28 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	46 535	50 489	0	50 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**46 535**	**50 489**	**0**	**50 000**
ÅRSRESULTAT		**-138 349**	**123 090**	**228 400**	**22 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	123 090		
Fra opptjent egenkapital:		-138 349	0		

SAMEIET ELSESRO BRYGGE
ORG.NR. 821004292, KLIENTNR. 6398

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 383	13 115
Forskuddsbetalte kostnader		169 768	258 980
Andre kortsiktige fordringer	13	50 000	50 000
Driftskonto OBOS-banken		155 513	184 406
Driftskonto OBOS-banken II		229 101	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		30 750	0
Sparekonto OBOS-banken		1 250 196	1 365 342
SUM OMLØPSMIDLER		**1 887 710**	**1 871 842**
SUM EIENDELER		**1 887 710**	**1 871 842**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 498 450	1 636 800
SUM EGENKAPITAL		**1 498 450**	**1 636 800**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 666	24 412
Leverandørgjeld		303 392	210 631
Skyldige offentlige avgifter	14	45 203	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**389 260**	**235 043**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 887 710**	**1 871 842**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 05.03.2026
Styret i Sameiet Elsesro Brygge

Geir Skorpen /s/ Ronald Tuft /s/ Grethe Berentsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	1 629 840
Likt fordelt	362 880
Digital-tv/bredbånd	543 690
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 536 410**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakebetaling, Aktiv Prosjektmegling Vestland AS	278 420
Avregning strøm, LAB Entreprenør AS	117 508
Gassavregning, 2019-2024	169 729
Ørekorreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**565 658**

Gassavregning er inntektsført som følge av at tilhørende kostnader er kostnadsført tidligere regnskapsår.

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-399 500
Arbeidsgiveravgift	-81 710
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-482 610**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-180 000
SUM STYREHONORAR	**-180 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 016
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 016**

Faktura for revisjon 2025 er ikke mottatt. Dermed er kostnaden periodisert inn.

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oppgradering alarmsystem heiser, Alt Heis AS	-101 981
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-101 981**
Drift/vedlikehold bygninger	-16 006
Drift/vedlikehold VVS	-288 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 304
Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 684
Drift/vedlikehold brannsikring	-129 615
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-28 844
Egenandel forsikring	-3 573
Kostnader dugnader	-5 324
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-730 894**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-50 922
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-50 922**

NOTE 9
GARASJER

Leieinntekter	428 900
SUM INNTEKTER GARASJER	**428 900**

KOSTNADER GARASJER

Administrasjon	-4 590
Drift/Vedlikehold	-290 874
SUM KOSTNADER GARASJER	**-295 464**

SUM GARASJER	**133 436**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Gass	-148 527
Elektrisk energi	-256 480
SUM ENERGI / FYRING	**-405 007**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-4 363
Håndverktøy	-22 244
Datautstyr	-899
Annet driftsmateriale	-31 779
Renhold ved firmaer	-180 218
Andre driftskostnader	-21 723
Trykksaker	2 891
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 542
Andre kontorkostnader	-8 469
Bank- og kortgebyr	-3 522
Velferdskostnader	-9 988
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-291 856**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 000
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 535
SUM FINANSINNTEKTER	**46 535**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordring, salg parsell	50 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**50 000**

Gjenstående del av salgssum fra salg av parsell, på totalt kr 350 000. Forventet mottatt i 2026. Forskuddsbetalt beløp er kr 300 000, og ble mottatt i 2024.

NOTE 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-30 750
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 453
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-45 203**

Til årsmøtet i Sameiet Elsesro Brygge

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Elsesro Brygge** som viser et underskudd på kr 138.349. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

Hordaland Revisjon AS

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 05.03 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Statsautoriserte revisorer

Årsberetning 2025

Elsesro Brygge har også i 2025 vært preget av store utbedringer i forbindelse med reklamasjonsarbeider. Dette arbeidet er etter planen til LAB tenkt sluttført før sommeren 2026.

Styret har arbeidet for å få fortgang i arbeidene, men har hatt stort fokus på at arbeidene skal kvalitetssikres av styreleder, sammen med vår takstmann. Dette har ført til at noe arbeider som er gjort har blitt underkjent og gjort på nytt. Dette går spesielt på utførelse «nye fasader».

Vi har også hatt utfordringer med værforholdene på Elsesro, som også har ført til noe forsinkelse i forhold til oppsatt plan.

Som nevnt i beboermøte har styrets arbeidsmengde vært stor. Dette for å følge opp pågående arbeider, koordinere arbeider opp mot seksjonseiere, logistikk på byggeplass, samt daglig oppfølging av pågående arbeider. Parallelt med dette er det også arbeidet med de siste reklamasjonspunktene. Dette har vært tidkrevende og kostnadsdrivende for sameiet.

Økonomien i sameiet er fortsatt god, men styret vil i 2026 arbeide for å få kompensert noe av de utgiftene vi har hatt med å drive frem 49 reklamasjonspunkter. Under følger en oppstilling av hva dette arbeidet har kostet sameiet fra 2022 til utgangen av 2025.

Bokførte kostnader til reklamasjon Elsesro Brygge							
		2022	2023	2024	2025	2026	Summert
Personalkostnade		110250	190750	364000	399500	0	1064500
Egenandel TRYG og 20% av advokatkostnader							
Konsulanthonorar		68646	536811	394973	216776	0	1217206
Samlede kostnade		178896	727561	758973	616276	0	2281706
Arbeidsgiveravgift		42335	48046	76702	81710	0	248793
							2530499

Uønskede hendelser:

Vi har i inneværende år hatt to hendelser som har kostet fellesskapet «ikke budsjetterte kostnader». Disse hendelsene har alle seksjonseiere blitt informert om på VIBBO.

1. Søling av vin i heis D-blokk
2. Tømming av restavfall (Frityrolje) i felles avløp.

Disse to forholdene kostet sameiet i overkant av 100.000, -

Styremøter:

Det har vært gjennomført 4 ordinære styremøter i 2025. I tillegg har styrets leder hatt ca. 15 møter med styret for å informere om de pågående arbeidene på Elsesro.

Arbeider som er planlagt i 2026:

1. Når arbeidene på Elsesro er sluttført, vil det bli satt opp bom inn til området. Dette er i all hovedsak besluttet for at området vårt ikke skal bli en «parkeringsplass». Av og på-lessing vil fortsatt bli mulig, da porten kan åpnes av seksjonseierne.
2. LAB vil tilbakeføre uteområdet slik det var før arbeidene startet. Utegruppen ser i disse dager på alternativ utnyttelse av uteområdet. Hvis planen blir omfattende, vil vi måtte kalle inn til et nytt møte og stemme over ev. alternative forslag.
3. Oppgradering av fellesarealer.

Vi ser alle frem til at reklamasjonsarbeidet skal sluttføres, slik at vi kan å bygg, slik de skulle vært levert i 2018.

Elsesro Brygge

Geir Skorpen

Notat

Til:
Generalforsamlingen i Sameiet Elsesro

Fra:
Rune Helljesen
Leilighet E 503

Dato:
14. april 2026

FORSLAG ARBEIDSAVTALE MED GEIR SKORPEN ETTER UTBEDRINGENES FERDIGSTILLELSE SOMMER / HØST 2026

Til alle beboere.

MANDAT

På fjorårets Generalforsamling i Sameiet ble jeg tildelt et mandat til å presentere et forslag til avtale med Geir Skorpen som skal presenteres på Generalforsamling i 2026 (for 2025).

BAKGRUNNSHISTORIE

Det er hevet over enhver tvil at vi beboere har opplevd en turbulent situasjon fra vi flyttet inn i Sameiet Elsesro Brygge sommeren 2018. Det er totalt uakseptabelt at det produktet vi betalte for i 2018 enda ikke er overlevert til beboerne i henhold til avtale. Jeg henviser i denne sammenheng til det særs grundige dokumentet som ble lagt ut på Vibbo 27. august 2025 hvor situasjonen ble beskrevet i detalj. Dette er for øvrig bare et av mange tilvarende dokument som er lagt ut av Styret og hvor vi beboere er blitt fortløpende orientert om situasjonen

DAGENS SITUASJON

Jeg vil påstå at det som har skjedd må være en av de største skandalene i Bergens bygge historie.

I dag vet vi dessverre så altfor godt hva status er med hensyn til «helsetilstanden» til boligmassen til Sameiet Elsesro Brygge. Noen har gjort en formidabel jobb for at vi er kommet der vi er i dag. Det skyldes ene og alene takket være vår Styreleder Geir Skorpen. Som beskrevet tidligere, kjenner jeg ikke alle detaljene i det arbeidet som har pågått og som fremdeles vil pågå frem mot sommer / høst 2026

DOKUMENTASJONSARKIV

Gjennom de siste 4 årene er det utarbeidet et dokumentasjonsarkiv som burde gjøre enhver entreprenør misunnelig. Dette arkivet har gjort det mulig å få gjennomslag for alle våre 49 krav om reklamasjon rettet mot LAB. Imponerende. Man skal ikke bare dokumentere. Man skal i tillegg har en inngående kjennskap til problemene. Dette har Skorpen til fulle bevist at han har.

For å få litt ballast til å utarbeide dette skrivet, har jeg bedt Styret om et begrenset innsyn i det omtalte arkivet. Dette har blant annet avdekket at arkivet per dags dato inneholder hele 7 877 filer fordelt på 597 mapper fordelt på alle 5 blokkene. Det kan «skremme noen og enhver» til å bli valgt inn i Styret de nærmeste årene. I tillegg kommer alt arbeidet med VIBBO hvor 655 henvendelser er besvart i tillegg til 966 e – poster som også er blitt besvart

Vi har ingen garanti for et fremtidig Styre har samme kunnskap, stayer evne og pågangsmot som dagens Styre v/ Geir Skorpen. Da er det vel en reell mulighet for at kunnskapen forvitrer og at systemene som er blitt bygget opp over tid, vanskjøttes eller forsvinner. Det er ikke helt uvanlig. Dette har jeg selv opplevd. Det vil være trist og kan fort bli dyrt for oss alle.

HVA GJENSTÅR?

Blokkene er i ferd med å bli ferdigstilt en etter en. E – blokken ligger fremst i dette arbeidet hvor «overtakelsesbefaring» er / vil bli gjennomført på den enkelte leilighet. Dessverre ikke uten problemer. En stor andel punkt ble registrert som «ikke akseptabelt» og hvor innleid arbeidskraft er i gang med nye utbedringer. Til dette arbeidet bruker man er «Overtakelsesprotokoll» og hvor partene avtaler en ny dato for ferdigstillelse.

I de grøvste tilfelle har skadene vært så omfattende at noen av våre naboer har måttet flytte på hotell i en periode.

ØKONOMI

Til å assistere Geir Skorpen, har Skorpen i all hovedsak søkt støtte fra Advokat Gunnar Angaard og Takstmann Helge Madsen. Under følger kostnadsoversikt fra 2022 til d.d.

Bokførte kostnader til reklamasjonskostnader Elsesro Brygge	*2022*	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*	*Totalt*
Personalkostnader Geir Skorpen	Kr 110 250,-	Kr 190 750,-	Kr 364 000,-	Kr 399 500,-	Kr 0,-	Kr 1 064 500
Konsulenthonorar Advokat og Takstmann	Kr 68 646,-	Kr 536 811,-	Kr 394 973,-	2316 776,-	Kr 0,-	Kr 1 217 206,-
Samlede kostnader	***Kr 178 896,-***	***Kr 727 561,-***	***Kr 758 973,-***	***Kr 616 276,-***	***Kr 0,-***	***Kr 2 281 706,-***
Arbeidsgiveravgift Geir Skorpen	Kr 42 335,-	Kr 48 046,-	Kr 76 702,-	Kr 81 710,-		Kr 248 793,-
Totale kostnader						Kr 2 530 499,-

Ovennevnte beløp vil søkes refundert av LAB når alle arbeider er sluttført. Det er knyttet stor usikkerhet til hva Sameiet har lovhjemmel til å få tilbakebetalt.

LAB har bokført kostnader knyttet til reklamasjonsarbeidet på Elsesro Brygge på nærmere nok. 150 000 000,-. pr. årsskiftet 2025 / 2026. Dette skal ikke frata de ansvaret med å dekke de kostnader Sameiet har blitt påført for å drive frem reklamasjonssakene. Geir Skorpen har hatt dette som en 100% stilling siden 2022 og har det fortsatt. Det er anført 2.129 timer til dette arbeidet fra mars 2022 til utgangen av 2025.

Geir Skorpen inngikk en tidsbegrenset avtale med Sameiet Elsesro Brygge og som varer frem til reklamasjons arbeidene er gjennomført. Avtalen har en gjensidig oppsigelsestid på en måned og ble inngått i mars 2023. Timelister føres daglig og skal godkjennes av Styret. En hurtig gjennomgang av utvalgte timelister, viser at det IKKE på noen måte er «overfakturert» i denne perioden. Alternativ løsning har selvfølgelig vært å leie inn en fagperson til å utføre denne jobben. Det ville kostet Sameiet dobbelt eller kanskje 3 ganger eller mer beløpet som er medgått.

FREMTIDEN

Vi må for all del ikke vikle oss i den oppfatningen av at «når alle utbedringene er gjort, er vi omsider ***FERDIGE».***

- Det skal utarbeides vedlikeholdsplaner og skrives avtaler med utførende selskaper
- Fremtidige avtaler skal godkjennes av Styret
- Feil og mangler (som sikkert dukker opp) skal følges opp
- Alt av dokumentasjon som foreligger i saken på hver enkelt leilighet og på byggene ellers skal systematiseres, slik at andre (i fremtiden) kan ha oversikt og følge opp ev nye forhold som dukker opp.
- Det skal foretas kontroll av fasader og det arbeidet som er utført ½ årlig de neste 5 årene
- Nye forhold må følges opp, dokumenteres og reklameres på
- Andre forefallende arbeid som ikke faller inn under styrets ansvar, MÅ følges opp og utføres.

Dette inkluderer, men er ikke begrenset til – drift og vedlikehold av heisanlegg, drift og vedlikehold av garasjeanlegget samt VIBE – systemet.

- Catenda skal arkiveres og sikres for fremtiden.
  Catenda er en informasjonsportal som LAB har utarbeidet og som viser reklamasjoner pr. leilighet.
  Denne portalen har Geir Skorpen fått tilgang til.

Når LAB er ferdige med sitt arbeid, skal det utarbeide en NY 5 års garanti på alle 49 klagene hvor det reklamert og hvor LAB har akseptert kravet om reklamasjon.

Når alt arbeid er gjennomført vil den enkelte eier av de ulike leilighetene få tilsendt et dokument som klart viser når den nye garantitiden starter og hva den omfatter

Mitt spørsmål er om vi i – Sameiet Elsesro Brygge – går en usikker fremtid i møte dersom Geir Skorpen velger å forlate «sin post» og overlate ansvaret til andre. Nok kan plutselig være nok. Også for Geir Skorpen

Med utgangspunkt i det mandat jeg mottok fra årets Generalforsamling (2025) har jeg utarbeidet et forslag til en avtale som skal tiltredes dersom Generalforsamlingen er enig med dette og Geir Skorpen aksepterer innholdet i avtalen.

Geir Skorpen har på forhånd godkjent avtalen. Nå er det opp til Generalforsamlingen å foreta en beslutning

Med vennlig hilsen
Rune Helljesen
(Signatur)
Leilighet E 503

Vedlegg

1. Avtale utkast mellom Sameiet Elsesro Brygge og Geir Skorpen

ARBEIDSAVTALE

Parter i denne avtale.

Sameiet Elsesro Brygge
Enhetsnummer 821004292
Sameiet Elsesro Brygge v/OBOS, Postboks 6666, St.Olavs plass, 0129 OSLO.

Geir Skorpen.
Personnummer: 18 05 68 323 82
Sandviksveien 164,
5035 Bergen.

Arbeidssted:
Elsesro Brygge med tilhørende uteområder
Inkluderer ikke Elsesro Båthavn AS

Arbeidets beskrivelse;
Utføre konsulentoppdrag for Sameiet Elsesro Brygge etter at alt reklamasjonsarbeid
er gjennomført og godkjent og byggene / uteområdene på nytt er overført til Sameiet Elsesro Brygge fra LAB

Tidspunkt for eksakt dato for tiltredelse av denne avtale avgjøres av Styret i Sameiet Elsesro Brygge

Stillingstittel:
Arbeidstaker

Kontraktens varighet:
Kontrakten har en varighet på 5 år.
Dette tilsvarer den nye garantitiden på utført arbeid etter at LAB har gjennomført sine reklamasjonsarbeider og nye garantier på 5 år er iverksatt.

Starttidspunkt:
Starttidspunkt for denne avtalen er når den eksisterende avtalen utløper.
Oppsigelse av den eksisterende avtalen skal forgå skriftlig mellom

Oppsigelse av avtalen;
Oppsigelsen av avtalen kan sies opp med en gjensidig oppsigelse fra begge
parter på en - 1 – måned. Oppsigelsen skal være skriftlig mellom partene

Dokumentasjon av arbeid;
Alt arbeid skal dokumenteres av Geir Skorpen gjennom utfylte, månedlige timelister.
Timelistene skal godkjennes av Styret i Sameiet.
Etter godkjenning skal utbetalingen effektueres av OBOS som er Sameiets regnskapsfører, når ordinær lønnskjøring gjennomføres av selskapet

Se vedlegg

Økonomisk kompensasjon
Utført arbeid skal økonomisk kompenseres med en timerate på kr 500,-.
Det tilkommer ikke merverdiavgift på beløpet.
Sameiet Elsesro Brygge er forpliktet til å innrapportere Arbeidsgiveravgift for beløpet som er 14,2%
Geir Skorpen tilkommer feriepenger for godtgjørelsen som er 10,1%.

Lønnen skal overføres til konto 9043 10 11750.

Bergen 14. april 2026

Sameiet Elsesro Brygge *Ronald Tuft* *På vegne av Styret i Sameiet*	*Geir Skorpen* *Arbeidstaker*

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.05.26
Selskapsnummer: 6398 **Selskapsnavn:** SAMEIET ELSESRO BRYGGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ELSESRO BRYGGE

Organisasjonsnummer: 821004292
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Christineborg Borettslag.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Styret foreslår Geir Skorpen som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Skorpen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.
Det er talt opp 41 stemmeberettigede hvor av 3 fullmakter.

Styrets innstilling
Antall stemmeberettigede godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen som godkjent.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Erik Nilsen og Rune Helljesen til å signere protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Werner Nilsen og Rune Helljesen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Møteinnkalling godkjennes.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Styrets innstilling
Årsmøtet godkjenner årets regnskap.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Årsmøtet skal godkjenne styrets honorar.

Styrets innstilling
Godtgjørelse til styret endres til 200.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 200.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Arbeidsavtale

MANDAT

På fjorårets Generalforsamling i Sameiet ble Rune Helljesen tildelt et mandat til å presentere et forslag til avtale med Geir Skorpen som skal presenteres på Generalforsamling i 2026

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og ser det som positivt at vi har en som følger opp utførte arbeider i garantitiden (5 år).

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Rune Helljesen hadde utarbeidet forslag til avtale i hht mandat gitt på årsmøte 2025. Det ble diskusjon rundt avtalens innhold. Vedtak ble ikke stemt over.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styrets leder har ett år igjen. Ronald Tuft og Grethe Berentsen står på valg som styremedlemmer. Varamedlem Torgeir Stensaker står også på valg.

Innstilling
Det er ikke kandidater som har meldt seg til styret. Sittende styre har sagt ja til å sitte til 2027 altså et år.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Grethe Berentsen
Ronald Tuft

Følgende stilte til valg:
Grethe Berentsen
Ronald Tuft

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torgeir Stensaker

Siden ingen kandidater hadde meldt seg til styreverv, ble det i årsmøtet henstilt til at noen kunne stille som "trainee" og være med på styrets arbeid kommende år. Andreas Vold meldte seg og blir derfor med som observatør frem til neste valg. Det blir altså ingen endringer i det sittende styret.

Følgende stilte til valg:
Torgeir Stensaker

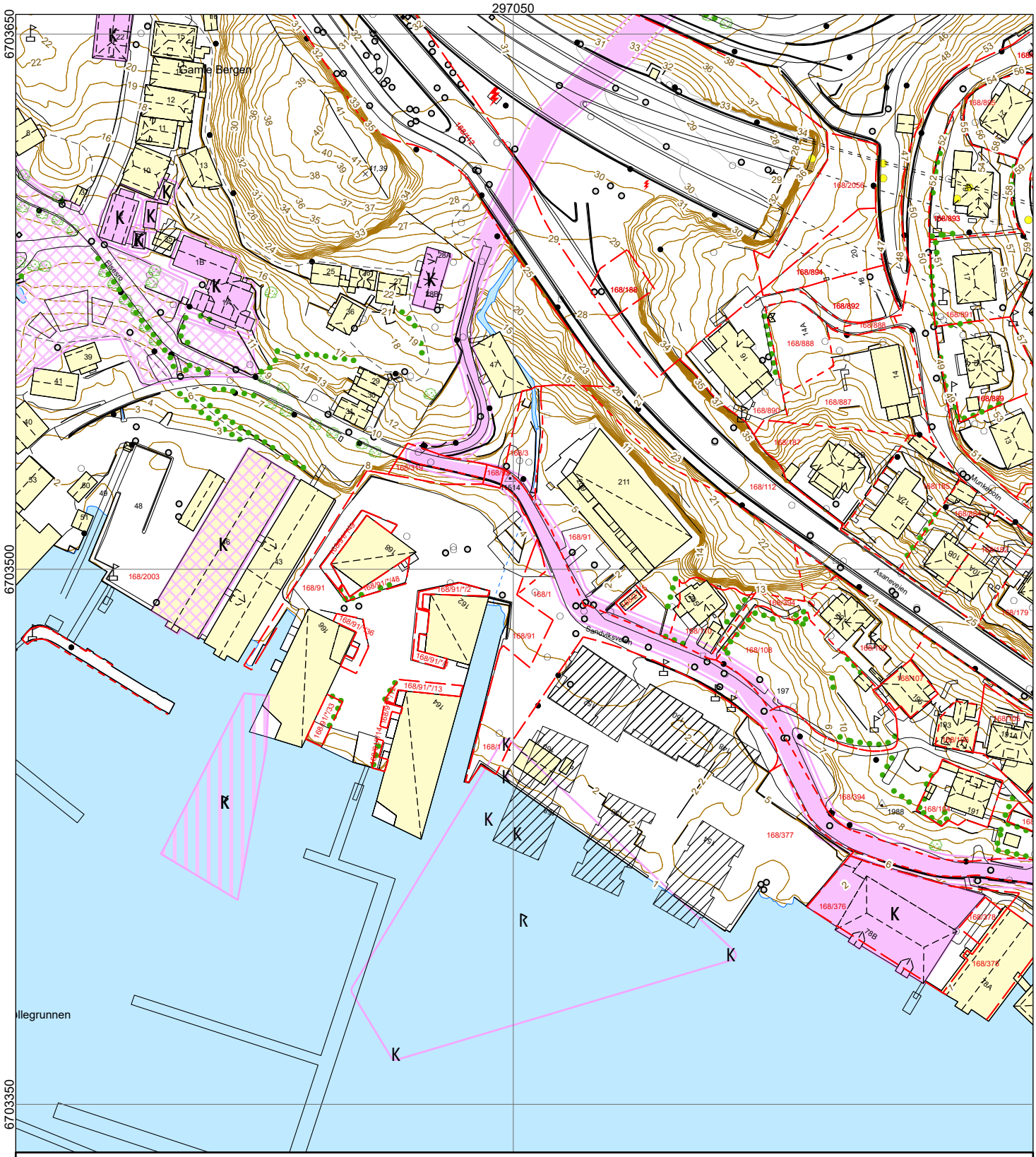
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 500
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/91/0/0
Adresse: Sandviksveien 168 m.fl.

N



BERGEN KOMMUNE

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

Link Arkitektur
Dreggsallmenningen 10/12
5003 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Karsten Høyheim Dir. tlf.: 5556 6472	201604034/113	021118

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 168 Bnr 91 Boligblokk C og D Felt BBB1a
Adresse	:	Sandviksveien 160
Tiltakshaver	:	Elsesro Brygge AS
Tiltaket	:	Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 24.10.18 og tillatelse datert 13.04.16 og tillatelse til endring datert 01.03.17.

VEDTAK

1. Det gis ferdigattest for boligblokk C med 15 stk boenheter, BRA er 1912 m² og boligblokk D med 10 boenheter, BRA 1116 m², jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Karsten Høyheim - saksbehandler
Gerd Soldal - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Elsesro Brygge AS, Postboks 485, 1373 ASKER

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/91/0/0
Utlistet 11. mai 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
261279290	Grunneiendom	0	Ja	4 369,4 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	Ja
6363992308	Seksjon	1	Ja	57,3 m²	Sikker	-	Ja
6363992309	Seksjon	2	Ja	50,4 m²	Sikker	-	Ja
6363992310	Seksjon	12	Ja	21,0 m²	Sikker	-	Ja
6363992311	Seksjon	13	Ja	65,5 m²	Sikker	-	Ja
6363992312	Seksjon	14	Ja	20,9 m²	Sikker	-	Ja
6363992313	Seksjon	33	Ja	67,7 m²	Sikker	-	Ja
6363992314	Seksjon	36	Ja	70,6 m²	Sikker	-	Ja
6363992315	Seksjon	48	Ja	71,3 m²	Sikker	-	Ja
6363992316	Seksjon	49	Ja	69,5 m²	Sikker	-	Ja
261280968	Grunneiendom	0	Nei	2 750,7 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
63500000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 91 MFL., SANDVIKSVEIEN 160	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.11.2015	201317140	53,5 %
63500000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 91 MFL., SANDVIKSVEIEN 160	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.11.2015	201317140	36,0 %
64780000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 377 MFL., SANDVIKSBODENE	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220581	3,9 %
63500000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 91 MFL., SANDVIKSVEIEN 160	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.11.2015	201317140	0,9 %
63500000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 91 MFL., SANDVIKSVEIEN 160	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.11.2015	201317140	0,9 %
63500000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 91 MFL., SANDVIKSVEIEN 160	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.11.2015	201317140	0,9 %
63500000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 91 MFL., SANDVIKSVEIEN 160	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.11.2015	201317140	0,9 %
63500000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 91 MFL., SANDVIKSVEIEN 160	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.11.2015	201317140	0,9 %
63500000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 91 MFL., SANDVIKSVEIEN 160	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.11.2015	201317140	0,8 %
63500000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 91 MFL., SANDVIKSVEIEN 160	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.11.2015	201317140	0,7 %
63500000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 91 MFL., SANDVIKSVEIEN 160	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.11.2015	201317140	0,3 %
63500000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 91 MFL., SANDVIKSVEIEN 160	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.11.2015	201317140	0,3 %
64780000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 377 MFL., SANDVIKSBODENE	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220581	< 0,1 % (69,5 m²)
64780000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 377 MFL., SANDVIKSBODENE	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220581	< 0,1 % (69,5 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63500000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	60,9 %
63500000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	9,7 %
63500000	3060 - Vegetasjonsskjerm	7,9 %
63500000	2015 - Gang- sykkelveg	6,8 %
63500000	6100 - Ferdsel	5,9 %
64780000	2014 - Gatetun/gågate	3,7 %
63500000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	3,1 %
63500000	2010 - Veg	0,9 %
63500000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	0,7 %
64780000	2010 - Veg	0,3 %
63500000	2014 - Gatetun/gågate	0,2 %
63500000	6610 - Naturområde i sjø og vassdrag	< 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63500000	140 - Frisiktsone	1,4 %
63500000	570 - Bevaring kulturmiljø	0,4 %
64780000	570 - Bevaring kulturmiljø	0,1 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63500000	1 - Utforming	3,7 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.09.2023	202220562	2,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65810000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	2,4 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65810000	190 - Andre sikringssoner	2,4 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65810000	2 - Vilkår, bruk	2,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	91,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	7,9 %
65270000	1 - Nåværende	6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag	Bruk og vern, sjø, vassdrag	SJØ	0,1 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	< 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	3,4 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Gamle Bergen	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	30,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	20,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,0 %

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	99,8 %
18740000	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.05.2012	0,2 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	130 - Erverv	49,2 %
15750000	1 - Nåværende	155 - Bygn. med særskilt allmennyttig formål	36,1 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	14,5 %
18740000	1 - Nåværende	521 - Småbåthavn	0,2 %
18740000	1 - Nåværende	590 - Annen særskilt bruk eller vern	< 0,1 % (0,3 m²)
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	< 0,1 % (0,3 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	100 - Utfyllende bestemmelser	0,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6130000	30	BERGENHUS. GAMLE BERGEN, NYHAVNSVEIEN 1 OG 2 MFL.	3	190001591
64290000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1944 MFL., LEHMKUHLBODEN	5	202220474
71240000	35	Bergenhus. Gnr 168 bnr 1944 mfl., Lehmkuhlboden	2	202223757
60390000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 377, 379, SANDVIKSBODENE 78C - 80	3	200802321

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/377	301348635	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348635	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348635	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348635	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348635	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348635	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348635	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348716	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348716	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348716	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348716	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348716	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348716	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348716	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348716	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348716	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348716	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348716	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348428	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348428	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348428	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348428	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348428	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348428	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348428	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348428	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348428	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348428	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348428	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202103473
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202103473
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202103473
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202103473

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202103473
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202103473
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202103473
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202103473
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202103473
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202103473
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202103473
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202218061
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202218061
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202218061
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202218061
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202218061
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202218061
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202218061
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202218061
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202218061
168/377	300874768	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	30.04.2024	202218061
168/377	301348568	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348568	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348568	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348568	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348568	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348568	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348568	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348568	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348568	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348568	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348746	-	Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348746	-	Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348746	-	Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348746	-	Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348746	-	Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348746	-	Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348746	-	Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348746	-	Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348746	-	Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348746	-	Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348503	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348503	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348503	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348503	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348503	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348503	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348503	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348503	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348503	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/377	301348503	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.12.2024	202315945
168/2003	139855272	-	Museum kunstgalleri	Bygning godkjent for riving/brenning	30.01.2026	-
168/2003	139855272	-	Museum kunstgalleri	Bygning godkjent for riving/brenning	30.01.2026	-
168/2003	301575823	-	Offentlig toalett	Rammetillatelse	30.01.2026	202517988
168/2003	301575823	-	Offentlig toalett	Rammetillatelse	30.01.2026	202517988

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 11. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/91
Dato: 11.05.2026 Adresse: Sandviksveien 168 m.fl.

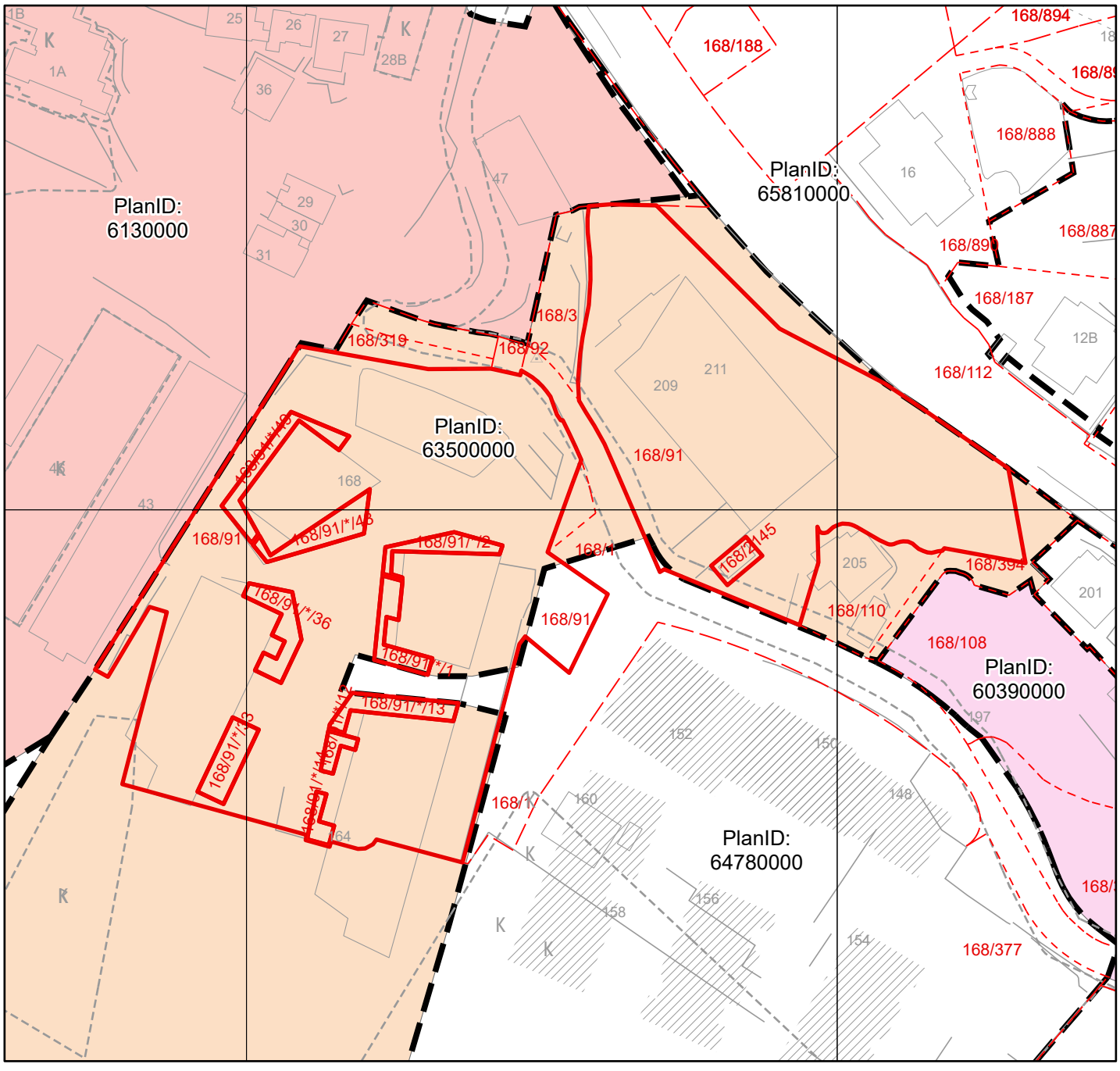
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 64780000, 63500000, 6130000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

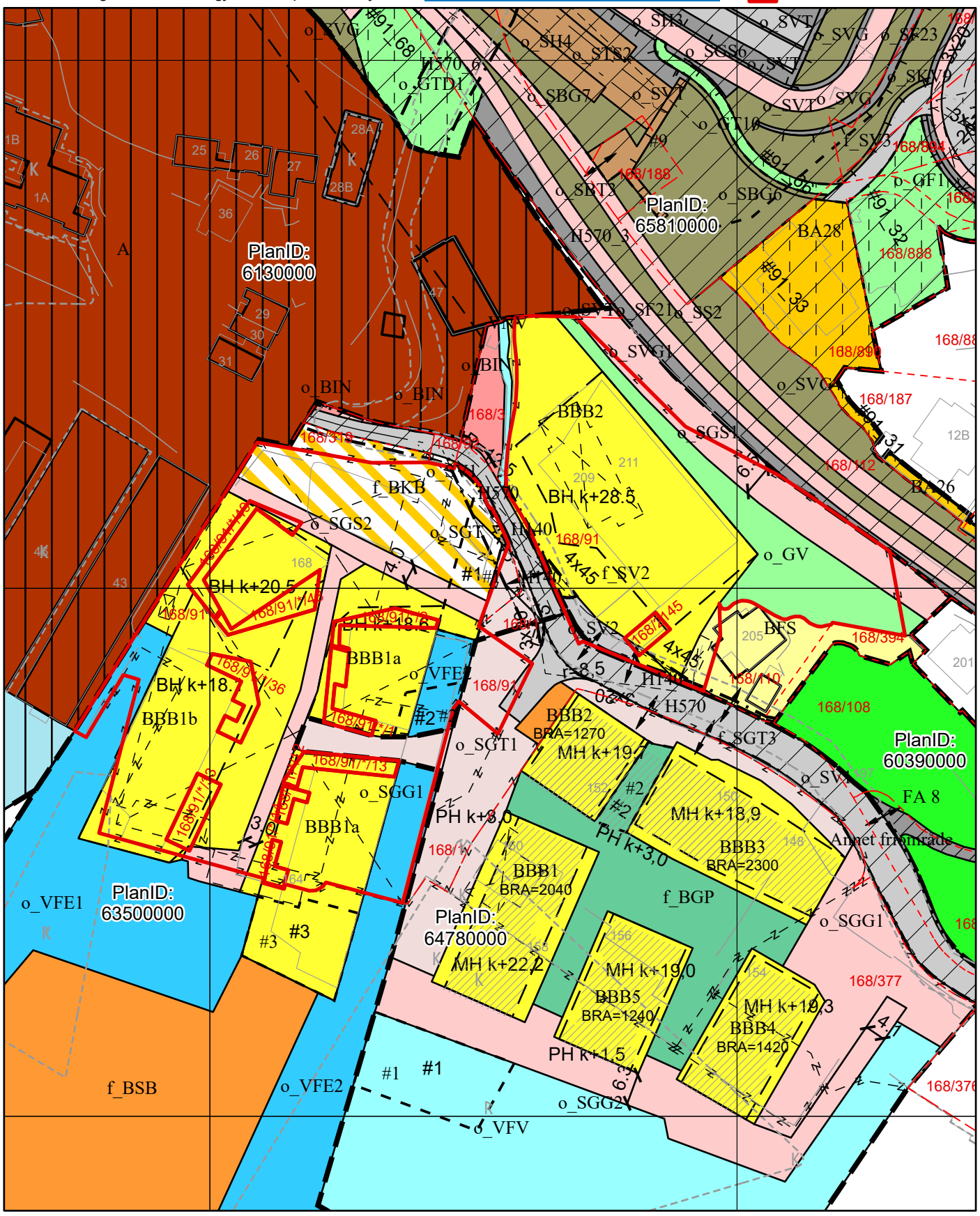
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/91
Dato: 11.05.2026 Adresse: Sandviksveien 168 m.fl.

N

PlanID(er): 64780000, 63500000, 6130000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

660 - Bevaringsområder

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Annet friområde

Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø

Felles avkjørsel

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1163 - Institusjon

1550 - Renovasjonsanlegg

1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

1620 - Gårdsplass

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2025 - Holdeplass/-plattform

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3030 - Turdrag

3031 - Turvei

3040 - Friområde

3060 - Vegetasjonsskjerm

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6100 - Ferdsel

6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

Kommuneplanens arealdel

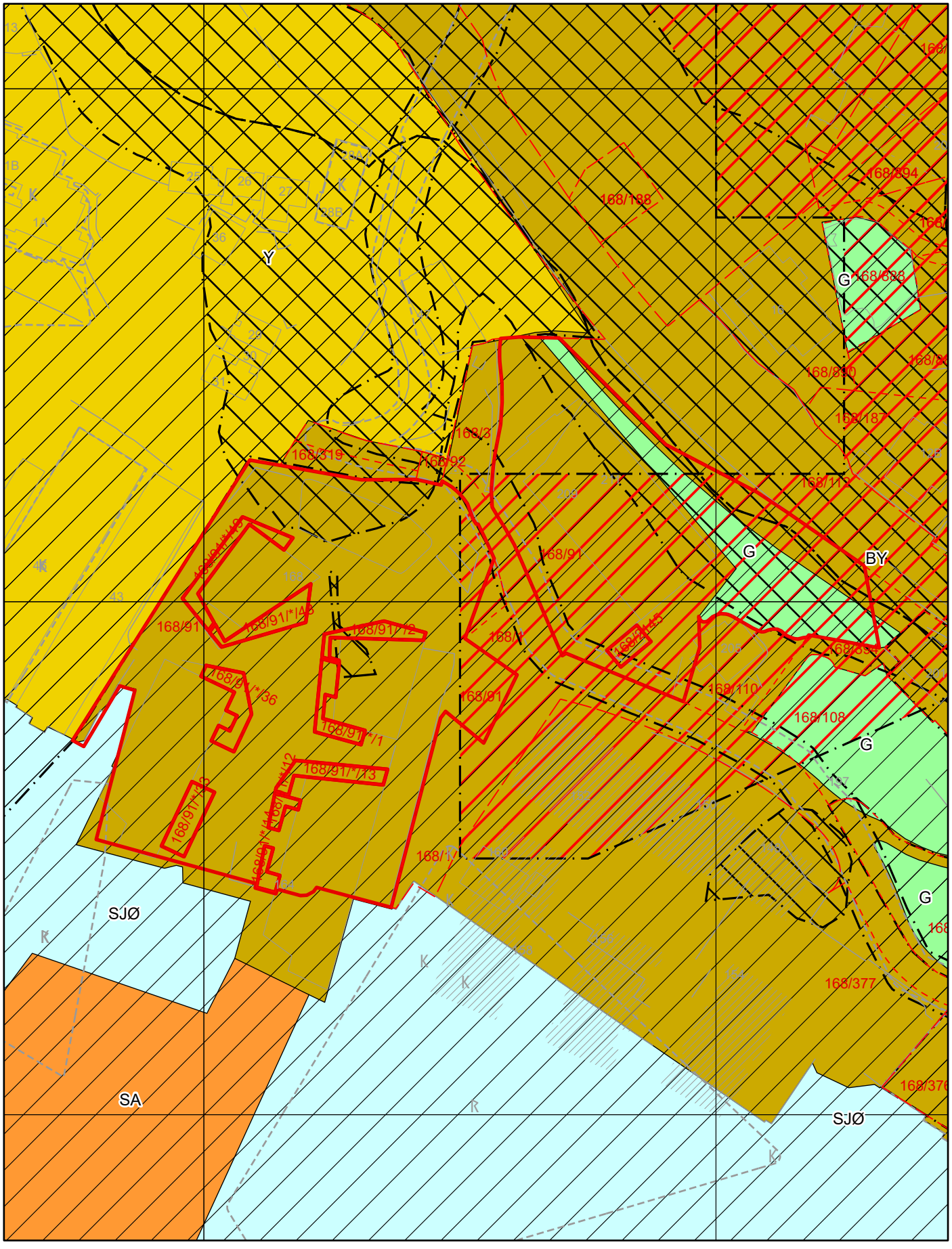
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/91
Adresse: Sandviksveien 168 m.fl.

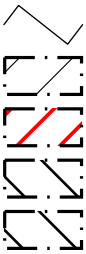
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

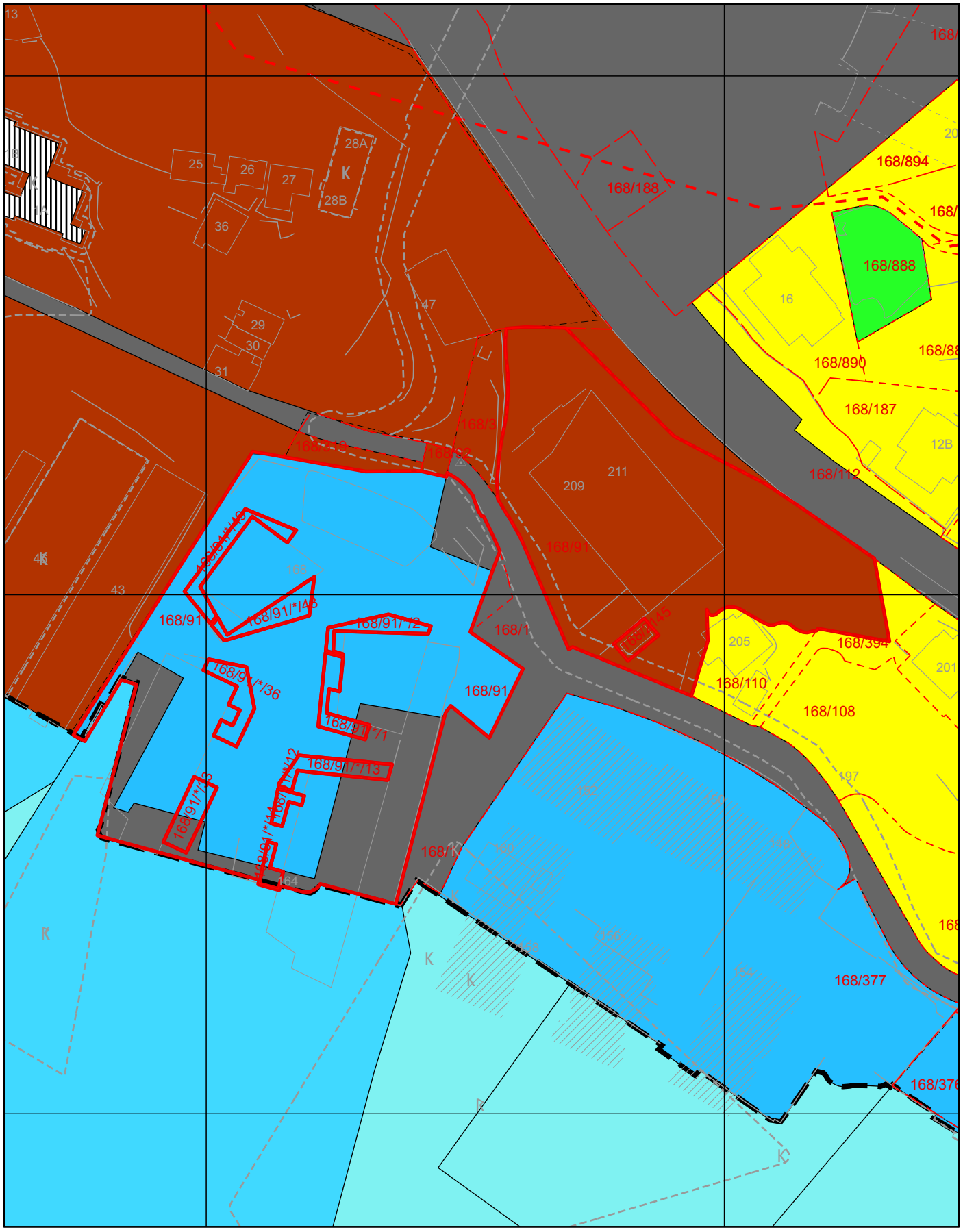
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.05.2026

Arealplan-ID: 18740000, 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/91
Adresse: Sandviksveien 168 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Hovedturveg, fremtidig


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Erverv (N)


Bygninger, allmennyttig (N)


Friområde (N)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)


Småbåthavn (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)


Annen særskilt bruk eller vern (N)


Vegareal (N)

Sandviksveien 168

Nabolaget Hegreneset/Munkebotn - vurdert av 112 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	19 min 1.5 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	5 min 2.7 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	5 min 2.8 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	24 min 1.9 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	6 min 5.1 km
Akademiet Bergen	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Bergen Totalt 23 ulike linjer	7 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 5.5 km
Bergen Flesland	21 min

BARNEHAGER

Nyhavn barnehage (0-5 år) 41 barn	4 min 0.3 km
Vinterdalen barnehage (0-5 år) 56 barn	10 min 0.6 km
Sammen Blokksberg barnehage (0-6 å.. 50 barn	18 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Joker Nyhavn	8 min
Coop Extra Maaseskjæret	7 min

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

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	6 min
Vitusapotek Helleveien	14 min
Valkendorfsgt. Vinmonopol	7 min

SPORT

NHH - "Lehmkulhallen"	11 min
Stemmemyren idrettsanlegg	17 min
NEXT Nyhavn	8 min
SATS Sandviken	9 min

«Trives veldig bra. Stille og rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

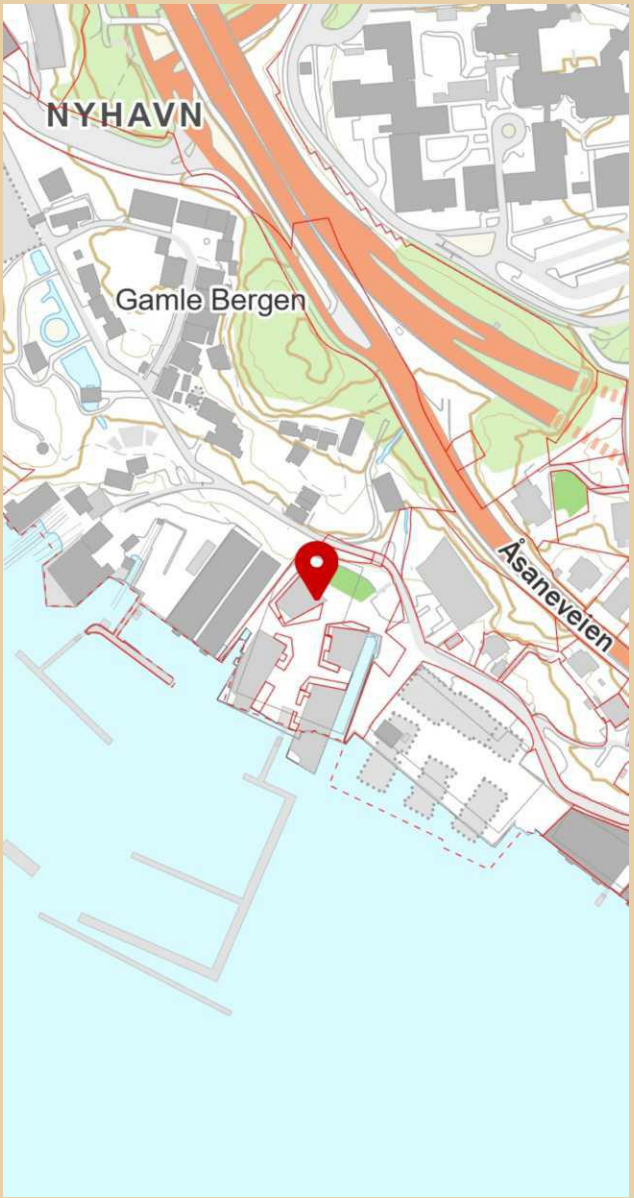
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Sandviksveien 168, 5035 Bergen
Gnr. 168, Bnr. 91, Snr. 53 og Gnr. 168, Bnr. 91, Snr. 81, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260220

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Einar Strand

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 928 06 342

E-post: einar.strand@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.
