PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SOPHUS PIHLS GATE 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Kommunal informasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sophus Pihls gate 1
5034 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1924
Hovedbygg BRA:	64 m^2
Hovedbygg BRA-i:	64 m^2
Sum alle bygg BRA:	74 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	64 m^2
Rapportdato:	6.7.2026 (Gyldig til 6.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	8	0	1

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Sophus Pihls gate 1
5034 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- TG-2 pga Tekkingen ukjente alder kan ha nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Kjøkken - Trekk	TG-2 pga manglende mekanisk avtrekk på kjøkken.
Vannledninger	- TG-2 pga fordelerskap mangler drenering til sluk eller avløp -TG-2 pga manglende klamring(feste av vannrør)
Varmtvannsbereder	-TG-2 pga bereder er ikke lekkasjesikret
Ventilasjon	TG-2 pga alder/type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- TG-2 pga sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold
Våtrom - Sanitærutstyr	-TG-2 pga ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom - Dokumentasjon	-TG-2 pga dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU bygningsmessige hindringer

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.7.2026	**6.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Aron Christopher Berg**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Sharon Christina Berg**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	**,**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sophus Pihls gate 1, 5034 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**167**	Bruksnr:	**202**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**53**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1924** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur i betong
Boligblokk i pusset hulmur.
Vinduer med 2-lags isolerglass
Yttertak er tekket med takstein

OVERFLATER:

Gulv- Fliser på bad, entre og allrom. Parkett på soverommene. Heltre gulv på øvrige rom.
Vegg- Fliser på deler av badet. Ellers malte slette overflater
Tak- Nedsenket slett himling på bad. Ellers malt slett himling.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Varmefolie på soverommene. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon + mekanisk avtrekk på bad, kullfilter på kjøkken.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1924 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	64	64	0	0	3
Ekstern bod	10	0	10	0	0
Totalt m²	**74**	**64**	**10**	**0**	**3**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**64**	**64** Romfordeling: -Entre: 4,1 m² -Soverom: 7,4 m² -Soverom: 10,6 m² -Stue/kjøkken: 29,5 m² -Allrom: 2,4 m² -Bad: 4,8 m² Takhøyde målt i stue. 2.66 m 4,7 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**3**
Totalt m²	**64**	**64**	**0**	**0**	**3**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**10**	**0**	**10** Romfordeling: -Ekstern bod: 7,2 m² -Ekstern bod: 2,5 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**10**	**0**	**10**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

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

Arealet på lofts bod er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal). Det var ikke mulig og måle gulvareal på befaringsdagen grunnet mye innbo og løsøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ukjent når balkongen ble sist oppgradert.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Sinktekking**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**

Fallforhold på selve tekkingen lot seg ikke kontrollere. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.

Manglende tilgjengelighet til sluk kan medføre at tilstand og funksjon ikke kan kontrolleres eller vedlikeholdes, noe som øker risikoen for tilstopping, vannansamling og fuktskader.

Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**

Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Tekkingens alder er ukjent, men vurderes å ha nådd en alder som gir økt risiko for svikt.

Manglende tilgjengelighet til tekking og avrenning gjør at tilstand og funksjon ikke kan kontrolleres eller vedlikeholdes, noe som øker risikoen for tilstopping, vannansamling og fuktskader. Det anbefales å frilegge tekkingen for nærmere kontroll, samt påregne utskiftning.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Entre dør med B-30 og 35 db (Brann og lydklasse)
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2017 (Kilde: Dato stempel i glasset)
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2019 (Kilde: Dato stempel i glasset)
Balkong dør med 2-lags isolerglass
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2014 (Kilde: Dato stempel i glasset)

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Se beskrivelse over.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

6.3 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Tre benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.

Frittstående hvitevarer:
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Kullfilter/omlufsvifte

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering) med kullfilter, uten avkast til det fri. Denne løsningen har redusert funksjon og begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen. Manglende bortføring av fukt og matos kan over tid gi økt fuktbelastning og luktdannelse i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere eller forbedre avtrekk over koketopp for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og fjerning av fukt og matos.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Det er ved visuell observasjon registrert at det er utført oppgraderinger av avløpsanlegget etter opprinnelig byggeår. Forholdet er ikke dokumentert.

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2018 (kilde: eier)

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

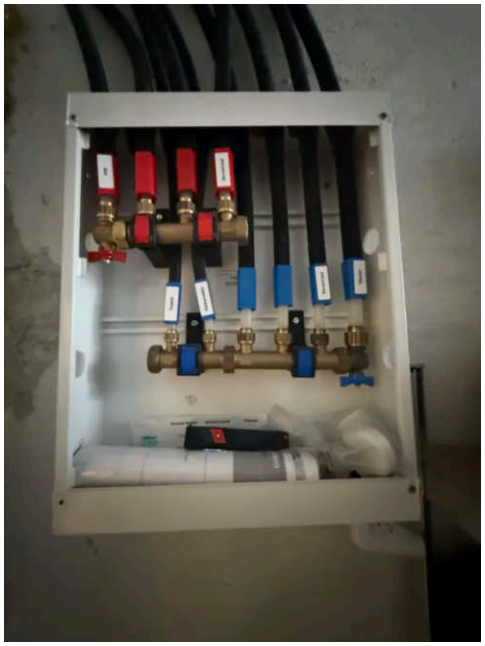
Oppsummering **TG-1**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

6.6 Vannledninger TG-2



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2018 (Kilde: Eier)

Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fordelerskap mangler drenering til sluk eller avløp

Beskrivelse:
Det er ikke observert sluk/tettesjikt i rommet

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**

Det registreres manglende klamring(feste av vannrør)

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Ikke avdekket lekkasjer

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Det er montert fordelerskap, men rommet med fordelerskapet mangler observerbart sluk/tettesjikt. (TG-2)

Det registreres manglende klamring (feste) av vannrør. (TG-2)

Manglende sluk/tettesjikt ved fordelerskap innebærer at en eventuell lekkasje ikke vil bli synlig eller ledet bort, med risiko for påfølgende vannskader.

Manglende klamring kan gi økt bevegelse og belastning på rørene over tid. Utbedring med etablering av sluk/tettesjikt og forsvarlig klamring anbefales.

6.7 Elektrisk



Sikringskap plassert i fellesgang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**

Kursfortegnelse er noe uoversiktlig

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Det anbefales å etablere fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring på arbeid utført etter 01.01.1999, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

Kursfortegnelsen fremstår noe uoversiktlig.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt, mens gjeldende krav tilsier fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om utført arbeid er fagmessig og forskriftsmessig utført. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert elektriker, at fast tilkobling av berederen etableres, og at manglende dokumentasjon fremskaffes.

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. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.8 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2018**
Størrelse	**194 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Beskrivelse:
Bereder står i rom uten lekkasje sikring og sluk.

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Berederen står i et rom uten sluk og lekkasjesikring, vil en eventuell fremtidig lekkasje kunne medføre vannskader på tilstøtende bygningsdeler før den oppdages.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

6.9 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Det er mekanisk avtrekk på bad og kullfilter på kjøkken.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette

6.10 Våtrom — TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og deler av vegger, resterende vegger er malt slette overflater og er utstyrt med badekar/dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er sist oppgradert i 2018 (Kilde: Eier)

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser. Forholdet vurderes ikke som et avvik.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke kontrollert**

Fallforhold mot sluk i dusjsonen er ikke kontrollert, da badekar-/dusjløsningen ikke gjorde det mulig å utføre vanntest eller tilstrekkelige fallmålinger under badekaret.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Fallforholdene mot sluk i dusjsonen er ikke kontrollert, da badekar-/dusjløsningen hindret tilgang for vanntest og tilstrekkelige fallmålinger i den mest vannutsatte delen av gulvet. Manglende mulighet for kontroll av fall i selve dusjsonen innebærer at eventuelle avvik i fallforhold under badekaret ikke er avdekket. Så lenge badet har montert badekar eller dusjkabinett er det ikke fare for noe.

Visst badet skal brukes uten badekar/dusjkabinett anbefales det å kontrollere fallforhold i dusjsonen.

34mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 20mm fall fra dør til start av ca dusjs sone. På bakgrunn av dette vurderes det ikke å være risiko for at lekkasjevann fra installasjoner eller øvrige gulvarealer ledes ut av rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Beskrivelse:
Sluk var ikke rengjort og vanskelig kontrollere tilstrekkelig under badekar

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Sluket er plassert under badekar, noe som begrenser tilkomsten og gjør visuell kontroll vanskelig. Sluket var ikke rengjort på befaringsdagen, og området rundt sluket var delvis dekket av flislim og øvrige materialer. Det var derfor ikke mulig å kontrollere klemring eller bekrefte utførelsen av slukmansjett og tettesjikt ved visuell inspeksjon.

TG-2 er satt på grunn av begrenset kontrollmulighet av slukets tilslutning mot tettesjiktet. Utførelse av slukmansjett og klemring kunne ikke verifiseres ved befaring.

Det ble målt en høydeforskjell på 34 mm fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk, noe som tilfredsstiller kravet om minimum 25 mm fall til sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som bekrefter utførelsen av sluk og tettesjikt. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet vurderes nærmere ved fremtidige arbeider eller når sluket blir tilgjengelig for inspeksjon.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne. Uten mulighet for synlig drenering vil en eventuell lekkasje kunne pågå skjult over tid og medføre fuktskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner før den oppdages.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som viser at installasjonen er utført med en godkjent løsning for lekkasjevarsling og avledning av vann fra sisternen. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen og eventuell utbedring slik at lekkasjer fra sisternen blir synliggjort og kan ledes ut til rom med sluk i henhold til gjeldende prinsipper for våtromsutførelse

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekkets funksjon. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Veggene mot våtsone er vurdert og være betong

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da veggene mot våtsonen er vurdert å være av betong og bygningsmessige forhold hindret hulltaking. Ved fuktsøk på tilgjengelige tilstøtende overflater ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier eller visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom er ikke foretatt, da slike målinger ikke kan avdekke om fukt ligger under membran eller mellom membran og fliser, og derfor vil gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260354
Addresse	Sophus Pihls gate 1		
Postnr.	5034	Sted	BERGEN
Selgers navn	Aron Christopher Berg		
Selgers navn	Sharon Christina Berg		

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?

Februar 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5,4år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBG

Polise/avtalenr.:

2232576

Våtrom

Initialer selger:
A C
S C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Full oppussing 2018

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 ved kopi:

Ikke akkurat hva men faktura på utført arbeid

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Har ikke nøyaktig beskrivelse. Men badet ble fult renovert.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Lagt varmekabler.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bergen Gruppen As

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

Beskrivelse:

Bygget er fra 1924, så noen skjevheter er det. Dette administreres av styret i borettslaget

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Delt kjeller. Plassert avfukter i for å kontrollere fukt.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vedlikeholdsansvar for egen balkong.

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.07.2026

Signert av *Aron Christopher Berg*

Signert av *Sharon Christina Berg*

Initialer selger:
A C
S C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Sophus Pihls gate 1, 5034 BERGEN**	
Dato for energimerking **17.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322134**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139311140**
Gårdsnummer **167**	Bruksnummer **202**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1924**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **192,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **186,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 905 kWh**



Sophus Pihls gate 1, 5034 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sophus Pihls gate 1, 5034 BERGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Sophus Pihls gate 1

Nabolaget Mathismarken/Absalon Beiers gt. - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	5 min 0.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Sandviksvei Linje 10, 86	1 min 0.1 km
Byparken Linje 1, 2	20 min 1.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	22 min 1.8 km
Bergen Flesland	25 min

BARNEHAGER

Mulesvingen barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km
Ladegården barnehage (0-5 år) 85 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Mulen	2 min
Joker Sandviken	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Galleriet	18 min
Sandviken apotek	7 min
Valkendorfsgt. Vinmonopol	19 min

SPORT

Meyermarken balløkke grus	2 min
Mulebanen/Christinegård kunstgress	4 min
MOVA Sandviken	9 min
Norrønahallen	9 min

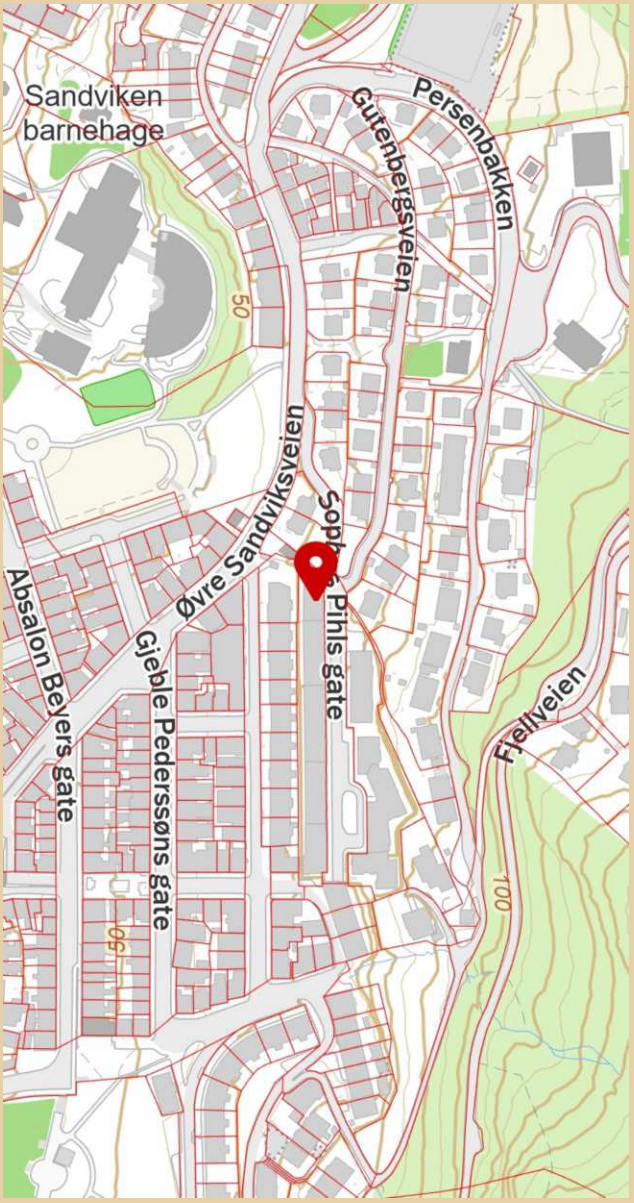
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- 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

VEDTEKTER
FOR
SOPHUS PIHLS GATE BORETTSLAG

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

§ 1 Formål

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

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

§ 2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

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

§ 3 Andeler, andelseiere og sameie av andel

Andelene skal være på kr 100,-

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

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

§ 4 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

§ 5 Borett og bruksoverlating

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

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

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

Styret kan med bindende virkning fastsette husordensregler for borettslaget.

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

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 6 Vedlikehold

§ 6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Andelseieren skal holde leiligheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

§ 6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 6-3 Husdyrhold

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

Styret innhenter skriftlig uttalelse fra samtlige andelseiere i søkers oppgang.

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

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

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse

§ 7-1 Mislighold

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

§ 7-2 Pålegg om salg

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

§ 7-3 Fravikelse

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

§ 8 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

§ 9 Styret og styrets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

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

§ 10-2 Møteledelse og protokoll

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

§ 10-3 Stemmerett og fullmakt

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

§ 10-4 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

§ 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 11-1 Inhabilitet

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

§ 11-2 Taushetsplikt

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

§ 11-3 Mindretallsvern

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

§ 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

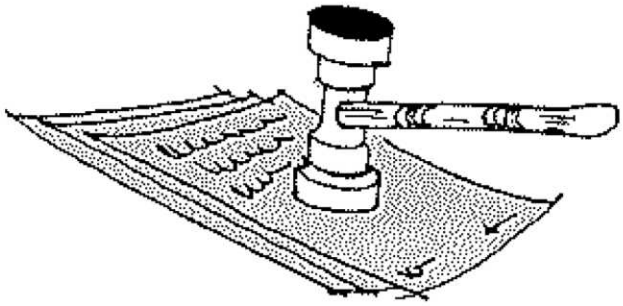
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3-deler av de avgitte stemmer.

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

VESTBO

- for bedre bomiljø

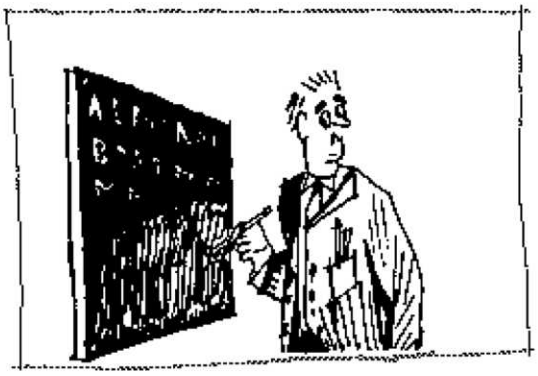
HUSORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET SOPHUS PIHLS GATE



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

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

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



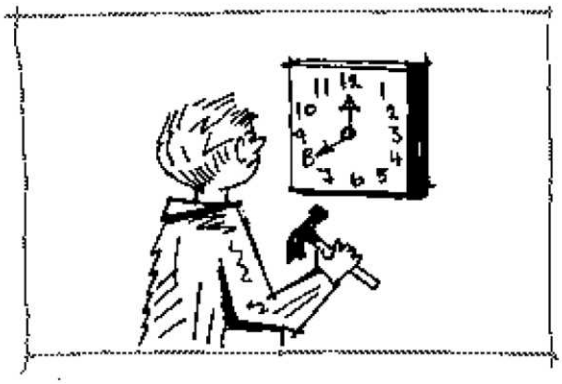
1. Alminnelige ordensregler

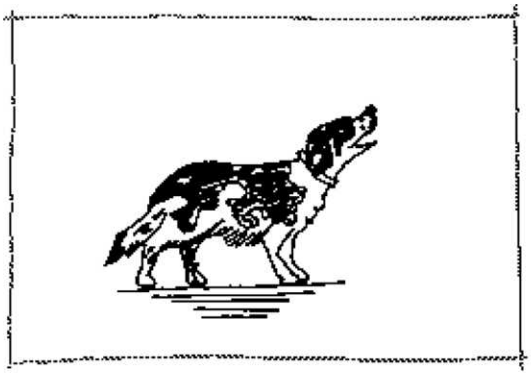
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.
Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Dører til inngang, loft og kjeller skal være låst.

2. Boligen og boområdet

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





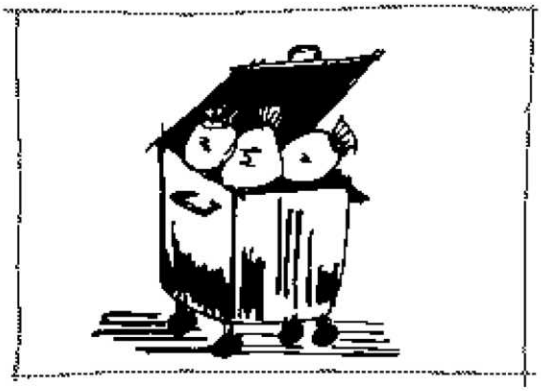
3. Regler for husdyrhold

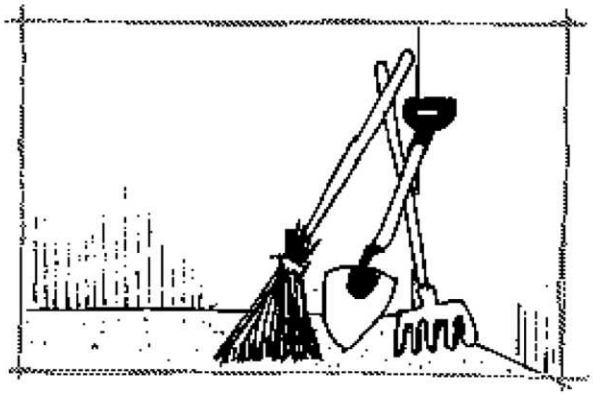
Husdyrhold i borettslagets eiendom er forbudt.

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

4. Boss

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





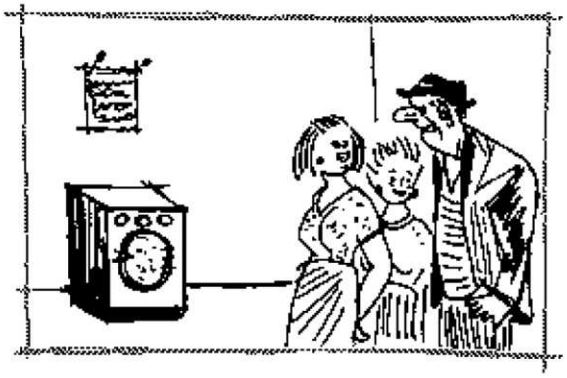
5.Renhold

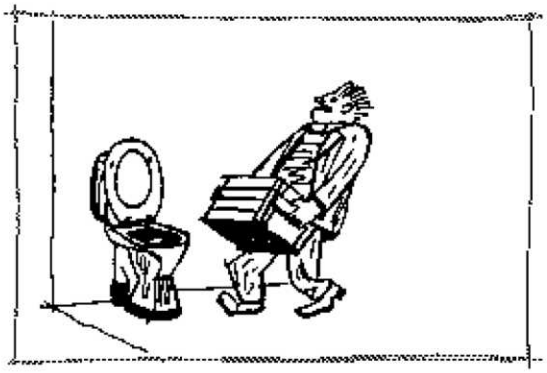
Den eneste fellesplikten en har, er trappevask. Trappene i den enkelte oppgang skal vaskes en gang pr. uke. Den enkelte andelseier vasker etter tur hele oppgangstrappen. Dvs. at i oppganger med 6 eller 8 leiligheter vasker den enkelte henholdsvis hver 6. eller 8. uke. Hver oppgang kan avtrale andre ordninger.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

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

6. Vaskerier og tørkeplasser

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



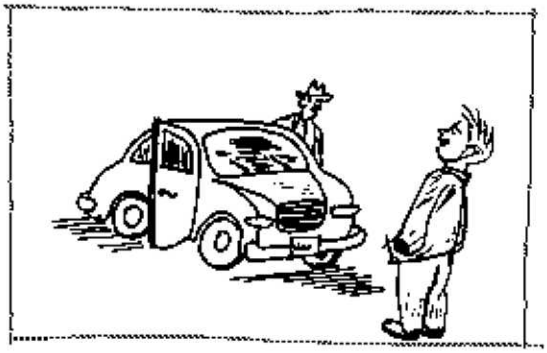


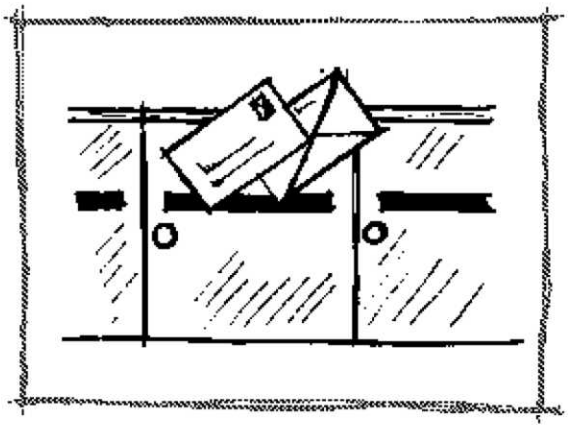
7. Bad, wc og ledninger

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

8. Bilplasser og garasjeanlegg

Borettslaget har lite parkeringsmuligheter, her må en vise hensyn.





9. Meldinger og henvendelser

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

10. Plikter/ ansvar

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



11. Andre Bestemmelser

Innkalling til
Generalforsamling
Sophus Pihls Gate Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Sophus Pihls Gate Borettslag

Andelseierne i Sophus Pihls Gate Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 02.06.2026 kl 18:00.

Generalforsamlingen vil bli holdt i Kjeller nr. 15.

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av tellekorps

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomité

5.5 Styrets sammensetning etter valget

6 Saker

6.1 Innleie av firma til trappevask

6.2 Egenkontroll HMS av leilighet og altan for andelseiere - årlig"HMS-kveld" med innlevering av skjema

6.3 Inkluderingsflagg, flagging og kjøp av flagg

6.4 Forslag fra andelseier om å melde borettslaget inn i borettslags-sammenslutning

6.5 Endring av borettslagets vedtekt vedr. egenandel ved forsikringsskader

6.6 Forslag fra andelseier om Oppgangskontaktenes arbeidsoppgaver

6.7 Forslag fra to andelseiere om å få et sykkelskur til i gaten.

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

13.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for arbeid mellom generalforsamling 2. juni 2025 og dagens dato legges fram i møtet.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Konsumprisindeksen (KPI) steg 3,6 % prosent fra mars 2025 til mars 2026.

Forslag til vedtak: 1. Styrehonorar for driftsåret 2025-26 settes samlet til kr. 77 700,- og fordeles på styrets medlemmer.
2. Styreleder tilstås kr. 15 300,- per måned.

5. Valg

Styreleder Kjell Ove Hjelmeland er på valg og tar gjenvalg

Styremedlemmer Gunhild Tinmansvik og Dag Bjørndal er på valg og tar gjenvalg.

Styremedlem Anders Nyland og Kristian Sømme er ikke på valg i år.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, for ett år om gangen.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Kjell Ove Hjelmeland velges som styreleder for 2026-2027

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Forslag til vedtak: Gunhild Tinmansvik velges som styremedlem for 2026-2028

Dag Bjørndal velges som styremedlem for 2026-2028

Anders Nyland ble valgt i fjor som styremedlem for 2025-2027 og er ikke på valg

Kristian Sømme ble valgt i fjor som styremedlem for 2025-2027 og er ikke på valg

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.4 Valg av valgkomité

Nåværende valgkomite´har etter styrets vurdering fungert utmerket, og ønskes fortsatt videre.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til Generalforsamling:

Stein Bjørlykke, Magni Frøyen og Gerd Helene Bergsaker

6. Saker

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

6.1 Innleie av firma til trappevask

Generalforsamling 2025 vedtok i sak 6-2-25 andelseier Bente Fløisand-Larsens forslag om at styret skulle innhente priser på trappevask i oppganger.

Erfaring tilsier at det er varierende hvor godt gangvask fungerer i de ulike oppganger. Utleie, sykdom og det at mange av oss blir eldre kan gjøre at det være vanskelig å få gjennomført trappevask til riktig tid.

Styret har bedt om tilbud fra 3-4 aktuelle firma.

Styret har gått igjennom de innkomne forslag og har konkludert med at Vestbo Drift AS har det beste tilbudet totalt sett, i kombinasjon av pris, innhold i tjenesten og vurdering av firmadrift.

Tilbudet omfatter trappevask hver 14. dag, med tilhørende støvtørk av rekkverk, postkasser mm etter behov, samt utskifting/rensing av matte ved hovedinngang 1 g. i måneden.

Styret har vurdert om en ordning kunne gjennomføres med avtaler oppgang for oppgang, men har kommet fram til at dette kan bli for tungvint å administrere, samtidig som det er sannsynlig at det vil gi høyere kostnader på grunn av mindre rasjonell utførelse og individuell fakturering.

Prisen tilsvarer ved kontraktsinngåelse ca. kr 230,- pr. leilighet pr. mnd., inkludert skifte/rens av matte ved inngang fra gaten. Prisen reguleres hvert år i samsvar med Konsumprisindeksen. Dette beløpet vil bli lagt på husleien om det blir vedtatt.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling til Generalforsamling er å inngå avtale med Vestbo Drift om vask i borettslagets oppganger. Kostnaden på ca. 230,- kr pr. leilighet pr. mnd. legges på husleien.

6.2 Egenkontroll HMS av leilighet og altan for andelseiere - årlig"HMS-kveld" med innlevering av skjema

Styret er ansvarlig for Helse, miljø og sikkerhet (HMS) for byggene og fellesområdene, samt for å informere andelseierne om aktuelle HMS-tiltak.

Krav til andelseierne gjelder egenkontroll av leilighet med utstyr og anlegg fram til yttervegg, samt altan. At egenkontroll er gjennomført kan sikre leiligheten og oppgangen mot skade og tilsvarende ulemper og krav om feks. dekning av egenandel (se egen sak), i verste fall såkalt avkorting (dvs. reduksjon) av forsikringsutbetaling.

Andelseierne vil få tilsendt en sjekkliste tilpasset borettslaget - som skal utfylles. Denne er samtidig en veileder for hva egenkontrollen omfatter, men det kan nevnes her visuell sjekk av elektrisk anlegg (at det ikke er overbelastning av kontakter med svimerker etc.). at brannslukkingsapparatet er vendt opp/ned noen ganger hvert år og at måler står på grønt, at sluk i våtrom og på altan er renset, at det er nye batterier i røykvarslere, at vindushengsler er smurt for å hindre at de etter hvert blir tunge å åpne, osv.

For å få egenkontroll i leilighetene gjennomført - med riktig intervall – foreslås derfor en årlig "HMS-kveld" på høstparten, med gjennomføring av dette enten samme kveld eller innen frist på en uke etter HMS-kvelden. Dette kommer vi tilbake med mer informasjon om. På HMS-kvelden tilbys tilgang på rådgivning fra vaktmester og styreleder på det praktiske – og eventuelt for utfylling av skjema.

Forslag til vedtak: Det innføres en årlig "HMS-kveld" for egenkontroll av leiligheter, med tilgang til rådgivning fra vaktmester/styreleder, og obligatorisk innlevering av sjekkliste til styret i løpet av en uke etter.

6.3 Inkluderingsflagg, flagging og kjøp av flagg

Flagging med regnbueflagget symboliserer mangfold, inkludering og fellesskap. Styrets vurdering er at dette er helt i tråd med de verdiene vi setter høyt i gaten vår. Med det ønsker vi å markere at alle - uavhengig av tro, kjønn, legning eller etnisk opphav - er velkomne i gaten.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen går inn for at borettslaget kjøper inn og flagger med regnbueflagget i hele juni, som er måneden for inkludering, mangfold og glede.

6.4 Forslag fra andelseier om å melde borettslaget inn i borettslags-sammenslutning

Andelseiers Bente Fløisand-Larsens saksframstilling:

«Jeg foreslår at borettslaget vårt melder seg inn i et boligbyggelag.
Vi har 100 leiligheter i gaten, flere av dem små som fører til at mange bor her midlertidig. Jeg er redd for at vi i fremtid ikke klarer å finne kandidater til styreverv med den kunnskap som kreves. Forrige gang saken var oppe på årsmøte (i fjor?) var kunnskapsgrunnlaget mitt i alle fall for spinkelt til å mene noe som helst om saken.»

Styrets vurdering:

Sophus Pihls gate borettslag er et selvstendig borettslag med Vestbo som forretningsfører.

Vi forstår andelseiers forslag slik at hun foreslår at vi melder oss (fullt inn i) en sammenslutning av borettslag, som for eksempel Vestbo. Dette for å kunne hyre inn profesjonelle medlemmer og/eller styreleder – til den timepris for eksempel Vestbo krever.

Ettersom vi allerede har denne muligheten til å leie inn slik kapasitet, er innmelding i sammenslutning av borettslag ikke et nødvendig virkemiddel for dette. Hvis det fremover blir problemer å rekruttere til styreverv, må dette eventuelt fremmes som en egen begrunnet sak, med vurdering av fordeler og ulemper - sammen med en kostnadsvurdering.

Innmelding til fullt medlem i borettslag (uavhengig av et motiv for å hente styremedlemmer utenfra) er en sak som også kan vurderes ved høve dersom det er ønskelig. Dette må eventuelt utredes med følger for økonomi, lokal styring m.m.. Styret ser p.t. ikke spesielle grunner til å ta opp en slik sak.

Forslag til vedtak: Forslag om å melde borettslaget inn i et boligbyggelag vedtas ikke.

6.5 Endring av borettslagets vedtekt vedr. egenandel ved forsikringsskader

Årsberetning for Generalforsamling for 2025 fastslår at "Ved skader forårsaket av

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

Styret forklarer og begrunner et forslag om å forankre forholdet bedre gjennom vedtektsendring slik:

Årsberetninger er nå blitt frivillig å fremme, og kan dermed (i hvert fall i teorien) bli utelatt til senere Generalforsamlinger. Dette aktualiserer behovet for å forankre og tydeliggjøre den fordelingen som er omtalt i 2025 ved å ta forholdet inn i borettslagets vedtekter.

Hvis det skjer en skade i borettslaget, er det ofte skader med opprinnelse i våre våtrom (selv om det også har skjedd mindre branntilløp). Våtromsskader kan gjøre betydelig skade ikke bare i egen leilighet, men i alle leiligheter og fellesarealer under. Heldigvis har vi ikke hatt branntilløp som har gitt tilsvarende store skader.

Årsakene til ganske hyppige våtromsskader er i all hovedsak to – nemlig at sluk ikke er tømt og at det er varmtvannsberedere i rom uten sluk som lekker. At berederen lekker er som oftest fordi den er for gammel og/eller ikke er utstyrt etter dagens forskrift for plassering i rom uten sluk, nemlig at bereder skal stå i et kar, og være utstyrt med føler som slår av strømmen straks det lekker.

Våtromsskader i vårt borettslag har kostet fra ca. 25.000, til en (nylig) lekkasje varmtvanns-beholder som kostet 99.000,- fordi det rant vann igjennom to leiligheter under og skapte skade også der.

Vi viser også til forrige sak om nødvendig egenkontroll i hver leilighet.

At vår felles forsikring (i If) dekker bygningsmessige skader er nødvendig, mens leiligheten innenfor veggene ellers altså må dekkes av andelseiernes innboforsikring.

Vår vurdering er at skader som skyldes forhold i leilighet, som manglende rengjøring av sluk eller lekke slanger, varmtvannsbeholder som er blitt gammel (skjer gjerne oftest ved eller etter 20 år i følge rørlegger), for den saks skyld at man går ifra et badekar som fyller seg opp, osv., må tilligge andelseiers plikt til å betale egenandel for, ikke bli belastet alle gjennom felleskostnadene.

Noen ganger kan det være riktig å dele på egenandelen, fordi skaden kan ha årsak både utenfra og innenfra leiligheten, da må en finne en løsning der man deler på egenandelen.

Et forslag om vedtektsendring som her krever 2/3 flertall blant de fremmøtte inkludert fullmakter.

Forslag til vedtak: Sophus Pihls gate borettslag sine vedtekter, § 6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, får denne tilføyelsen:

Egenandel etter forsikringsskade som er oppstått som følge av manglende indre vedlikehold/teknisk stand i den enkelte leilighet dekkes av andelseier. Dersom det er klart at skaden har skjedd gjennom en kombinasjon av manglende ytre og indre vedlikehold/teknisk stand, eller det er vanskelig å fastslå hvordan skaden har oppstått, gjøres en fordeling mellom borettslaget og andelseier.

6.6 Forslag fra andelseier om Oppgangskontaktenes arbeidsoppgaver

Andelseiers Bente Fløisand-Larsens saksframstilling:

«Det finnes ingen skriftlig instruks om hva en oppgangskontakt skal gjøre/ikke gjøre. Jeg er oppgangskontakt for 2. gang og etterlyser rett og slett skriftlig info. En gang i

tiden var jeg med på 2 konstruktive oppgangskontaktmøter hvor vi diskuterte dette. La oss i hvert fall få på plass hvem som skal varsle styreleder (det gjelder større saker) og hva oppgangskontakten selv skal gjøre! Uansett har oppgangskontakten ikke mer å si enn andre beboere».

Styrets vurdering:

I tidligere perioder har styret oppfordret til at oppgangene samler seg om en oppgangskontakt. Det ser for oss ut til at få oppganger har hatt dette over tid (vi kjenner til 3-4 oppganger). Relativt stor flyttefrekvens i borettslaget kan nok ha påvirket mulighetene til å opprettholde en slik frivillig ordning.

Styret ser at en slik oppgangskontakt kan ha fordeler for beboerne i oppgangene, både for å styrke naboskapet/samholdet, for å organisere intern dugnad for feks å rydde og vaske i fellesarealer, og kanskje, noen ganger, for å lage en felles henvendelse til styret dersom en mener at dette styrker saken.

Oppgangskontakt er imidlertid ikke en formell ordning hverken etter borettslagsloven eller vedtektene i borettslaget, men altså en eventuell frivillig ordning internt i en oppgang. Dette understrekes for å ikke skape forvirring om ansvarsforhold mellom styret og den enkelte andelseier i borettslaget, eller å rokke ved et prinsipp om at alle andelseiere skal ha mulighet til å rette direkte henvendelser og å ikke være nødt å gå via en oppgangskontakt.

Forslag til vedtak: Oppgangskontakter er ikke en del av den formelle styringsstrukturen i et borettslag. Generalforsamlingen avviser derfor sak om å lage en formalisert instruks.

6.7 Forslag fra to andelseiere om å få et sykkelskur til i gaten.

Andelseier Solbjørg Skjønhanug Svilland skriver i e-post:

"Hei! Generalforsamling. Hvis det ikke er noen andre som allerede har foreslått det: Flere sykkelskur"

Andelseier Mirte Bogaert skriver i e-post:

"Jeg lurer (...) på om det er mulig å sette opp et punkt om å skaffe en tredje sykkelbod slik at alle som ønsker seg tilgang til sykkelbod kan få tilgang. Man kan gjerne argumentere at sykkelboden vil ta plass til max 1 bil, men gir plass til flere sykler i stedet, så flere hushold får plass til sin transportmiddel. Sykler er i tillegg mer bærekraftig enn biler, så det vil føre til bare positive effekt."

Styrets vurdering:

Bergen Kommune har lånt ut gratis to sykkelskur/sykkel"hangarer" til utplassering i gaten. Disse har 10 leietakere, mens ca. 5 beboere står på venteliste p.t. Kommunen krever ikke leie, men leietakerne betaler inn kr. 1000,- i depositum for nøkkel, som betales tilbake til leietaker ved avslutning av leieforhold.

Vi kjenner til at kommunen har ett sykkelskur til av denne typen og har spurt om det er mulig å få låne ett til. Vi har ikke fått svar på dette så langt.

Styrets vurdering:

Etter dagens venteliste er det behov for ett sykkelskur til i gaten. Vi har lite plass tilgjengelig. Kommunen eier gategrunnen i gaten og må godkjenne en plassering, og styret må vurdere både om/hvor det er plass, og det kostnadsmessige ved dette.

Dersom kommunen låner ut ett sykkelskur til er det kostnadsmessige på plass, og det er bare spørsmål om det finnes en egnet plass som kommunen godtar hvis det altså er gateareal. Dersom skur må kjøpes inn, er det i tillegg et spørsmål om kostnadsdekning. I tidligere saker om sykkelskur ble det bestemt at kostnadene må fordeles på de leietakerne som melder seg - med en nedskriving på feks. 10 år. Dette kan anslagsvis utgjøre ca. 60-70 kr pr mnd. Da blir det to forskjellige leiepriser i gaten, to skur blir gratis og ett krever ca. 60-70 kr pr. mnd pr. leietaker til skurene er nedbetalt etter 10 år. Begge grupper må sette inn et depositum på kr. 1000,- for å sikre at nøkkel tas vare på. Forskjellig sats er litt uheldig, men likevel er litt ulike priser etter betingelsene som rår på etableringstidspunktet mener styret vi må leve med.

Forslag til vedtak: Styret skal arbeide for å få ett sykkelskur til i gaten. Dersom styret finner at det er plass, og 5 sykkeleiere ønsker å betale for slik leie, bes styret om å få dette på plass.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Sophus Pihls Gate Borettslag tirsdag 02.06.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		5 533 812	5 533 812	5 533 812	5 727 624
Innkrevde finanskostnader		690 076	689 617	688 873	690 785
Andre inntekter	7	506 750	509 350	509 200	625 600
SUM INNTEKTER		**6 730 638**	**6 732 779**	**6 731 885**	**7 044 009**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	178 497	188 131	204 600	183 195
Styrehonorar	8	75 000	72 500	70 000	78 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	35 743	36 750	38 719	10 998
Andre personalkostnader	8	47 657	4 400	0	49 000
Forretningsførsel		155 244	132 042	145 243	161 453
Andre honorarer		31 972	42 672	34 498	50 000
Revisjon		10 750	10 750	11 250	10 750
Forsikringspremier		423 561	310 307	387 191	465 917
Energikostnader		109 677	106 195	97 164	101 815
Kommunale avgifter		1 615 041	1 470 638	1 738 754	1 695 793
Andre driftskostnader	9	720 123	654 080	641 526	908 552
Vedlikehold	10	4 262 344	205 406	226 713	213 000
Rehabilitering		0	0	0	650 000
SUM KOSTNADER		**7 665 608**	**3 233 870**	**3 595 658**	**4 578 473**
DRIFTSRESULTAT		**-934 970**	**3 498 909**	**3 136 227**	**2 465 536**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		83 005	113 086	0	70 000
Finanskostnader		1 337 740	1 425 076	1 370 602	1 233 690
NETTO FINANSPOSTER		**-1 254 735**	**-1 311 990**	**-1 370 602**	**-1 163 690**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**-2 189 705**	**2 186 919**	**1 765 625**	**1 301 846**
Overføringer og disponeringer		**-2 189 705**	**2 186 919**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	15 383 092	15 383 092
Sum anleggsmidler		**15 383 092**	**15 383 092**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		84 056	0
Vestbo i mellomregning		0	6 004 070
Andre fordringer		202 236	470 080
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		2 728 799	0
Sum omløpsmidler		**3 015 090**	**6 474 150**
SUM EIENDELER		**18 398 183**	**21 857 242**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		**10 000**	**10 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-10 074 097	-7 884 393
Sum opptjent egenkapital		**-10 074 097**	**-7 884 393**
Sum egenkapital	**4**	**-10 064 097**	**-7 874 393**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	6 722 105	6 997 711
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	20 591 870	21 414 424
Borettsinnskudd	6	719 300	719 300
Sum langsiktig gjeld:		**28 033 275**	**29 131 435**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		73 035	0
Vestbo i mellomregning		5 045	0
Leverandørgjeld		216 147	470 414
Skyldig off. myndigheter		15 699	15 789
Annen kortsiktig gjeld		119 078	113 997
Sum kortsiktig gjeld		**429 005**	**600 200**
Sum gjeld:		**28 462 280**	**29 731 635**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 398 183**	**21 857 242**

Sted:_____, dato:_____

Kjell Ove Hjelmeland
Styreleder

Gunhild Tinmannsvik
Styremedlem

Anders Nyland
Styremedlem

Dag Bjørndal
Styremedlem

Kristian Strømme
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**5 873 950**	**5 157 675**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-2 189 705	2 186 919
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-641 802	-1 031 868
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-456 358	-438 776
B. Årets endring i disponible midler	**-3 287 865**	**716 275**
C. Disponible midler	**2 586 086**	**5 873 950**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	6 004 070
Kortsiktige fordringer	286 292	470 080
Kontanter og bankinnskudd	2 728 799	0
Omløpsmidler	**3 015 090**	**6 474 150**
Kortsiktig gjeld	**-429 005**	**-600 200**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**2 586 086**	**5 873 950**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

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

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	13 575 288
1101 Rehabilitering/påkostning	1 807 804
Sum	**15 383 092**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	10 000	0	10 000
Annen egenkapital	-7 884 393	-2 189 705	-10 074 097
Sum egenkapital 31.12.	**-7 874 393**	**-2 189 705**	**-10 064 097**

Note 4 - Egenkapital

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Balkonger			
Lånenummer:	**95217490279**	**135615706**	**13537317-3**	**95217490287**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2017	2002	2020
Rentesats:	2.89 %	4.445 %	4.445 %	5.54 %
Betingelser:	Fastrente 10 år til 30.01.2030	Flytende	Flytende	
Beregnet innfridd:	30.12.2049	30.03.2042	31.12.2027	31.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	7 896 528	7 800 000	4 344 000	15 770 759
Lånesaldo 01.01:	7 005 400	6 997 711	823 018	13 586 006
Avdrag i perioden:	194 155	275 606	262 203	366 196
Lånesaldo 31.12:	**6 811 245**	**6 722 105**	**560 815**	**13 219 810**
Saldo 5 år frem i tid:	5 752 126	5 140 056	0	10 950 215

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	431 409	1 294 227
	3	378 743	1 136 229
	24	354 714	8 513 136
	2	349 489	698 978
	1	343 049	343 049
	1	323 409	323 409
	6	319 298	1 915 788
	3	289 867	869 601
	3	284 663	853 989
	2	283 765	567 530
	3	272 979	818 937
	1	267 575	267 575
	1	246 237	246 237
	3	220 870	662 610
	3	217 203	651 609
	1	212 197	212 197
	11	210 361	2 313 971
	3	209 186	627 558
	1	203 981	203 981
	25	191 735	4 793 375

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2240 Husbanklån	6 722 105	6 997 711
2230 Andre pantelån	13 219 810	13 586 006
2265 Andre pantelån "IN-light"	7 372 060	7 828 418
2250 Borettsinnskudd	719 300	719 300
Sum	**28 033 275**	**29 131 435**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	451 200	451 200
3620 Innkreving strøm	48 000	50 500
3685 Diverse inntekter fri	7 550	7 650
Sum	**506 750**	**509 350**

3620 - El-bil lading.
3685 - Salg av bærenett iflm 100 års jubileum.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	3 497	18 050
5020 Feriepenger	500	2 581
5360 Honorarer	174 500	167 500
5330 Styrehonorar	75 000	72 500
5400 Arbeidsgiveravgift	35 673	36 386
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	71	364
5995 Andre sosiale kostnader	33 997	0
5996 Andre sosiale kostnader styret	13 660	4 400
Sum	**336 896**	**301 780**

Selskapet har en person på timebasis, fast honorar til styreleder på 14 250,- pr mnd.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6330 Vaktmestertjenester og avtalt vedlikehold	16 602	52 755
6360 Renhold	19 320	37 380
6395 Sommer- og vinterkostnader	29 033	0
6551 Datautstyr (hardware)	7 895	0
6552 Programvare (software)	10 818	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	24 361	28 999
6910 Kostnader internett	0	10 426
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	600 600	517 800
7400 Kontingent, fradragsberettiget	1 481	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	6 722	6 720
7720 Generalforsamling	355	0
7781 Bomiljø	2 936	0
Sum	**720 123**	**654 080**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger/ uteareal	4 158 479	17 186
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	6 365	26 507
6631 Egen andel forsikring	2 124	0
6640 Teknisk vedlikehold	65 750	50 213
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 256	109 501
6695 Forsikringsskadesaker	23 371	2 000
Sum	**4 262 344**	**205 406**

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Altan - individuell finansiering

Långiver Husbanken lånenr. 13537317-3	**Regnskap 2025**	**Regnskap 2024**
3643 Inntekter vedr. individuell finansiering altan	685 776	685 776
3643 Avsatt forskuddsbetalt / forlite betalt leie altaner	4 300	3 841
SUM	690 076	689 617
2265 Avdrag altanlån	456 358	438 776
8195 Renter altanlån	233 718	250 841
SUM	690 076	689 617
1599/2900 Avsatt forskuddsbetalt /forlite innbetalt altanleie	**-95 716**	**-100 016**

Resultat og balanse med noter for Sophus Pihls Gate Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sophus Pihls Gate Borettslag

Styreleder	Kjell Ove Hjelmeland (sign.)	01.05.2026
Styremedlem	Kristian Strømme (sign.)	01.05.2026
Styremedlem	Anders Nyland (sign.)	27.04.2026
Styremedlem	Gunhild Tinmannsvik (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Dag Bjørndal (sign.)	30.04.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Sophus Pihls Gate Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sophus Pihls Gate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: HCZQB-FHDUK-6H76W-MUO3N-FMNJK-XE69K

Shape the future with confidence

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

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

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

Bergen, 6. mai 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HCZQB-FHDUK-6H76W-MUO3N-FMNJK-XE69K

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-05-06 18:07:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HCZQB-FHDUK-6H76W-MUO3N-FMNJK-XE69K

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

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

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

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



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sophus Pihls Gate Borettslag tirsdag 02.06.2026 kl. 18:00 - Kjeller nr. 15.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte:

Kjell Ove Hjelmeland, andel 48

Anders Nyland, andel 76

Britt Skogstrand, andel 63

Gunhild Tinmannsvik, andel 49

Magni Frøyen, andel 93

Kari Kinn, andel 74

Karine Aasgard Jansen, andel 10

Solbjørg Sviland, andel 99

Haldis Haukanes, andel 98

Ingri Revheim, andel 71

Torunn Wimpelmann, andel 47

Oda Myrvåg/Alexander Hvidsten, andel 88

Gunvor Olsen, andel 10

I tillegg ble det fremlagt 3 fullmakter.

Til sammen 16 stemmeberettigede til stede.

1.2 Valg av møteleder

Burettslagslova § 7-11:

"Generalforsamlinga skal leiast av styreleiaren om ikkje generalforsamlinga vel ein annan møteleiar, som ikkje treng vere andelseigar."

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Kjell Ove Hjelmeland

1.3 Valg av tellekorps

Forslag om to medlemmer til tellekorps mottas fra salen.

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt:

Gerd Helene Bergsaker

Haldis Hukanes

1.4 Valg av referent

Styret skal sørge for at det lages referat som siden blir gjort tilgjengelig for andelseierne.

Vedtak:

Følgende ble valgt som referent: Anders Nyland

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Solbjørg Sviland

1.6 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styret har sendt ut innkalling og dagsorden rettidig til andelshaverne.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for arbeid mellom generalforsamling 2. juni 2025 og dagens dato legges fram i møtet.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Konsumprisindeksen (KPI) steg 3,6 % prosent fra mars 2025 til mars 2026.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode til fordeling blant styrets medlemmer, settes til kr 261300, fordelt slik:

Styreleder: 15.300 per måned

Styret forøvrig: 77.700 for til fordeling mellom styremedlemmene.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, for ett år om gangen.

Vedtak:
Som styreleder for 1 år ble Kjell Ove Hjelmeland valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Gunhild Tinmannsvik

Dag Bjørndal

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges ikke

Vedtak:
Varamedlemmer velges ikke.

5.4 Valg av valgkomité

Nåværende valgkomite´har etter styrets vurdering fungert utmerket, og ønskes fortsatt videre.

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Magni Frøyen

Stein Bjørlykke

Gerd Helene Bergsaker

5.5 Styrets sammensetning etter valget

Etter valget er styrets sammensetning:

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Kjell Ove Hjelmeland, styreleder valgt for 1 år i 2026

Gunhild Tinmannsvik, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Dag Bjørndal, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Kristian Strømme, styremedlem valgt for 2 år i 2025

Anders Nyland styremedlem valgt for 2 år i 2025

6. Saker

6.1 Innleie av firma til trappevask

Generalforsamling 2025 vedtok i sak 6-2-25 andelseier Bente Fløisand-Larsens forslag om at styret skulle innhente priser på trappevask i oppganger.

Erfaring tilsier at det er varierende hvor godt gangvask fungerer i de ulike oppganger. Utleie, sykdom og det at mange av oss blir eldre kan gjøre at det være vanskelig å få gjennomført trappevask til riktig tid.

Styret har bedt om tilbud fra 3-4 aktuelle firma.

Styret har gått igjennom de innkomne forslag og har konkludert med at Vestbo Drift AS har det beste tilbudet totalt sett, i kombinasjon av pris, innhold i tjenesten og vurdering av firmadrift.

Tilbudet omfatter trappevask hver 14. dag, med tilhørende støvtørk av rekkverk, postkasser mm etter behov, samt utskifting/rensing av matte ved hovedinngang 1 g. i måneden.

Styret har vurdert om en ordning kunne gjennomføres med avtaler oppgang for oppgang, men har kommet fram til at dette kan bli for tungvint å administrere, samtidig som det er sannsynlig at det vil gi høyere kostnader på grunn av mindre rasjonell utførelse og individuell fakturering.

Prisen tilsvarer ved kontraktsinngåelse ca. kr 230,- pr. leilighet pr. mnd., inkludert skifte/rens av matte ved inngang fra gaten. Prisen reguleres hvert år i samsvar med Konsumprisindeksen. Dette beløpet vil bli lagt på husleien om det blir vedtatt.

Generalforsamlingen stemte først over: Skal det innføres kjøp av trappevask eller ikke. Ja til kjøp av trappevask fikk 10 stemmer, nei til kjøp av trappevask fikk 6 stemmer.

Forslaget om vask en gang per uke ble deretter trukket.

Styrets innstilling er dermed vedtatt.

Vedtak:

Styrets innstilling til Generalforsamling er å inngå avtale med Vestbo Drift om vask i borettslagets oppganger, med en kostnaden på ca. 230,- kr pr. leilighet pr. mnd. som legges på husleien, vedtas.

6.2 Egenkontroll HMS av leilighet og altan for andelseiere - årlig"HMS-kveld" med innlevering av skjema

Styret er ansvarlig for Helse, miljø og sikkerhet (HMS) for byggene og fellesområdene, samt for å informere andelseierne om aktuelle HMS-tiltak.

Krav til andelseierne gjelder egenkontroll av leilighet med utstyr og anlegg fram til yttervegg, samt altan. At egenkontroll er gjennomført kan sikre leiligheten og oppgangen mot skade og tilsvarende ulemper og krav om feks. dekning av egenandel (se egen sak), i verste fall såkalt avkorting (dvs. reduksjon) av forsikringsutbetaling.

Andelseierne vil få tilsendt en sjekkliste tilpasset borettslaget - som skal utfylles. Denne er samtidig en veileder for hva egenkontrollen omfatter, men det kan nevnes her visuell sjekk av elektrisk anlegg (at det ikke er overbelastning av kontakter med svimerker etc.). at brannslukkingsapparatet er vendt opp/ned noen ganger hvert år og at måler står på grønt, at sluk i våtrom og på altan er renset, at det er nye batterier i røykvarslere, at vindushengsler er smurt for å hindre at de etter hvert blir tunge å åpne, osv.

For å få egenkontroll i leilighetene gjennomført - med riktig intervall – foreslås derfor en årlig "HMS-kveld" på høstparten, med gjennomføring av dette enten samme kveld eller innen frist på en uke etter HMS-kvelden. Dette kommer vi tilbake med mer informasjon om. På HMS-kvelden tilbys tilgang på rådgivning fra vaktmester og styreleder på det praktiske – og eventuelt for utfylling av skjema.

Vedtak:

Det innføres en årlig "HMS-kveld" for egenkontroll av leiligheter, med tilgang til rådgivning fra vaktmester/styreleder, og obligatorisk innlevering av sjekkliste til styret i løpet av en uke etter.

6.3 Inkluderingsflagg, flagging og kjøp av flagg

Flagging med regnbueflagget symboliserer mangfold, inkludering og fellesskap. Styrets vurdering er at dette er helt i tråd med de verdiene vi setter høyt i gaten vår. Med det ønsker vi å markere at alle - uavhengig av tro, kjønn, legning eller etnisk opphav - er velkomne i gaten.

13 stemmer ble avgitt for flagging mef regnbueflagget.

Tre stemmer var blanke.

Vedtak:

Generalforsamlingen går inn for at borettslaget kjøper inn og flagger med regnbueflagget i hele juni, som er måneden for inkludering, mangfold og glede.

6.4 Forslag fra andelseier om å melde borettslaget inn i borettslags-sammenslutning

Andelseiers Bente Fløisand-Larsens saksframstilling:

«Jeg foreslår at borettslaget vårt melder seg inn i et boligbyggelag.
Vi har 100 leiligheter i gaten, flere av dem små som fører til at mange bor her midlertidig. Jeg er redd for at vi i fremtid ikke klarer å finne kandidater til styreverv med den kunnskap som kreves. Forrige gang saken var oppe på årsmøte (i fjor?) var kunnskapsgrunnlaget mitt i alle fall for spinkelt til å mene noe som helst om saken.»

Styrets vurdering:

Sophus Pihls gate borettslag er et selvstendig borettslag med Vestbo som forretningsfører.

Vi forstår andelseiers forslag slik at hun foreslår at vi melder oss (fullt inn i) en sammenslutning av borettslag, som for eksempel Vestbo. Dette for å kunne hyre inn profesjonelle medlemmer og/eller styreleder – til den timepris for eksempel Vestbo krever.

Ettersom vi allerede har denne muligheten til å leie inn slik kapasitet, er innmelding i sammenslutning av borettslag ikke et nødvendig virkemiddel for dette. Hvis det fremover blir problemer å rekruttere til styreverv, må dette eventuelt fremmes som en egen begrunnet sak, med vurdering av fordeler og ulemper - sammen med en kostnadsvurdering.

Innmelding til fullt medlem i borettslag (uavhengig av et motiv for å hente styremedlemmer utenfra) er en sak som også kan vurderes ved høve dersom det er ønskelig. Dette må eventuelt utredes med følger for økonomi, lokal styring m.m.. Styret ser p.t. ikke spesielle grunner til å ta opp en slik sak.

Vedtak:
Forslag om å melde borettslaget inn i et boligbyggelag vedtas ikke.

6.5 Endring av borettslagets vedtekt vedr. egenandel ved forsikringsskader

Årsberetning for Generalforsamling for 2025 fastslår at "Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier."

Styret forklarer og begrunner et forslag om å forankre forholdet bedre gjennom vedtektsendring slik:

Årsberetninger er nå blitt frivillig å fremme, og kan dermed (i hvert fall i teorien) bli utelatt til senere Generalforsamlinger. Dette aktualiserer behovet for å forankre og tydeliggjøre den fordelingen som er omtalt i 2025 ved å ta forholdet inn i borettslagets vedtekter.

Hvis det skjer en skade i borettslaget, er det ofte skader med opprinnelse i våre våtrom (selv om det også har skjedd mindre branntilløp). Våtromsskader kan gjøre betydelig skade ikke bare i egen leilighet, men i alle leiligheter og fellesarealer under. Heldigvis har vi ikke hatt branntilløp som har gitt tilsvarende store skader.

Årsakene til ganske hyppige våtromsskader er i all hovedsak to – nemlig at sluk ikke er tømt og at det er varmtvannsberedere i rom uten sluk som lekker. At berederen lekker er som oftest fordi den er for gammel og/eller ikke er utstyrt etter dagens forskrift for plassering i rom uten sluk, nemlig at bereder skal stå i et kar, og være utstyrt med føler som slår av strømmen straks det lekker.

Våtromsskader i vårt borettslag har kostet fra ca. 25.000, til en (nylig) lekkasje varmtvanns-beholder som kostet 99.000,- fordi det rant vann igjennom to leiligheter under og skapte skade også der.

Vi viser også til forrige sak om nødvendig egenkontroll i hver leilighet.

At vår felles forsikring (i If) dekker bygningsmessige skader er nødvendig, mens leiligheten innenfor veggene ellers altså må dekkes av andelseiernes innboforsikring.

Vår vurdering er at skader som skyldes forhold i leilighet, som manglende rengjøring av sluk eller lekke slanger, varmtvannsbeholder som er blitt gammel (skjer gjerne oftest ved eller etter 20 år i følge rørlegger), for den saks skyld at man går ifra et badekar som fyller seg opp, osv., må tilligge andelseiers plikt til å betale egenandel for, ikke bli belastet alle gjennom felleskostnadene.

Noen ganger kan det være riktig å dele på egenandelen, fordi skaden kan ha årsak både utenfra og innenfra leiligheten, da må en finne en løsning der man deler på egenandelen.

Et forslag om vedtektsendring som her krever 2/3 flertall blant de fremmøtte inkludert fullmakter.

Vedtak:

Sophus Pihls gate borettslag sine vedtekter, § 6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, får denne tilføyelsen:

Egenandel etter forsikringsskade som er oppstått som følge av manglende indre vedlikehold/teknisk stand i den enkelte leilighet og balkong dekkes av andelseier. Dersom det er klart at skaden har skjedd gjennom en kombinasjon av manglende ytre og indre vedlikehold/teknisk stand, eller det er vanskelig å fastslå hvordan skaden har oppstått, gjøres en fordeling mellom borettslaget og andelseier.

6.6 Forslag fra andelseier om Oppgangskontaktenes arbeidsoppgaver

Andelseiers Bente Fløisand-Larsens saksframstilling:

«Det finnes ingen skriftlig instruks om hva en oppgangskontakt skal gjøre/ikke gjøre. Jeg er oppgangskontakt for 2. gang og etterlyser rett og slett skriftlig info. En gang i tiden var jeg med på 2 konstruktive oppgangskontaktmøter hvor vi diskuterte dette. La oss i hvert fall få på plass hvem som skal varsle styreleder (det gjelder større saker) og hva oppgangskontakten selv skal gjøre! Uansett har oppgangskontakten ikke mer å si enn andre beboere».

Styrets vurdering:

I tidligere perioder har styret oppfordret til at oppgangene samler seg om en oppgangskontakt. Det ser for oss ut til at få oppganger har hatt dette over tid (vi kjenner til 3-4 oppganger). Relativt stor flyttefrekvens i borettslaget kan nok ha påvirket mulighetene til å opprettholde en slik frivillig ordning.

Styret ser at en slik oppgangskontakt kan ha fordeler for beboerne i oppgangene, både for å styrke naboskapet/samholdet, for å organisere intern dugnad for feks å rydde og vaske i fellesarealer, og kanskje, noen ganger, for å lage en felles henvendelse til styret dersom en mener at dette styrker saken.

Oppgangskontakt er imidlertid ikke en formell ordning hverken etter borettslagsloven eller vedtektene i borettslaget, men altså en eventuell frivillig ordning internt i en oppgang. Dette understrekes for å ikke skape forvirring om ansvarsforhold mellom styret og den enkelte andelseier i borettslaget, eller å rokke ved et prinsipp om at alle andelseiere skal ha mulighet til å rette direkte henvendelser og å ikke være nødt å gå via en oppgangskontakt.

Vedtak:

Oppgangskontakter er ikke en del av den formelle styringsstrukturen i et borettslag. Generalforsamlingen avviser derfor sak om å lage en formalisert instruks.

6.7 Forslag fra to andelseiere om å få et sykkelskur til i gaten.

Andelseier Solbjørg Skjønhanug Svilland skriver i e-post:

"Hei! Generalforsamling. Hvis det ikke er noen andre som allerede har foreslått det: Flere sykkelskur"

Andelseier Mirte Bogaert skriver i e-post:

"Jeg lurer (...) på om det er mulig å sette opp et punkt om å skaffe en tredje sykkelbod slik at alle som ønsker seg tilgang til sykkelbod kan få tilgang. Man kan gjerne argumentere at sykkelboden vil ta plass til max 1 bil, men gir plass til flere sykler i stedet, så flere hushold får plass til sin transportmiddel. Sykler er i tillegg mer bærekraftig enn biler, så det vil føre til bare positive effekt."

Styrets vurdering:

Bergen Kommune har lånt ut gratis to sykkelskur/sykkel"hangarer" til utplassering i gaten. Disse har 10 leietakere, mens ca. 5 beboere står på venteliste p.t. Kommunen krever ikke leie, men leietakerne betaler inn kr. 1000,- i depositum for nøkkel, som betales tilbake til leietaker ved avslutning av leieforhold.

Vi kjenner til at kommunen har ett sykkelskur til av denne typen og har spurt om det er mulig å få låne ett til. Vi har ikke fått svar på dette så langt.

Styrets vurdering:

Etter dagens venteliste er det behov for ett sykkelskur til i gaten. Vi har lite plass tilgjengelig. Kommunen eier gategrunnen i gaten og må godkjenne en plassering, og styret må vurdere både om/hvor det er plass, og det kostnadsmessige ved dette. Dersom kommunen låner ut ett sykkelskur til er det kostnadsmessige på plass, og det er bare spørsmål om det finnes en egnet plass som kommunen godtar hvis det altså er gateareal. Dersom skur må kjøpes inn, er det i tillegg et spørsmål om kostnadsdekning. I tidligere saker om sykkelskur ble det bestemt at kostnadene må fordeles på de leietakerne som melder seg - med en nedskriving på feks. 10 år. Dette kan anslagsvis utgjøre ca. 60-70 kr pr mnd. Da blir det to forskjellige leiepriser i gaten, to skur blir gratis og ett krever ca. 60-70 kr pr. mnd pr. leietaker til skurene er nedbetalt etter 10 år. Begge grupper må sette inn et depositum på kr. 1000,- for å sikre at nøkkel tas vare på. Forskjellig sats er litt uheldig, men likevel er litt ulike priser etter betingelsene som rår på etableringstidspunktet mener styret vi må leve med.

Vedtak:

Styret skal arbeide for å få ett sykkelskur til i gaten. Dersom styret finner at det er plass, og 5 sykkeleiere ønsker å betale for slik leie, bes styret om å få dette på plass.

Protokoll for Sophus Pihls Gate Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Ove Hjelmeland (sign.)	05.06.2026
Sekretær	Anders Nyland (sign.)	02.06.2026
Protokollvitne	Solbjørg Skjønnhaug Sviland (sign.)	05.06.2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/202/0/0
Utlistet 18. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261200774	Grunneiendom	0	Nei	1 856,4 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	54,2 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	< 0,1 % (0,5 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	1,2 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,9 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/255	300996024	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	17.10.2024	202218834
167/255	300996024	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	17.10.2024	202119741
167/13	139309278-1	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	24.11.2025	202512354
167/173	139310853-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	10.04.2026	202517216
167/23	139309383-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	03.03.2026	202518104

Andre opplysninger

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

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.06.2026

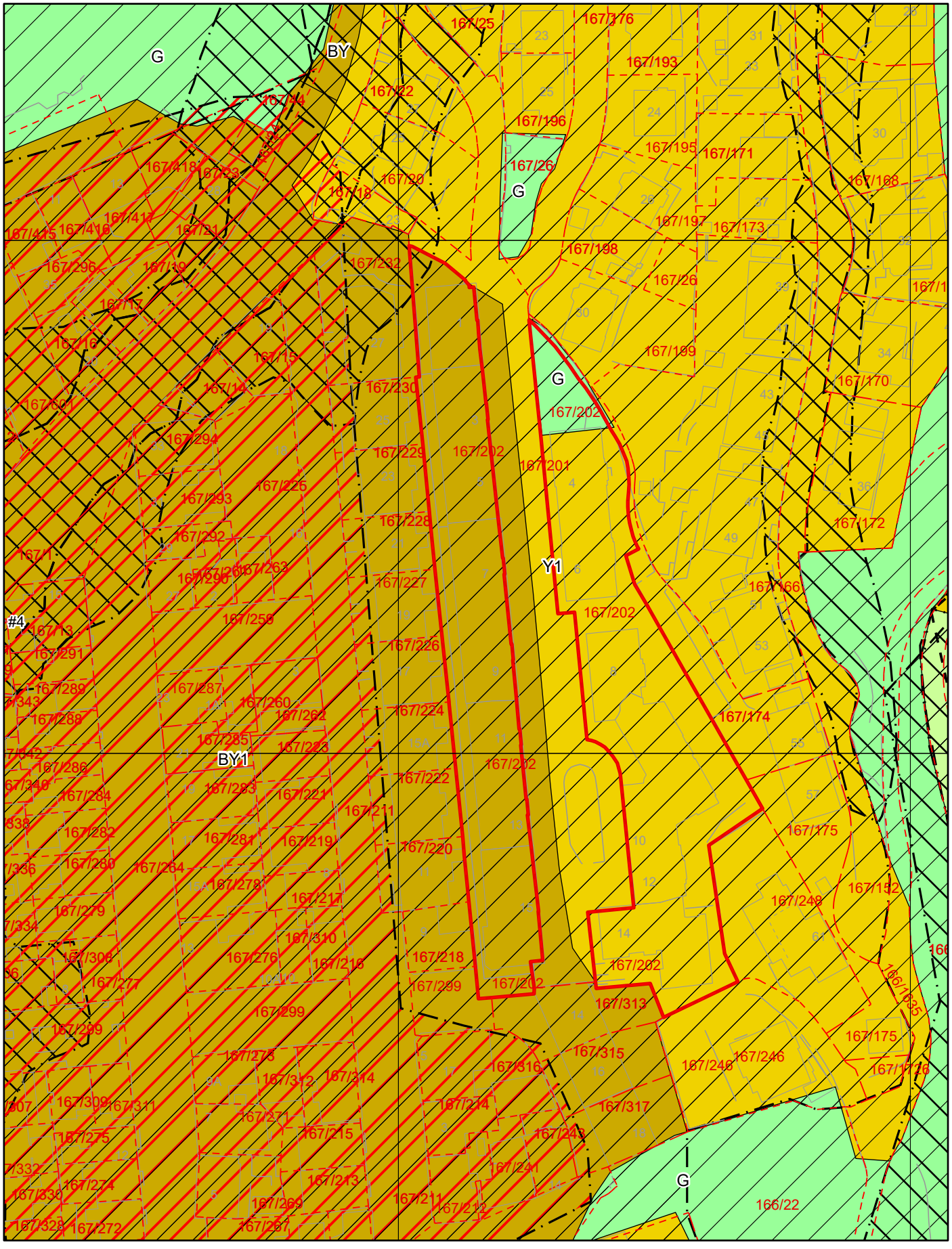
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/202
Adresse: Sophus Pihls gate 1 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

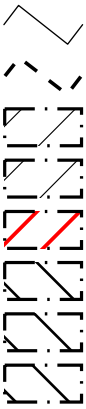
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.06.2026

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

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Vegkryss u/bakken fremtidig


Hovedturveg, nåværende


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Vegareal (N)

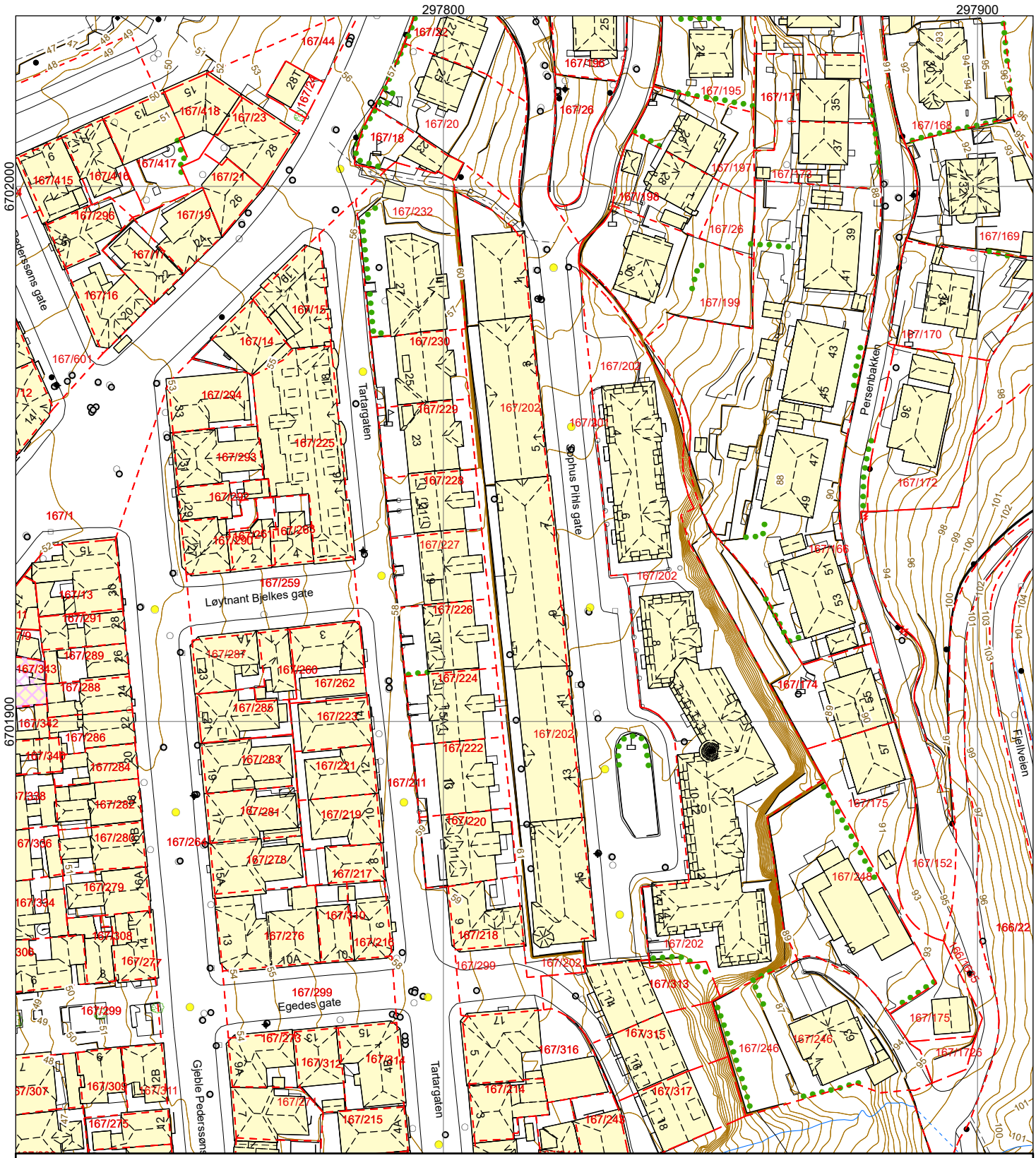
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 18.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/202/0/0
Adresse: Sophus Pihls gate 1 m.fl.

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

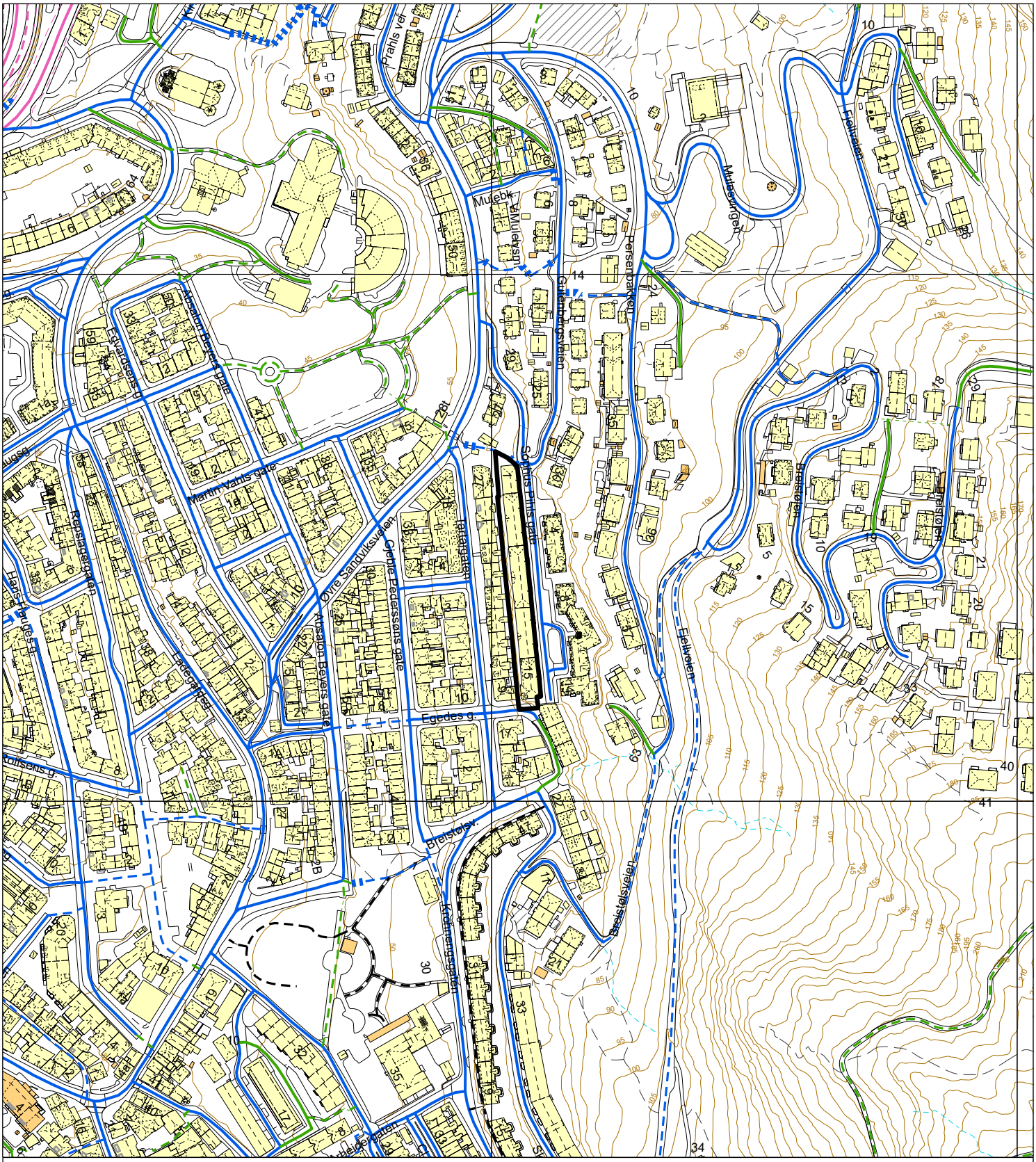
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 18.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/202/0/0
Adresse: Sophus Pihls gate 1 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sophus Pihls gate 1, 5034 Bergen
Gnr. 167, Bnr. 202, andelsnr. 53 i SOPHUS PIHLS GATE BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260354

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Mads Wickmann

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 993 19 551

E-post: mads.wickmann@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.
