NORDVIK

Breiviksveien 62

2 soverom | 53 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Breiviksveien 62

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Vedlegg
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
57	Nabolagsprofil
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker 3-roms toppleilighet fra 2022 med svært god standard! Solrik balkong på 6,8 m² med sjøgløtt. Gangavstand til NHH.

Prisantydning	**4 690 000,-**
Omkostninger	**118 340,-**
Totalpris	**4 808 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 410,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Breiviksveien 62. En nyere selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i Ytre Sandviken. Her bor du tilbaketrukket til, men likevel med kort vei til sentrumskjernen, studieinstitusjoner, dagligvarebutikk, treningssenter m.m.

Høydepunkter:

- Balkong på ca. 6,8 m² med gode solforhold midtsommers
- Praktisk planløsning og store vindusflater
- Student? Lei ut et soverom og få leieinntekter som betjener deler av ditt boliglån
- Gjennomgående svært god standard
- Nyere bygg; lave bokostnader og energieffektivt bygg
- Disponerer ekstern bod på 5 m²

Området:

- Gangavstand til NHH
- Gangavstand til dagligvarebutikker
- Nærhet til sjø og badeplass
- 300 meter til busstopp
- Kort vei til sentrumskjernen

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

Breiviksveien 62



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO


LOUIS
ARMSTRONG
LES AGRUMES
MARCHÉ AUX FRUITS
WITH
CATZ
BITTERS
BEATLES
Les Beatles
A PARIS
VINCENT VAN GOGH








LOUIS
ARMSTRONG
CATZ








LOUIS
ARMSTRONG
BEATLES





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0305/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Breiviksveien 62, 5043 BERGEN
Gnr 168, bnr 1127, snr 20 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Silje Farstad Moe

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 808 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 821 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 53 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, mellomgang, to soverom og bad.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong på ca. 6,8 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 5 m² i et annet bygg.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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 garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 4. etasje og inneholder:
- Entré/gang, stue/kjøkken, mellomgang, to soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i et annet bygg.

Parkering
Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. VVS Bergen utførte service på felles vanntilførsel 5. november 2025.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for

eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Det er blitt gjennomført filterbytte i leilighetens ventilasjonsanlegg to ganger årlig, i tråd med anbefalingene som foreligger. Det kan i tillegg nevnes at ventilasjonsaggregatet ble kontrollert av takstmann i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei. Jeg er kjent med at enkelte beboere i andre leiligheter har opplyst at de tidvis kan kjenne matlukt fra andre boenheter. Dette er ikke noe vi har opplevd i denne leiligheten. Takstmann registrerte ved befaring ingen avvik ved ventilasjonsanlegget og vurderte tilluft/avtrekk og funksjon som tilfredsstillende.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport for eierskifte utarbeides av bygningssakkyndig i august 2026 i forbindelse med salget.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Tilstandsrapport for eierskifte – areal oppmålt ved befaring 17.08.2026 av Berentsen Bygg AS.

Vet du 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/naboer?
- Ja. Styret har opplyst at søknad om etablering av treningssenter i nr. 64 er avslått av kommunen, og at JOA Gruppen arbeider videre med planer om kontorlokaler i stedet. Jeg er ikke kjent med status for eventuell offentlig behandling av disse planene.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Styret har varslet at det i løpet av høsten 2026 skal gjennomføres rens av ventilasjonsanleggene i alle leilighetene. Nærmere tidspunkt/informasjon er foreløpig ikke meddelt.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.
- Bygningen har yttervegger i hovedsak av mur/betong konstruksjoner. Utvendige fasader med fasadeplater, trekledning og pusset og malte flater.
- Bygningen har flat takkonstruksjon, av betong som utvendig er tekket med Sanarfil eller tilsvarende membrantekking.
- Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.
- Entrédør med brannklasse B-30 42 db (Lydklasse)
- 3-lags PVC balkongdør. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Vinduer produsert i 2022.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon og loft.
- Varmtvannsbereder.
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) på våtrom.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad.
- Elektrisk oppvarming.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 370 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 410,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv/internett, felles byggforsikring, oppvarming av fellesarealer, nye filtre til ventilasjonsanlegg i leilighetene, arbeidsgiveravgift, styrehonorar, revisorhonorar, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, snømåking, drift og felles vedlikeholdskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader likt kr 970,-
- Altibox kr 429,-
- Felleskostnader brøk kr 1 011,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Selger opplyser at boden som disponeres av denne seksjonen ligger i et annet bygg, og at det derfor kan forventes en faktura fra det byggets sameie. Selger opplyser videre at beløpet er satt til kr 40,- per kvm per år. Dette kommer utenom felleskostnadene.

Kommunale avgifter
Kr 10 199,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 10.199,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og restavfall.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Eiendomsskatt
Kr 7 567,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 7 567,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 307 302,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 229 208,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tv/internett fra Bergen Fiber/Altibox er inkludert i felleskostnadene. Det er innlagt fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Biskopshus A, orgnr. 928905098

Om sameiet
Sameiet består av 20 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt. ikke felles lån.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 9 427,- i 2025. Budsjett for 2026 er et positivt årsresultat på kr 62 075,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8195655

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 877 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt for sameiet.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert forurenset grunn på eiendommen med to ulike lokalitetsnummer.
- Lokalitetsnummer 3937: iht. Miljødirektoratet er det mistanke/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall.
- Lokalitetsnummer 13941: iht. Miljødirektoratet er det påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak. Denne er å anse som høyeste tilstandsklasse: anses som farlig avfall. Selger har snakket med representant fra utbygger vedrørende dette. Han sa at de målingene det vises til var tatt før de begynte utbyggingen (som samsvarer med oppført tidspunkt for initielle målinger fra 2019). Han var videre veldig tydelig på at disse massene var håndtert og at det var en selvfølge ettersom det foreligger klare reguleringer og krav for utbygging om at slike masser er fjernet.

Adkomst
På finn.no kan du alternativt se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil være visningsskilt fra Nordvik Bolig ved annonsert visning.

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Breiviksveien 62 ligger fint til i et attraktivt og sentralt område i Ytre Sandviken, like ved sjøen. Fra leiligheten er det gangavstand til NHH og sykkelavstand til sentrum. Det er meget gode bussforbindelser i området, samt butikk, skoler og treningssenter. Her bor du i et veletablert boligområde med nærhet til det meste man trenger av servicetilbud.

Spar Øyjorden og Rema 1000 Helleveien ligger begge innen gangavstand fra leiligheten.

Hvis du beveger deg litt oppi heien, finner du store områder med utallige turmuligheter, hvor idyllene ligger tallrike og venter på deg. Eksempel på dette er nevneverdige Munkebotn, hvor man kan gå videre til Stoltzekleiven og byfjellene. Hvis en tur på fjellet ikke skulle friste, så ligger også Lehmkulhallen som kan skilte med en rekke innendørs treningsaktiviteter, innen gangavstand fra leiligheten.

Om det blir for varmt med fjelltur en fin sommerdag er det også kort vei til friluftsområdet på Helleneset. Det finner du kun seks minutter med bil unna leiligheten. Helleneset sjøbad et populært sted å nyte de fine solskinnsdagene i Bergen. Her er det flotte bademuligheter og store grøntarealer å boltre seg på.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til NHH, mens de fleste andre utdanningstilbud er enkelt å nå med det gode kollektivtilbudet i området. I tillegg er det kort vei til barneskole, ungdomsskole og barnehage. Området har meget godt kollektivtilbud med nærmeste busstopp kun fem minutters gange unna.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Jeg kommer nok til å savne solrike dager på terrassen og kjøkkenet mitt aller mest. For meg som har studert på NHH har det vært helt perfekt å bo i Biskopshus, hvor både skolen, dagligvarebutikk og treningssenter ligger bare noen minutters gange unna. Området er stille og idyllisk, samtidig som det er kort vei til busstopp og hyppige avganger til Bergen sentrum, noe som gjør det svært enkelt å komme seg rundt.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Noe av det beste med beliggenheten er kombinasjonen av byliv, sjø og natur. På få minutter kan man være på vei opp Sandviksfjellet, gå til badeplassene i nærområdet eller ta turen inn mot sentrum.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Sandviksbatteriet og Hellen fort er klare favoritter, gjerne kombinert med en tur videre opp mot Sandviksfjellet. Det er også veldig fint å gå eller løpe langs løypene i retning Eidsvågneset.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 06.12.2022. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres tiltak

på eiendommen. Det er uvisst hvilke tiltak som må gjennomføres, om disse er gjennomført og hvorfor det ikke er søkt om ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Bergenhus. Gnr 168 bnr 1121, 1125, 1126, 1127 og 1128, Ytre Sandviken, Breiviksveien-Ellerhusens vei, ikrafttrådt 23.04.2014, regulert til bolig/kontor.

Reguleringsplan under grunnen:
- Planid: 18920000 - Bergenhus. Gnr 168 bnr 1121, 1125, 1126, 1127 og 1128, Ytre Sandviken, Breiviksveien-Ellerhusens vei - berøringsgrad 48,2%.
Reguleringsformål: felles parkeringsplass.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 27,2%

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 168/1136 - Fagernes 13 - oppføring av bygg for utvendig heis, installering av heis, fasadeendring m.m. Saksnr.: 202223495. Dette kan medføre noe støy.
- 168/1186 - Gamle Breivikveien 8 - endring av bygg utvendig, tilbygg. Saksnr.: 202316440. Dette kan medføre noe støy.
- 168/1195 - Gamle Breivikveien 26 - endring av bygg utvendig fasade. Saksnr.: 202517435. Dette kan medføre noe støy.
- 168/1131 - Fagernes 3 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendring m.m. Saksnr.: 202512734. Dette kan medføre noe støy.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst åtte servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse iflg. skjøte, rettighet, bestemmelse om kloakkledninger, erklæring/avtale, bestemmelse om vei og bruksrett.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 03.11.2021 - Dokumentnr: 1379725 - Seksjonering
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/2989

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Styreleder opplyser at det skal etableres kontorlokaler i nr. 64.

Selger opplyser at det skal gjennomføres ventilasjonsrens i alle leilighetene i løpet av høsten 2026. Styreleder opplyser at dette er den enkelte seksjonseiers ansvar, og må dekkes av hver enkelt. Rens av ventilasjonsanlegg bør gjøres hvert 5. år, og koster ca. kr. 4000,-. Nye filtre, som skal byttes to ganger i året, er inkludert i felleskostnadene.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar fastpris kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. august 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Karethe Rye Torben, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90159916

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Breiviksveien 62
5043 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2022
Hovedbygg BRA:	53 m^2
Hovedbygg BRA-i:	53 m^2
Sum alle bygg BRA:	58 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	53 m^2
Rapportdato:	18.8.2026 (Gyldig til 18.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	1	0	3

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Breiviksveien 62
5043 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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- TG-2 pga fordelerskap plassert i våtsonen.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU pga Hulltaking mot dusjsonen var ikke forsvarlig grunnet kjøkken innredning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.8.2026	**18.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Silje Farstad Moe**

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:	**Breiviksveien 62, 5043 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**168**	Bruksnr:	**1127**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**20**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2022** - Kilde: Midlertidig brukstillatelse.						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.
Bygningen har yttervegger i hovedsak av mur/betong konstruksjoner. Utvendige fasader med fasadeplater, trekledning og pusset og malte flater.
Bygningen har flat takkonstruksjon, av betong som utvendig er tekket med Sanarfil eller tilsvarende membrantekking.
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag. Tre-stavs parkett på gulv og fliser på bad.
Entrédør med brannklasse B-30 42 db (Lydklasse)
3-lags PVC balkongdør. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Vinduer produsert i 2022.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater
Tak- Nedsenket slett himling med downlights på bad, entre og mellomgang. Ellers malte slett himling.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon / Aggregat plassert i ventilator 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 1957 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	53	53	0	0	7
Ekstern bod i annen bygg	5	0	5	0	0
Totalt m²	**58**	**53**	**5**	**0**	**7**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**53**	**53** Romfordeling: -Entre/Gang: 6,3 m² -Soverom: 9,2 m² -Mellomgang: 3,6 m² -Bad: 4,6 m² -Soverom: 7,1 m² -Stue/Kjøkken: 20 m² Takhøyde målt i stue. 2,43 m 3,1 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**7**
Totalt m²	**53**	**53**	**0**	**0**	**7**

Bygning: Ekstern bod i annen bygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**5**	**0**	**5** Romfordeling: -Ekstern bod: 5 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**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.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Balkong på ca 6,8 m²	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Folietekking**
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.	
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Fallforhold på selve tekkingen lot seg ikke kontrollere. 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?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Balkongen er tekket med folietekking, og det er ikke påvist synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

Selve tekkingen og fallforholdene lot seg ikke kontrollere, da tekkingen er skjult under terrassebord.

Manglende mulighet for inspeksjon medfører at tekkingens tilstand og avrenning ikke kan bekreftes, og eventuelle skjulte skader eller svikt i tettesjiktet kan derfor ikke utelukkes.

Normal værslitasje på terrassedekke

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Ytterdør med brannklasse B-30 og lydklasse 42 db.
Vinduer med 3-lags isolerglass
Balkong dør med 3-lags isolerglass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og balkong dør er skiftet/montert i 2021 (Kilde: Dato stempel i glasset)	
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 Takkonstruksjon og loft TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Konstruksjonsdelen er ikke fullstendig gjennomgått av takstmann på grunn av begrenset tilkomst samt at hele konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold fra bakkenivå utvendig.

TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg

6.4 Kjøkken TG-1



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

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator

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.

Det er registrert et mindre hakk/skade i benkeplaten\. Skaden vurderes som av begrenset omfang, og det er ikke registrert tegn til følgeskader eller fuktpåvirkning som følge av forholdet\.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.5 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 brannceller 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**
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**

6.6 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
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**

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

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

6.7 Vannledninger — TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap plassert på bad.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
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**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Ikke avdekket lekkasjer Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

6.8 Elektrisk



Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra 2021. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i entre	
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**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
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 er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.

Manglende samsvarserklæring innebærer usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført av godkjent installatør og i henhold til gjeldende krav.

Det anbefales at det innhentes samsvarserklæring, alternativt at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert fagperson.

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.

6.9 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	**TG-IU**
Felles varmtvann	

6.10 Ventilasjon — TG-1



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2021**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid/service på anlegget etter byggeår. Eier har byttet filtre jevnlig.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i ventilator på kjøkken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service på anlegget etter byggeår, men eier opplyser at filtre er byttet jevnlig. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter, og alle rom har tilfredsstillende tilluft/avtrekk. Anlegget vurderes å ha normal funksjon, og det er ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filtre fremstår tette og med behov for utskiftning.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

På generelt basis anbefales det service/kontroll av anlegget samt rens av kanaler.

6.11 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, benkeskap med servant og innebygd sisterne. Rommet har mekanisk ventilasjon samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Badet er etablert i 2021

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
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 avvik basert på visuell kontroll. Tilstanden vurderes som normal for utførelsen.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv — TG-1

Ved enkel vanntest ble det observert at vannet ledes mot sluket og dreneres tilfredsstillende uten oppsamling av vann eller avrenning bort fra sluket

ca 20 mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.

Fallforholdene mot sluk i dusjsonen fremstår tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

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?	Nei

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?	**Ja**

Observerte avvik:

- Fordelerskap plassert i våtsonen.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert i våtsone ved dusjsone, det er ikke synlig tetting rundt fordelerskap. Dette medfører økt risiko for lekkasjer. I henhold til teknisk forskrift står det at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjdører.

Dagens løsning er en dusjvegg mellom dusj og fordelerskap. Med denne løsningen vil risiko for lekkasje være noe mindre, men ikke tilfredsstille krav til tetting av vegger i våtsone

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

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

45mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende.

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.

Det er registrert at fordelerskap er plassert i våtsone ved dusjsonen uten synlig tetting rundt skapet, og at vegger i våtsone dermed ikke tilfredsstiller krav til tetting i henhold til teknisk forskrift, som krever membran og fuktbestandige materialer inntil 1 meter utenfor dusjdører.

En dusjvegg mellom dusj og fordelerskap reduserer risikoen noe, men løsningen tilfredsstiller ikke gjeldende krav.

Manglende tetting rundt fordelerskapet medfører økt risiko for lekkasje og påfølgende fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, 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?	**Annen godkjent løsning**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet. Det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Det er ikke registrert skader på utstyr og innredning.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet. Det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

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

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Hulltaking mot dusjsonen var ikke forsvarlig grunnet kjøkken innredning.

Hulltaking ikke utført da det ikke er tilgjengelig konstruksjon bak dusjsone. Andre steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger.

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 det på grunn av bygningsmessige hindringer og kjøkkeninnredning ikke var forsvarlig å gjennomføre hulltaking i vegg bak våtsone og mot dusjsone. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger. Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

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?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-0**

Det foreligger dokumentasjon for badet. Det er ikke registrert manglende fremlagt dokumentasjon. Tilstandsgraden vurderes som normal.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Silje Farstad Moe	9578-5993-4-4337576	2026-08-20 15:19:33

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. aug. 2026

Oppdragsnummer
19-0305/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Breiviksveien 62, 5043 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Silje Farstad Moe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8195655
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Bergen utførte service på felles vanntilførsel 5. november 2025.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Det er blitt gjennomført filterbytte i leilighetens ventilasjonsanlegg to ganger årlig, i tråd med anbefalingene som foreligger. Det kan i tillegg nevnes at ventilasjonsaggregatet ble kontrollert av takstmann i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg er kjent med at enkelte beboere i andre leiligheter har opplyst at de tidvis kan kjenne matlukt fra andre boenheter. Dette er ikke noe vi har opplevd i denne leiligheten. Takstmann registrerte ved befaring ingen avvik ved ventilasjonsanlegget og vurderte tilluft/avtrekk og funksjon som tilfredsstillende.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport for eierskifte utarbeides av bygningssakkyndig i august 2026 i forbindelse med salget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport for eierskifte – areal oppmålt ved befaring 17.08.2026 av Berentsen Bygg AS.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Ja

Beskriv: Styret har opplyst at søknad om etablering av treningssenter i nr. 64 er avslått av kommunen, og at JOA Gruppen arbeider videre med planer om kontorlokaler i stedet. Jeg er ikke kjent med status for eventuell offentlig behandling av disse planene.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Styret har varslet at det i løpet av høsten 2026 skal gjennomføres rens av ventilasjonsanleggene i alle leilighetene. Nærmere tidspunkt/informasjon er foreløpig ikke meddelt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0305/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Silje Farstad Moe	**2026-08-20**

Identifikasjon

Silje Farstad Moe

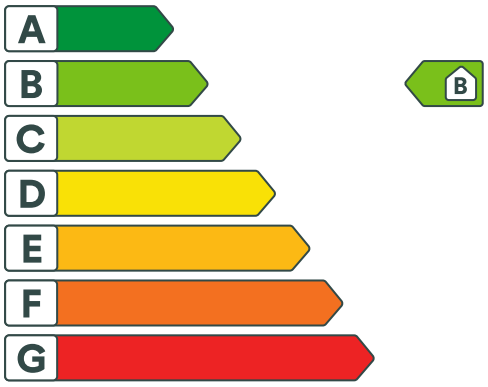
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Breiviksveien 62, 5043 BERGEN**	
Dato for energimerking **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-335646**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139334833**
Gårdsnummer **168**	Bruksnummer **1127**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0404**



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 **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **87,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **86,17 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 567 kWh**



Breiviksveien 62, 5043 BERGEN

Detaljering

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



Breiviksveien 62, 5043 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

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

Breiviksveien 62

Nabolaget Biskopshavn - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	6 min 0.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	6 min 3.4 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	6 min 5.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	6 min 5.1 km
Amalie Skram videregående skol... 1000 elever	8 min 6.6 km

Ladepunkt for el-bil

Hegreneset	12 min

Offentlig transport

Solbakken Linje 12, 19	5 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 7 km
Bergen Flesland	23 min

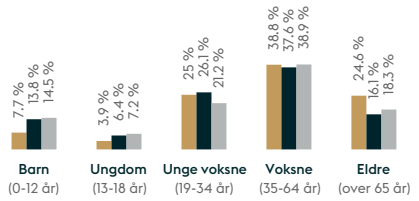
Barnehager

Biskopshavn barnehage (1-5 år) 20 barn	4 min 0.3 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 0.4 km
Sammen Blokksberg barnehage (1... 48 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Helleveien	7 min
Spar Øyjorden	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Biskopshavn	962	553
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hellen skole	6 min
NHH - "Lehmkulhallen"	9 min
Sammen Lehmkuhl	9 min
NEXT Nyhavn	9 min

«Sentralt. Stort sett gode parkeringsmuligheter. God kollektivtrafikkmulighet. Kort vei til butikk og barneskole»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Biskopshus A,
org. nr. 928 905 098

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Biskopshus A (heretter kalt «**Sameiet**»).
Sameiet er opprettet ved seksjonering tinglyst 03.11.2021.

1-2 Hva Sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 20 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 168, bnr. 1127 i Bergen kommune. Næringsseksjonene består av 2 kontorseksjoner og 1 lagerseksjon.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Deler av fellesarealet vil være underlagt eksklusiv bruksrett for en eller flere bruksenheter, jf. punkt 3-1.

(4) Sameiets eiendom omfatter også eierandel i Garasjesameiet ved gnr., 168 bnr. 1125.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseierens forholdsmessige del i Sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelenes BRA (bruksareal). Balkonger, terrasser, uteareal, boder og parkeringsplasser er ikke medtatt i hoveddelens BRA.

1-4 Felles uteareal utenom Sameiets tomt

(1) Sameiet og den enkelte sameier har rett og plikt til medlemskap i en overordnet velforening eller lignende (velforening eller huseierforening) dersom en slik forening opprettes. Foreningen skal stå for drift og vedlikehold av felles uteareal (lekeplasser, grøntarealer, vei, gangsti m.m.)

(2) Sameiet og den enkelte seksjonseier er bundet av velforeningen/ huseierforeningen sine vedtekter.

(3) Boligseksjonene i Sameiet har tinglyst bruksrett til uteareal på eiendommen til Sameiet Biskopshus B-D. Sameiet har vedlikeholdsplikt og plikt til å delta i dekning av vedlikeholdskostnader knyttet til nevnte uteareal, nærmere beskrevet i punkt 5-3.

(4) Boligseksjonene i Sameiet Biskopshus B-D har tinglyst bruksrett til uteareal på Sameiets eiendom, men ikke til fasade og inngangsparti som utelukkende er beregnet for kontorseksjonene/næringsseksjonene, eller til lastesone og inngangsparti med tilkomst til vareheis/løfteplattform som utelukkende er beregnet for lagerseksjonen, ref. punkt 3-1 (4) b og c. Sameiet Biskopshus B-D har vedlikeholdsplikt og plikt til å delta i dekning av vedlikeholdskostnader knyttet til nevnte uteareal, nærmere beskrevet i punkt 5-3.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og har full rettslig råderett over egen seksjon og eventuelle seksjonerte tilleggsdeler. Herunder kan seksjonseieren fritt selge, pantsette og leie ut seksjonen, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for Sameiet.

(3) Begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å benytte fellesarealene med mindre det foreligger enerett til bruk etter punkt 3-1 (4). Fellesareal skal brukes til det de er beregnet til, vanligvis brukes til eller til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Boligseksjonene i Sameiet har tinglyst bruksrett til tildelte boder plassert i Bygg B tilhørende Sameiet Biskopshus B-D.

(4) Eiere og brukere av nevnte seksjoner har enerett til å benytte seg av følgende fellesareal:

a. <u>Eierne/brukerne av boligseksjonene:</u>
   - Enerett til bruk av inngangsparti, inngangsdør, ganger/korridorer, fasade, trapper, heis, og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligseksjonene.

   - Enerett til bruk av uteareal på Sameiets eiendom. Denne eneretten gjelder ikke for inngangsparti som er felles mellom boligseksjonene og næringsseksjonene, inngangsparti som utelukkende er beregnet for kontorseksjonene, eller inngangsparti og lastesone som utelukkende er beregnet for lagerseksjonen.

   - De nevnte rettigheter i punkt a) er uten tidsbegrensning eller så lenge ufravikelig lovgivning tillater det.

b. Kontorseksjonene:
   - Enerett til bruk av fasade og inngangsparti som utelukkende er beregnet for kontorseksjonene.

   - Nevnte rettigheter i punkt b gjelder uten tidsbegrensning eller så lenge ufravikelig lovgivning tillater det.

c. Lagerseksjonen:
   - Enerett til bruk av lastesone og inngang med tilkomst til vareheis/løfteplattform som utelukkende er beregnet for lagerseksjonen. Inngang skal imidlertid kunne benyttes som rømningsvei for bolig- og kontorseksjonene. Lagerseksjonen har ikke rett til å bruke utearealet på eiendommen for øvrig.

   - Nevnte rettigheter i punkt c varer i minst 30 år. Dersom lovgivningen tillater det, gjelder rettigheten uten tidsbegrensning.

(5) Kontorseksjonene og lagerseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter.

(6) Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i Sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal godkjennes av Sameiets styre. Vinduer i kontorseksjonene og lagerseksjonen skal utformes slik at de ikke er til sjenanse for byggets fasade.

(7) Øvrige tiltak og endringer vedrørende fasaden som utelukkende er beregnet for kontorseksjonene og lagerseksjonen må ha styrets godkjennelse. Styret kan ikke avslå søknad om nevnte tiltak, med mindre det foreligger saklig grunn.

(8) Kontorseksjonene og lagerseksjonen har rett til ordinær drift innenfor alminnelig drifts- og åpningstid for den til enhver tid gjeldende virksomhet som drives i aktuell seksjon.

(9) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseierne.

(10) Seksjonseierne har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører Sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

(11) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i punkt 3-1 (9), 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

(1) Seksjonseiere som har kjøpt eller eier parkeringsplass, har rett til parkering i garasjeanlegg lokalisert under/ved bygg B og C.

(2) Garasjeanlegget er en egen næringsseksjon i Sameiet Biskopshus B-D. Garasjeanlegget vil være et eget tingsrettslig sameie (Garasjesameiet) mellom Sameiet Biskopshus B-D, Sameiet og de eierseksjoner i nevnte sameier som har kjøpt eller eier parkeringsplass.

(3) Det skal fastsettes egne vedtekter for Garasjesameiet med nærmere bestemmelser om bruk mv.

(4) Gjesteparkeringsplasser for boligene som disponeres av Sameiet er lokalisert i samme garasjeanlegg.

(5) Sameiet har rett til bruk av 19 sykkelparkeringsplasser, lokalisert i garasjeanlegget.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Eierandel i Garasjesameiet kan ikke selges eller overføres til andre enn seksjonseiere i Sameiet, til seksjonseiere i Sameiet Biskopshus B-D eller til nevnte sameier selv, med mindre eierandelen selges eller overføres sammen med eierseksjonen.

(2) Parkeringsplasser kan fritt leies ut – både til seksjonseiere og til eksterne.

(3) Salg eller utleie av parkeringsplasser skal meldes til styret og Garasjesameiets styre.

4-3 Drift/Vedlikehold

(1) Drift, vedlikehold og administrasjon av Garasjeseksjonen reguleres av Garasjesameiets vedtekter og tilligger styret i Garasjesameiet.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret eller styret i Garasjesameiet pålegger en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal holde seksjonen, andre rom og annet areal som hører til seksjonen forsvarlig vedlike - herunder eventuelle tilleggsdeler og arealer som seksjonen har eksklusiv bruksrett til, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til Sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til Sameiet v/ styret.

(6) Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor Sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jf. eierseksjonsloven § 34.

(7) Ved oppføring av faste skilt og/eller andre profileringsanordninger på byggets fasade iht. vedtektene punkt 3-1, nr. 5, har kontorseksjonene og lagerseksjonene en særskilt vedlikeholdsplikt for det aktuelle skilt eller anordning.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og tak samt felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres

slik at skader på fellesarealene og de enkelte seksjonene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1 og punkt 5-2 (2). Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

(2) Vedlikehold av deler av fellesareal som er undergitt bruksdeling og særskilte bruksrettigheter for henholdsvis bolig-, kontor-, lager-, og garasjeseksjonen skal vedlikeholdes av de seksjoner som har enerett til det aktuelle arealet, jfr. punkt 3-1 ovenfor. Vedlikeholdsplikten etter dette punktet omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, fasader, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal Sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren og det er gitt rimelig varsel.

(4) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

(5) Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

(6) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(7) Seksjonseieren kan kreve erstatning fra Sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra Sameiet.

5-3 Gjensidig vedlikeholdsplikt mellom Sameiet og Sameiet Biskopshus B-D

(1) Boligseksjonene i Sameiet og Sameiet Biskopshus B-D, som har tinglyst bruksrett til hverandres felles uteareal som beskrevet i punkt 1-4 (3) og (4), har gjensidig plikt til å delta i vedlikehold av det uteareal som bruksretten omfatter. Vedlikeholdet skal utføres i samsvar med begge sameiers vedlikeholdsplan for fellesarealer.

(2) Boligseksjonene i Sameiet og Sameiet Biskopshus B-D har en gjensidig plikt til å delta i dekning av drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til det uteareal som bruksretten omfatter, beregnet på bakgrunn av boligseksjonenes BRA. Brøken kan justeres dersom seksjonene/BRA endres.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

6-1-1 Definisjon

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

6-1-2 Følgende kostnader fordeles etter forbruk og nytte

(1) Boligseksjonene:

- Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener boligseksjonenes bruk og hvor boligseksjonene har enerett, jfr. punkt 3-1 ovenfor. Dette gjelder blant annet kostnader til vedlikehold av inngangspartier, inngangsdører, ganger/korridorer, trapper, heiser, bodarealer (under Bygg B), fellesrom samt annet inne-/uteareal som kun benyttes av boligseksjonene.

- Boligseksjonene i Sameiet har tinglyst bruksrett til tildelte boder plassert i Bygg B tilhørende Sameiet Biskopshus B-D. Til dekning av kostnader for drift og vedlikehold av bodene skal den enkelte boligseksjon betale et månedlig beløp til Sameiet Biskopshus B-D, basert på bodens størrelse. Beløpet skal indeksreguleres.

- Kostnader til energi til oppvarming av fellesarealer og varmt tappevann inngår i felleskostnadene.

- Kostnader til tv- og internett

(2) Kontorseksjonene:

- Kontorseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener deres bruk og hvor kontorseksjonene har enerett til bruk, jfr. punkt 3-1 ovenfor. Dette gjelder blant annet kostnader til vedlikehold av fasade og inngangsparti, samt inne- og uteareal som kun benyttes av kontorseksjonene. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer kontorseksjonene til gode.

- Ved oppføring av faste skilt og/eller andre profileringsanordninger på byggets fasade har kontorseksjonene en særskilt vedlikeholdsplikt. Disse kostnadene skal besørges og bekostes av den aktuelle kontorseksjon.

- Dersom kontorseksjonene driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av kontorseksjonene.

- Om den enkelte kontorseksjonens virksomhet genererer avfall av en slik art eller mengde at dette ikke kan håndteres gjennom felles avfallshåndtering, påligger det den aktuelle kontorseksjonen å besørge og bekoste egen avfallshåndtering. Dersom den enkelte kontorseksjonens virksomhet medfører økte renovasjonsavgifter for Sameiet, skal dette dekkes av den aktuelle kontorseksjonen.

(3) Lagerseksjonen:

- Lagerseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for

fellesarealer som kun tjener deres bruk og hvor seksjonen har enerett etter punkt 3-1 ovenfor. Vedlikeholdsplikten omfatter også inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer lagerseksjonen til gode.

- Ved oppføring av faste skilt og/eller andre profileringsanordninger på byggets fasade har lagerseksjonen en særskilt vedlikeholdsplikt. Disse kostnadene skal besørges og bekostes av lagerseksjonen.

- Dersom lagerseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av lagerseksjonen.

- Om den enkelte lagerseksjonens virksomhet genererer avfall av en slik art eller mengde at dette ikke kan håndteres gjennom felles avfallshåndtering, påligger det lagerseksjonen å besørge og bekoste egen avfallshåndtering. Dersom lagerseksjonenes virksomhet medfører økte renovasjonsavgifter for Sameiet, skal dette dekkes av lagerseksjonen.

6-1-3 Garasjeseksjonen

(1) Kostnadene til drift, forsikring og vedlikehold av Garasjeseksjonen samt tilkomst, fordeles mellom sameierne i Garasjesameiet.

(2) Den interne fordeling av felleskostnadene til Garasjeseksjonen reguleres nærmere av vedtektene for Garasjesameiet.

6-2 Øvrige felleskostnader og driftskostnader

(1) Med mindre noe annet følger av vedtektene skal felleskostnadene (driftskostnadene) fordeles mellom seksjonene på følgende måte:

- 70 % skal betales av boligseksjonene
- 10 % skal betales av lagerseksjonen
- 20 % skal betales av kontorseksjonene

Eksempler på felleskostnader/driftskostnader etter dette punkt er arbeidsgiveravgift, styrehonorar, revisorhonorar, forretningsførerhonorar, forsikringer, konsulenthonorar, drift og vedlikeholdskostnader, snømåking og andre driftskostnader.

(2) Beregning av felleskostnadene internt mellom boligseksjonene skal ikke utelukkende fordeles etter sameiebrøken, men ha følgende fordelingsnøkkel:

- 40 % skal deles likt mellom seksjonseierne
- 60 % skal fordeles etter sameiebrøk

(3) Beregning av felleskostnadene internt mellom kontorseksjonene skal fordeles etter sameiebrøk.

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

(5) Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å

dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

6-3 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge fordelingsnøkkelen i punkt 6-2-1.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-5 Seksjonseierens heftelse for Sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av seksjonen (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor Sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Boligdelen, næringsdelen og lagerdelen skal være representert med minst ett medlem hver med mindre annet avtales.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styreleder er Sameiets representant i styret i Velforeningen. Styreleder har kun fullmakt i Velforeningen i saker som vedrører vanlig drift og vedlikehold av mindre betydning. I andre saker skal styret i Sameiet evt. årsmøtet avgjøre, se punkt 8-4 og 9-8, 9-9 og 9-10.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som

medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styres representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9 Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Deltakelse på årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, lagerseksjonen har fire stemmer og kontorseksjonen har ti stemmer. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet

for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i Sameiet.

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til Sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra Sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av Sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av Sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om:

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

(2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.

i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet.

j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

l) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Vedtekter

for

Biskopshus Garasjesameie

Fastsatt av utbygger/hjemmelshaver, ifb. med salg av parkeringsplasser i prosjektet.

Sist endret på sameiermøte 15.03.2023.

"Biskopshus B-D" Gnr.168, bnr. 1125, snr. 1, i Bergen kommune

1. Navn

Sameiets navn er Biskopshus Garasjesameie (heretter kalt «**Garasjesameiet**» eller «**Sameiet**»).

2. Hva Sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter eiendommen gnr. 168, bnr. 1125, snr. 1, i Bergen som er en næringsseksjon med eventuelle tilleggsdeler bestående av multiparkanlegg og noen få biloppstillingsplasser, herunder gjesteparkeringsplasser og HC-parkeringsplasser, samt sykkelparkering, kjørebane og adkomstarealer i garasjeanlegg i prosjektet «Biskopshus B-D», gnr. 168, bnr.1125, Bergen.

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

Garasjesameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg slik:

- Sameiet Biskopshus A: 5/84
- Sameiet Biskopshus B-D: 11/84
- Hver eierseksjon med parkeringsplass til bil: 1/84

Sameiebrøken kan justeres dersom det foretas endringer av næringsseksjonen.

3. Formål

Garasjesameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 1, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

4. Fysisk bruk av Garasjesameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere parkeringsplasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. punkt 6. Sameierne har ellers lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Sameiet Biskopshus A har enerett til bruk av 19 sykkelparkeringsplasser lokalisert i garasjeanlegget.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike parkeringsplassene.

BESKYTTET

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

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

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

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

Det er kapasitet til lading av el-biler på alle plasser i multiparkanlegget med eget målerskap/undermåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter.

Ved eventuelt senere kjøp av HC-plass må seksjonseieren selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt.

Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for forbruk strøm. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

5. Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i Garasjesameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet ”Biskopshus” vil eie de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 1 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. punkt 6.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Garasjesameiet og forretningsfører. Det skal her opplyses om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Eierandelen i Garasjesameiet kan ikke selges eller overføres til andre enn seksjonseiere i Sameiet Biskopshus B-D, gnr. 168, bnr. 1125, til seksjonseiere i Sameiet Biskopshus A, gnr. 168, bnr. 1127 eller til nevnte sameier selv, med mindre eierandelen selges eller overføres sammen med eierseksjonen.

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

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

BESKYTTET

6. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass
En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte parkeringsplasser i Garasjesameiets eiendom basert på eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av parkeringsplassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i Garasjesameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av utarbeidet parkeringsoversikt.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som rettighetshaverne disponerer.

7. Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styrets innkalling til sameiermøte skal være skriftlig. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom det skal behandles saker som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen.

Innkalling skal sendes ut med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.
Dersom sameiermøtet skal behandle årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning, skal innkalling, med de aktuelle dokumentene, sendes ut med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

BESKYTTET

8. Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. punkt 2 over. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Garasjesameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse.

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

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

9. Styret
Styret skal bestå av det til enhver tid sittende styre i Sameiet Biskopshus B-D. Det skal oppnevnes et samarbeidsutvalg av sameiermøtet bestående av representanter fra Sameiet Biskopshus B-D og Sameiet Biskopshus A.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 1), og ellers sørge for at forvalting av sameiets anliggender er i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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

BESKYTTET

10. Styrets adgang til å forplikte sameiet
Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

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

12. Vedlikehold
Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

13. Felleskostnader og regnskap
Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. delpunkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

1. drift og vedlikehold av multiparkanlegg
2. eiendomsforsikring, jf punkt 17
3. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
4. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
5. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
6. renhold av fellesarealer
7. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
8. garasjeport
9. GSM-key el. tilsvarende
10. feiing og rengjøring av parkeringsplasser og kjøresoner
11. oppmerking av parkeringsplasser
12. snømåking
13. kommunale avgifter

Plikt til kostnadsdekning iht. punktet over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av parkeringsplass.

Sameiet Biskopshus B-D skal gjennom underregnskap i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Garasjesameiet (seksjon 1) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader knyttet til dette skal dekkes av Sameiet (seksjon 1).

Garasjesameiet plikter å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Biskopshus B-D.

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

15. Ansvar utad
Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser.

BESKYTTET

Dersom en sameier har måttet bære en større andel av felleskostnader enn vedkommende etter sameieforholdet er forpliktet til, skal det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

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

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

BESKYTTET

Husregler for Sameiet Biskopshus A. Vedtatt på ordinært årsmøte 11.04.2023.



1. **Formål med husreglene:**

Husreglene er til for å bidra til trivsel for alle i blokk A. Vi eier blokken sammen, og alle har et ansvar for å bidra til at det blir et godt sted å bo.

Når vi bor tett er det viktig at alle tar hensyn til hverandre.

Styret oppfordrer alle til å snakke med hverandre hvis det er noe man ønsker å ta opp med naboen.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

Dersom Sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. **Aktiviteter og støynivå:**

Beboerne i Sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i Sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Sensitivitet: Begrenset

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer. Styret oppfordrer til dialog og informasjon til naboer i forkant og under arbeidet. Arbeidet er kun tillatt i tidsrommet:

● På hverdager klokken 07:00–20:00.

● I helger klokken 10:00–18:00.

På helligdager er det ikke tillatt å forstyrre naboer med utilbørlig larm jf. Helligdagsfredloven §3. Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til dette.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer:

Beboerne skal sørge for:

● At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

● At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

● Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i Sameiet.

● At grill som brukes skal være gass- eller elektrisk drevet. Kullgrill er ikke tillatt.

● Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

● At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

● At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

● Dersom det blir skade på fellesarealet, meld det til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer om bygningen kan være skadet.

● Å begrense eventuell skade, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

4. Fellesarealer:

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på Sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Det anbefales å rives opp papp i mindre deler slik at avfallssystemet ikke settes ut av drift. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Restavfall skal ikke settes utenfor nedkast for søppel. Sameiet blir belastet gebyr på 5000.- hvis BIR må rykke ut for å renske opp i nedkastet.

Mat skal ikke legges ut på Sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Dør på baksiden av bygningen er en rømningsvei for beboerne og skal ikke brukes som alternativ inngangsdør.

Sensitivitet: Begrenset

Sparkesykkel skal ikke settes på Sameiets eiendom, men parkeres langs hovedveien.

5. Kjøring og parkering:

Dersom Sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. Gjesteparkering skal ikke benyttes som permanent parkeringsplass. Kjøring og parkering på fellesområdet, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Kjøring skal kun foregå på asfaltert område. Parkeringsplass i Ellerhusens vei 4 tilhører seksjon 1 (lagerseksjonen).

6. Dyrehold:

Det er tillatt med dyr i Sameiet. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

7. Brannvern:

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal Sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

For sameier gjelder dette bare på fellesområdene. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i Sameiet. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene:

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Sensitivitet: Begrenset

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2228
SAMEIET BISKOPSHUS A

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BISKOPSHUS A

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

Dato for årsmøtet:
21. mai 2026 kl. 20:00, Breiviksvein 64 - hos W .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. SØKNAD OM Å MONTERA UTVENDIG SOLSKJERMING/ZIP SCREEN
8. SØKNAD OM Å MONTERE VARMEPUMPE M/KJØLEFUNKSJON
9. Søknad om bygging av bod på terrassen
10. Senda felles førespurnad til Bergen kommune om synfaring av veg- og trafikkforhold i Ellerhusens vei, Breiviksveien og Breiviksbakken
11. Søknad om å male terrasse
12. Endre Vedtektene §3 -1 (11)
13. Valg av verv

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BISKOPSHUS A

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Brian Jensen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

velges på møte

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - 2228.pdf
2. 2228 Revisors beretning 2025 SAMEIET BISKOPSHUS A.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45000

Sak 7

SØKNAD OM Å MONTERA UTVENDIG SOLSKJERMING/ZIP SCREEN

Forslag fremmet av:
Ivar Refsdal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Me ynskjer å montera utvendig solskjerming, zip screen, på leiligheita vår. Bakgrunnen for dette er at det kan verta svært varmt om våren og sommeren.

Solskjermingen vil verta montert primært på vestdelen av boligen, dvs. mot Fagernes. Ein liten del vil verta montert på syddelen, mot fellesarealet/innergården. Dette, meiner me, vil vera til svært liten sjenanse for andre bebuarar.

Andre leilegheiter i både A- og B-bygget har tilsvarande solskjerming.

Raude linjer under syner kvar solskjerminga vil verta montert.

Forslag til vedtak

Godkjenning av søknaden.

Vedlegg

3. solskjerming.pdf

Sak 8

SØKNAD OM Å MONTERE VARMEPUMPE M/KJØLEFUNKSJON

Forslag fremmet av:
Jørn Hanssen og Irene Tjønneland Samuelsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi har hatt det uutholdelig varmt i leiligheten i sommer, da det har vært mye sol og høy utetemperatur, kombinert med at vi har store vinduer mot sør, vest og nord. Eksisterende solskjerming har hatt begrenset effekt.

Vi trenger derfor å gjøre tiltak for å kunne holde innetemperaturen på et levelig nivå, og vi har rådført oss med ekspertise. Den klare anbefalingen er å montere en luft-til-luft varmepumpe/ aircondition, som er det beste alternativet for å oppnå et forsvarlig inneklima om sommeren.

Vi vil med dette søke styret om tillatelse til å montere en luft-til-luft varmepumpe, med utedelen plassert på den vestvendte balkongen. Montering og gjennomføring i vegg vil skje i henhold til TEK17.

Utedelen vil ikke være synlig for andre beboere, og dermed ikke til sjenanse for noen. Den vil gi ikke gi nevneverdig støy, spesielt når den brukes til kjøling, og vil ikke lage støy for andre beboere. Transport av kondensvann vil skje gjennom eksisterende drenering under balkongdekket.

Ta kontakt dersom dere trenger ytterligere informasjon før behandling av søknaden.

Styrets innstilling

Beboer må påse å vedlikeholde, og ikke gjøre andre beboere til sjikane. Må følges vedtekter.

Forslag til vedtak

Avgjøres av årsmøte

Vedlegg

4. H-NOT 03 Vurdering av behov for solavskjerming - Hus A.pdf

---

Sak 9

Søknad om bygging av bod på terrassen

Forslag fremmet av:
Hilde Skage Rasmussen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hei, Jeg skal oppgradere min terrasse og søker i den forbindelse om å få bygge en bod mot naboleiligheten. Synlig side vil være i underkant av 60 cm. Til info står det allerede en bod på samme plass, men den er ikke synlig i samme grad som den nye. Ta kontakt hvis noe er uklart. Det skal også etableres et panel langs deler av gjerdet, men dette vil ikke være synlig i samme grad som boden. Håper på positivt svar. Legger ved tegninger.

Styrets innstilling

Styre overlater til årsmøte om dette bevilges, så lenge som vedtektene følges.

Forslag til vedtak

Avgjøres av årsmøte

Vedlegg

5. Breiviksveien 62_Bod.pdf

Sak 10

Senda felles førespurnad til Bergen kommune om synfaring av veg- og trafikkforhold i Ellerhusens vei, Breiviksveien og Breiviksbakken

Forslag fremmet av:
Ivar Refsdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter at Breiviksbakken opna att etter vegarbeidet, har både trafikkmengda og farten auka. Per no er det ingen fotgjengarfelt opp til Breiviksveien. Det er også 40-sone, og tungtrafikk som køyrer snøgt.

Dette skapar farlege situasjonar, særleg for barnehage- og skuleborn.

Kommunen bør ha ei synfaring her for å sjå på tiltak for å betra trafikktryggleiken.

Me vonar at dette vil munna ut i oppsetjing av fotgjengarfelt, innføring av 30-sone og fleire fartshumpar.

Forslag til vedtak
Sameiet sender førespurnad til Bergen kommune om synfaring for å sjå på trafikktryggleik, eventuelt i samarbeid med resten av Biskopshus.

Sak 11

Søknad om å male terrasse

Forslag fremmet av:
Helene Risnes Wolff

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi driver for tiden å maler terrassen vår, etter anbefaling frå Trond Morten (leiligheten over oss).

Vi lurer derfor på om det også hadde vært mulig å male på utsiden av terrassen (sjå bilder i vedlegg). Vi trur dette hadde reflektert meir lys inn i leiligheten vår, noko som hadde vore kjekt med tanke på at vi går mot mørkare tider. Samtidig synst vi også at det passer estetikken til resten av bygget, ettersom fleire av delane på fasaden er kvite.

Vi har ikkje spurt Trond Morten om dei kunne ha vore interessert i å gjere det samme, men vi trur at det kunne ha vore av stor interesse.

Kva tenker styret om ein slik endring? Vi forespør, då det går på bakgrunn av fasaden og mulig endring av den.

Bildene i vedlegg visualiserer før og etter bilder av ideen vår=

Mvh, Helene og Marcus.

Styrets innstilling

Avgjøres av årsmøte.

Forslag til vedtak

Avgjøres av årsmøte.

Vedlegg

6. terrasse.pdf

Sak 12

Endre Vedtektene §3 -1 (11)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektenes §3 -1 (11) henviser til 3-1 (9) 2.avsnitt. Dette er feil. Det skal henvises til 3-1 (10) 2. avsnitt. Styret ønsker at dette korrigeres slik at det blir korrekt.

Forslag til vedtak

Saken godkjennes

Sak 13

Valg av verv

Roller og kandidater

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

- Velges på møte Velges på møte
  Velges på møte

SAMEIET BISKOPSHUS A
ORG.NR. 928905098, KLIENTNR. 2228

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	839 095	828 682	839 000	839 000
Andre inntekter	3	1 800	16 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**840 895**	**844 682**	**839 000**	**839 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-5 922	-6 400	-6 400
Styrehonorar	5	-45 000	-42 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-5 194	-4 954	-6 000	-6 180
Forretningsførerhonorar		-54 755	-52 650	-55 000	-57 475
Konsulenthonorar		-16 065	-14 844	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-227 064	-134 629	-154 000	-155 650
Forsikringer		-160 571	-146 309	-165 000	-184 800
Energi/fyring	8	-39 288	-44 012	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 282	-105 840	-108 000	-111 240
Andre driftskostnader	9	-178 059	-137 543	-146 500	-148 180
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-846 623**	**-688 701**	**-747 900**	**-776 925**
DRIFTSRESULTAT		**-5 728**	**155 981**	**91 100**	**62 075**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 155	10 057	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**15 155**	**10 057**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**9 427**	**166 037**	**91 100**	**62 075**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		9 427	166 037		

SAMEIET BISKOPSHUS A
ORG.NR. 928905098, KLIENTNR. 2228

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		286	70
Forskuddsbetalte kostnader		42 541	37 856
Driftskonto OBOS-banken		123 659	284 061
Sparekonto OBOS-banken		521 359	258 338
SUM OMLØPSMIDLER		**687 845**	**580 325**
SUM EIENDELER		**687 845**	**580 325**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		564 930	555 502
SUM EGENKAPITAL		**564 930**	**555 502**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 887	9 282
Leverandørgjeld		104 028	15 541
SUM KORTSIKTIG GJELD		**122 915**	**24 823**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**687 845**	**580 325**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 27.04.2026
Styret i Sameiet Biskopshus A

Brian Jensen/s/ Christina Erstad/s/ Lars Moen/s/

Ivar Refsdal/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

F.kost næring	100 983
Felleskostnader brøk	349 224
Felleskostnader likt	232 800
F.kost lager	45 835
Altibox	110 253
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**839 095**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tryg	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 800**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 345**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-45 000
SUM STYREHONORAR	**-45 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 291

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-5 194
SUM REVISJONSHONORAR	**-5 194**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-13 969
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 384
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 982
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 351
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 378
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-227 064**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-39 288
SUM ENERGI / FYRING	**-39 288**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-70 649
Renhold ved firmaer	-59 538
Andre driftskostnader	-6 479
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 291
Andre kontorkostnader	-35 829
Bank- og kortgebyr	-2 278
Øreavrunding	5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-178 059**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	755
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 021
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 094
Andre renteinntekter	286
SUM FINANSINNTEKTER	**15 155**

Til årsmøtet i Sameiet Biskopshus A

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Biskopshus A som viser et overskudd på kr 9.427. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 4. mai 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Bergen, 30. april 2026

SØKNAD OM Å MONTERA UTVENDIG SOLSKJERMING/ZIP SCREEN

Me ynskjer å montera utvendig solskjerming, zip screen, på leiligheita vår. Bakgrunnen for dette er at det kan verta svært varmt om våren og sommeren.

Solskjermingen vil verta montert primært på vestdelen av boligen, dvs. mot Fagernes. Ein liten del vil verta montert på syddelen, mot fellesarealet/innergården. Dette, meiner me, vil vera til svært liten sjenanse for andre bebuarar.

Andre leilegheiter i både A- og B-bygget har tilsvarande solskjerming.

Raude linjer under syner kvar solskjerminga vil verta montert.



På førehand takk

Venleg helsing

Ivar Refsdal og Maja Sievers Skanding

H0204 A2.1

Breiviksveien 62

NOTAT

Kunde	**Bonava**
Notat nr.	**03**
Versjon	**0**
Dato	**21.04.2020**
Til	**Prosjekteringsgruppen**
Fra	**Rambøll**
Utført av	**Merete Alvsvåg**
Kontrollert av	**Liv Højord Svare**
Godkjent av	**Merete Alvsvåg**

VURDERING AV BEHOV FOR UTVENDIG SOLAVSKJERMING

1. Innledning

Rambøll Norge AS er engasjert til å vurdere behov for utvendig solavskjerming i forbindelse med prosjektet Biskopshus i Bergen kommune. Vurderingene gjelder kun for bygg D. Det er ønskelig å se på mulighet for å unngå/redusere bruk av solavskjerming, og for at dette skal være mulig må det vises at leilighetene tilfredsstiller krav til termisk inneklima iht. TEK17 §13-4.

Ut ifra årssimuleringer gjort i SIMIEN har vi konkludert med at det er behov for solbeskyttende belegg enkelte steder i bygget. Hvilke rom som trenger solavskjerming er illustrert i kapittel 7.

Det presiseres at valgte forutsetninger spiller en stor rolle for resultatet og dersom de endres/ikke stemmer må det gjøres nye vurderinger.

2. Metode

For å kontrollere innetemperaturen i leilighetene er det utført årssimuleringer av et representativt utvalg leiligheter. De valgte leilighetene menes å være de dimensjonerende tilfellene i blokken, grunnet deres størrelse, orientering og vindus- og dørareal mot sørvest og sørøst.

Benyttet grunnlag for mengdeberegninger er aktuelle plan- og fasadetegninger datert 25.10.2019. Til å utføre simuleringene benyttes det dynamiske programmet Simien 6.014.

3. Forskriftskrav

Det stilles krav til bygningers termiske inneklima i § 13-4. Lovkravet er at:

> *(1) Termisk inneklima i rom for varig opphold skal tilrettelegges ut fra hensyn til helse og tilfredsstillende komfort ved forutsatt bruk.*

Veiledningen gir anbefalte verdier til operativ temperatur, og den bør ikke overstige 26 °C. Operativ temperatur er samlet virkning av romlufttemperatur og termisk stråling, og vil være den opplevde temperaturen for beboerne i leilighetene. Videre står det at:

«På dager med høy utetemperatur er det vanskelig å unngå at temperaturen innendørs blir høyere enn de anbefalte verdier. Overskridelse av den høyeste grensen bør derfor kunne aksepteres i varme sommerperioder med utelufttemperatur over den som overskrides med 50 timer i et normalår.»

For boligbygninger der det ikke skal installeres kjøling bør det kunne aksepteres noe høyere innetemperaturer i korte perioder. Veiledningen begrunner dette med at denne typen boliger har et bruksmønster der brukeren har bedre mulighet til å tilpasse seg/påvirke høye innetemperaturer, i form av lettere bekledning og/eller lufting. For boligbygninger vil kravet til termisk inneklima vanligvis være oppfylt dersom minst to av de passive tiltakene under er oppfylt:

- Redusert vindusareal i solbelastede fasader
- Eksponert termisk masse
- Utvendig solskjerming
- Åpningsbare vinduer som gir mulighet for gjennomlufting
- Plassering av luftinntak/utforming av ventilasjonsanlegg slik at temperaturstigning i anlegget på grunn av høy utetemperatur blir minimal (< 2 ° C)

Selv ved bruk av disse passive tiltakene i listen over kan det ikke garanteres for at inneklima er tilfredsstillende, og det gjøres derfor en beregning som viser om kravet til temperatur blir tilfredsstilt. Leilighetens utforming, himmelretninger og vindusstørrelser gir store variasjoner.

4. Grunnlag for beregning av inneklima

Ved vurdering av behov for solavskjerming er det flere faktorer som spiller inn. Det ses på leiligheter som anses å være utsatt for høye temperaturer, for å gi et bilde av «worst case» scenario.

Resultatet av beregningene vil være avhengige av hvilke forutsetninger som settes for bl.a. bruksmønster, ventilasjonsegenskaper og driftstider. Det legges derfor fokus på å innhente reelle data der det er mulig, men for enkelte faktorer vil det måtte gjøres forutsetninger. Dette kapittelet redegjør for hvilke forutsetninger som er satt, og eventuelle avvik mellom disse og reelle forhold vil kunne gi andre forhold enn det resultatet fra simuleringene tilsier.

4.1 Klimadata

Klimasted er satt til Bergen, og klimadata er hentet fra SIMIEN sine klimadatabaser, som er generert i MeteoNorm. Data her tilsvarer et normalår i perioden 1960-1990, der temperaturdata er basert på statiske data.

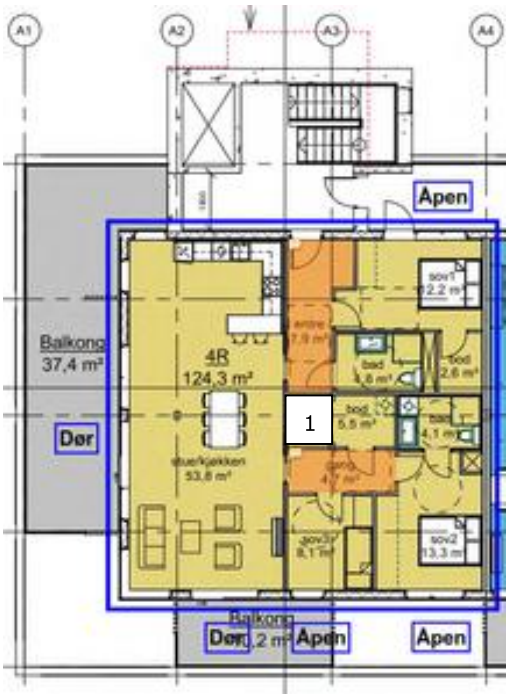
4.2 Valg av leiligheter og forutsetninger

De simulerte leilighetene anses som dimensjonerende og representative for Biskopshus – Hus A, og utgjør «worst case». Dersom byggherre eller arkitekt anser flere leiligheter som «worst case» bør dette bli opplyst om.

De valgte leilighetene har hoveddelen av glassarealet mot sørvest og sørøst. Dette er leiligheter med stor solbelastning på grunn av orientering og vindusarealer.

Nr.	Hus	Plan	Orientering
1	A	4	Sør-øst og sør-vest
2	A	4	Sør-øst
3	A	3	Sør-øst og sør-vest

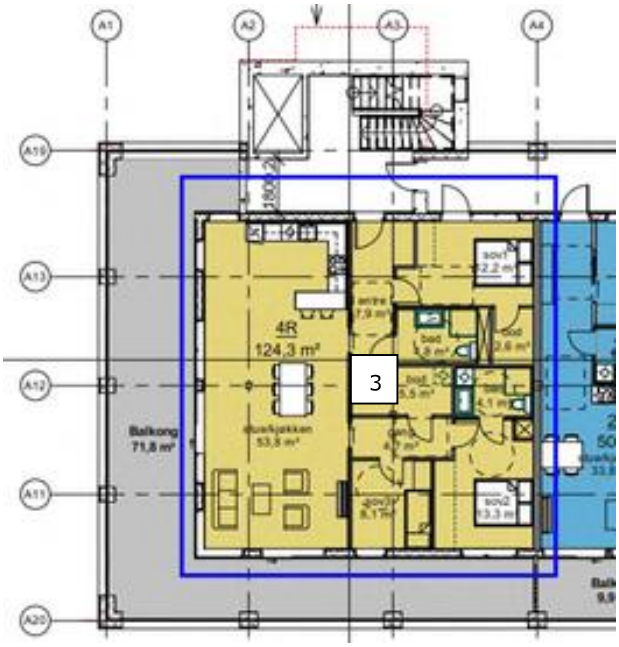
Nedenfor i figurene er leiligheten som er vurdert markert. Det er vurdert tilsvarende leiligheter i plan 4 og plan 3 (4R), men den i plan 3 har større overbygg (balkonger) enn den i plan 4 hvor det bare er spiletak over enkelte vinduer/dører.



Figur 1: Simulert leilighet 4R i plan 4



Figur 2: Simulert leilighet 3R i plan 4



Figur 3: Simulerte leiligheter i plan 3 (4R), tilsvarende som den i plan 4.

I simuleringene er beregningen delt inn i soner avhengig av rom; én for kjøkken/stue, én pr. soverom, én for gang, samt én pr. bad. Dette gjør at man får tatt hensyn til luftstrømning mellom de ulike sonene, og får opp operativ temperatur i de enkelte rommene i Simien.

Solavskjerming grunnet overliggende balkonger eller bygningsutspring er hensyntatt i beregningene. Termisk masse til innvendige konstruksjoner er også inkludert

Tabell 1: Forutsatt varmelagring i innvendige sjikt

	Varmelagring i innvendig sjikt	Effektiv varmekapasitet (W/m²K)
Dekke (bad)	Gulvbelegg/fliser + betong	63
Dekke	Parkett + betong	41
Innervegger i bolig	Gipsplate	2,4
Yttervegger	Gipsplate	2,4
Himling – bad	Lukket akustisk himling + betong/hulldekke	8
Himling	Tung konstruksjon (betong m. stykkevis akustisk himling)	40

4.3 Lufting

Det er forutsatt at dører ut til balkonger og vinduer skal kunne åpnes i varme perioder for å gi mulighet til lufting ved høye innetemperaturer. Dette er lagt inn i Simien, men det er bare lagt inn areal som fra fasadetegning framstår som åpningsbare. I Simien reguleres lufting iht. lufttemperatur i sonene og starter ved 24 °C og avsluttes ved 20 °C.

4.4 Internlaster og varmetilskudd

Se Tabell 2 for oversikt internlastenes varmetilskudd med tilhørende driftstid, fordelt på type rom.

Tabell 2. Varmetilskudd fra belysning og utstyr

Rom	Internlast	Driftstid	Varmetilskudd
Stue/kjøkken	Personer	07:00 – 23:00	100 W per person
	Teknisk utstyr	Hele døgnet	3,0 W/m²
	Belysning	April – september: 19:00 – 23:00 Oktober – mars: 07:00 – 23:00	2,0 W/m²
Soverom	Personer	23:00 – 07:00	80 W per person
	Teknisk utstyr	Hele døgnet	3,0 W/m²

4.5 G-faktor

Glassets solfaktor, g-faktor, vil være avgjørende for mengden solvarme som slipper inn i rommene. Dette beskrives med et tall mellom 0-1, der 0 betyr at det ikke slippes gjennom noe solvarme. Det er i energirapporten beskrevet vindu med U=0,8 W/m²K og dører med 1,0 W/m²K. Det er forutsatt at det benyttes energiglass med g=0,45.

4.6 VVS-input

VVS-tekniske input er forutsatt og må verifiseres av RIV. Luftmengder er valgt iht. TEK 17 § 13-2 og inndata for disse er samlet i tabell 3. Det er forutsatt tilluftstemperatur på 19 °C.

Tabell 3. Luftmengder iht. TEK17 §13-2.

Rom	Avtrekk / forserte	Tilluft
Kjøkken	36 m^3/h (2)	Balanseres (1) (2)
Bad	54 m^3/h (2)	-
Toalett	36 m^3/h	-
Soverom	-	26 m^3/h pr. sengeplass

(1) Balanseres slik at sum avtrekk og sum tilluft blir like.
(2) Økes til forserte luftmengder ved behov i varme perioder, 108 m^3/h, iht. TEK17 §13-2 og BKS. 552.301.

Det er forutsatt at tilluftstemperaturen kan senkes til 17 °C når utetemperaturen tillater det i perioden mai-august. Dette må komme fram i driftsinstruksen til ventilasjonsaggregatet slik at bruker kan benytte seg av denne muligheten til å senke tilluftstemperaturen. Luftmengdene har stor innvirkning på inneklimasimuleringene.

Tabell 4. Luftmengder

Leilighet	Rom	Tilluft [m^3/h]	Avtrekk [m^3/h]
Nr. 1 og 3 – R4 (Plan 4 og plan 3)	Stue/kjøkken	14 (194)	36 (108)
	Sov 1 (2 personer)	52	-
	Bad	-	54 (108)
	Sov 3 (1 personer)	26	-
	Sov 2 (2 personer)	52	-
	Bad	-	54 (108)
Nr. 2 – R3 (Plan 4)	Stue/kjøkken	12 (138)	36 (108)
	Sov 1 (2 personer)	52	-
	Bad	-	54 (108)
	Sov 2 (1 personer)	26	-

4.7 Bygningskroppen

Inndata til bygningskomponentene og luftlekkasjetall er hentet fra energikonseptene, og disse er samlet i Tabell 5.

Tabell 5. Input, bygningskomponenter

Parameter		Verdi [W/m^2K]	Dokumentasjon
U-verdi	Vegg	0,18	Hentet fra energikonsept, datert 16.04.2020
	Tak	0,10	
	Vindu	0,80	
	Dør	1,00	
Norm. kuldebroverdi		0,09	
Lekkasjetall		0,80 h^{-1}	

5. Resultat

For å vurdere inneklima i leilighetene er det kjørt årssimulering i det dynamiske beregningsprogrammet Simien 6.014. Her er antall timer der operativ innetemperatur overstiger 26 °C vurdert. Dersom dette timeantallet overstiger 50 timer, vil ikke utførte tiltak være tilstrekkelig for å klare et tilfredsstillende inneklima uten at det gjøres tiltak for å redusere varmeinnslippet. Dette danner grunnlag for å si noe om inneklimaet i øvrige leiligheter.

Resultatet av årssimuleringene uten solavskjerming er illustrert i Tabell 6 nedenfor med fargekoder.

Grønn – operativ innetemperatur er tilfredsstillende
Rød – antall timer operativ innetemperatur overstiger 26 grader med mer enn 50 timer, og tiltak må iverksettes for å tilfredsstille krav til termisk inneklima.

Tabell 6. Resultat av årssimuleringer.

Leilighetsnr.	Type rom	Antall timer med operativ temperatur over 26 °C	Tilfredsstillende inneklima?
Nr. 1 R4 - Plan 4	Kjøkken/stue	223 timer	Nei
	Sov 1	0 timer	Ja
	Sov 2	17 timer	Ja
	Sov 3	11 timer	Ja
Nr. 2 R3 - Plan 4	Kjøkken/stue	8 timer	Ja
	Sov 1	0 timer	Ja
	Sov 2	14 timer	Ja
Nr. 3 R4 - Plan 3	Kjøkken/stue	93 timer	Nei
	Sov 1	0 timer	Ja
	Sov 2	18 timer	Ja
	Sov 3	0 timer	Ja

Da leilighet 4R i plan 4 og plan 3 har rom som overstiger 50 timer har det blitt utført simuleringer med økt tiltak i form av solbeskyttende belegg. Det er bare lagt solbeskyttende belegg i soner med over 50 timer operativ temperatur over 26 grader.

G-faktor:
Uten solavskjerming: 0,42
Med solbeskyttende belegg: 0,30*

*Lav g-faktor i glasset kan påvirke dagslysinnslippet. Dette bør kontrolleres om man velger å gå for denne typen løsning.

Tabell 7. Resultat av årssimuleringer med solbeskyttende belegg.

Leilighetsnr.	Type rom	Antall timer med operativ temperatur over 26 °C	Tilfredsstillende inneklima?
Nr. 1 R4 - Plan 4	Kjøkken/stue	45 timer	Ja
	Sov 1	0 timer	Ja
	Sov 2	14 timer	Ja
	Sov 3	11 timer	Ja

Nr. 3 R4 - Plan 3	Kjøkken/stue	25 timer	Ja
	Sov 1	0 timer	Ja
	Sov 2	16 timer	Ja
	Sov 3	0 timer	Ja

6. Konklusjon

Resultatet fra årssimuleringene viser at noen av de vurderte leilighetene/rommene overstiger 50 timers-kravet til operativ temperatur over 26 ºC, og man oppnår derfor ikke et tilfredsstillende inneklima uten at det gjøres tiltak for å redusere varmeinnslippet. Dette vil også gjelder tilsvarende leiligheter i de øvrige etasjene og hvilke leiligheter som treng solbeskyttende belegg er markert i kapittel 7 under.

Disse resultatene er avhengige av parametere gitt i kapittel 4, og avvik fra dette vil kunne påvirke inneklimaet.

Ved å benytte solbeskyttende belegg klarer alle leilighetene kravet. Innvendig solavskjerming vil være tilsvarende det solbeskyttende belegget, men dagslyset blir ikke påvirker på tilsvarende måte. Det man må være obs på her er at det kan oppstå høye temperaturer på glasset ved innvendig solavskjerming. Dette kan skade glasset og det anbefales derfor heller solbeskyttende belegg eller utvendig solavskjerming.

7. Vurdering av behov for solbeskyttende belegg

Det er videre vurdert behovet for solavskjerming for resterende leiligheter. Dette gjelder rom med 26 grader over 50 timer i løpet av et normalår. Hvilke fasader som bør ha solavskjerming er illustrert nedenfor med fargekoder.

Grønn – Trenger ikke solbeskyttende belegg
Rød – Må ha solbeskyttende belegg

7.1 Plan 4 – Hus A



7.2 Plan 3 – Hus A



Utarbeidet av:

Merete Alvsvåg
Rådgiver bygningsfysikk
Rambøll Norge AS

Kontrollert av:

Liv Høijord Svare
Rådgiver bygningsfysikk
Rambøll Norge AS



DESIGNSKISSE

Breiviksveien 62, 5043 Bergen

Copyright: Frodig Hagedesign AS



Copyright: Frodig Hagedesign AS




Copyright: Frodig Hagedesign AS


Copyright: Frodig Hagedesign AS

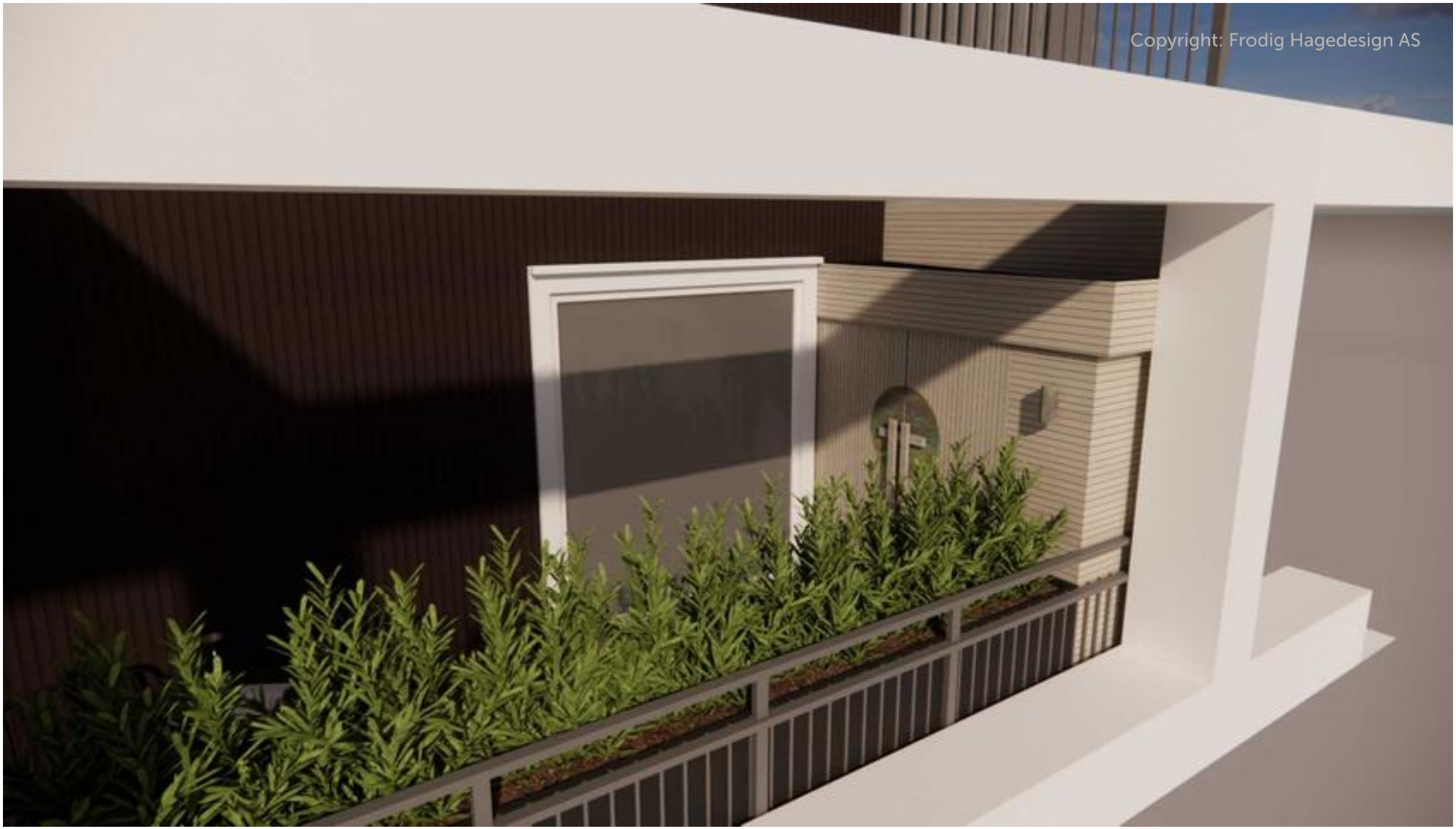

Copyright: Frodig Hagedesign AS


Copyright: Frodig Hagedesign AS


Copyright: Frodig Hagedesign AS


Copyright: Frodig Hagedesign AS


Copyright: Frodig Hagedesign AS


Copyright: Frodig Hagedesign AS

Vi driver for tiden å maler terrassen vår, etter anbefaling frå Trond Morten (leiligheten over oss).

Vi lurer derfor på om det også hadde vært mulig å male på utsiden av terrassen (sjå bilder i vedlegg). Vi trur dette hadde reflektert meir lys inn i leiligheten vår, noko som hadde vore kjekt med tanke på at vi går mot mørkare tider. Samtidig synst vi også at det passer estetikken til resten av bygget, ettersom fleire av delane på fasaden er kvite.

Vi har ikkje spurt Trond Morten om dei kunne ha vore interessert i å gjere det samme, men vi trur at det kunne ha vore av stor interesse.

Kva tenker styret om ein slik endring? Vi forespør, då det går på bakgrunn av fasaden og mulig endring av den.

Bildene i vedlegg visualiserer før og etter bilder av ideen vår😊

Mvh, Helene og Marcus.

Venstre: før. Høyre: etter.



Venstre: før. Høyre: etter.



Venstre: før.

Høyre: etter.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.05.26
Selskapsnummer: 2228 **Selskapsnavn:** SAMEIET BISKOPSHUS A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET BISKOPSHUS A

Organisasjonsnummer: 928905098
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 20:00, Breiviksvein 64 - hos W .

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Brian Jensen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
velges på møte

Forslag til vedtak:
Ivar Refsdal og Ghadir Gabriella Amairi er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 45000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. SØKNAD OM Å MONTERA UTVENDIG SOLSKJERMING/ZIP SCREEN

Fremmet av: Ivar Refsdal

Me ynskjer å montera utvendig solskjerming, zip screen, på leiligheita vår. Bakgrunnen for dette er at det kan verta svært varmt om våren og sommeren.

Solskjermingen vil verta montert primært på vestdelen av boligen, dvs. mot Fagernes. Ein liten del vil verta montert på syddelen, mot fellesarealet/innergården. Dette, meiner me, vil vera til svært liten sjenanse for andre bebuarar.

Andre leilegheiter i både A- og B-bygget har tilsvarande solskjerming.

Raude linjer under syner kvar solskjerminga vil verta montert.

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjenning av søknaden.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

8. SØKNAD OM Å MONTERE VARMEPUMPE M/KJØLEFUNKSJON

Fremmet av: Jørn Hanssen og Irene Tjønneland Samuelsen

Vi har hatt det uutholdelig varmt i leiligheten i sommer, da det har vært mye sol og høy utetemperatur, kombinert med at vi har store vinduer mot sør, vest og nord. Eksisterende solskjerming har hatt begrenset effekt.

Vi trenger derfor å gjøre tiltak for å kunne holde innetemperaturen på et levelig nivå, og vi har rådført oss med ekspertise. Den klare anbefalingen er å montere en luft-til-luft varmepumpe/ aircondition, som er det beste alternativet for å oppnå et forsvarlig inneklima om sommeren.

Vi vil med dette søke styret om tillatelse til å montere en luft-til-luft varmepumpe, med utedelen plassert på den vestvendte balkongen. Montering og gjennomføring i vegg vil skje i henhold til TEK17.

Utedelen vil ikke være synlig for andre beboere, og dermed ikke til sjenanse for noen. Den vil gi ikke gi nevneverdig støy, spesielt når den brukes til kjøling, og vil ikke lage støy for andre beboere. Transport av kondensvann vil skje gjennom eksisterende drenering under balkongdekket.

Ta kontakt dersom dere trenger ytterligere informasjon før behandling av søknaden.

Styrets innstilling
Beboer må påse å vedlikeholde, og ikke gjøre andre beboere til sjikane. Må følges vedtekter.

> **Forslag til vedtak:**
> Avgjøres av årsmøte
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

9. Søknad om bygging av bod på terrassen

Fremmet av: Hilde Skage Rasmussen

Hei, Jeg skal oppgradere min terrasse og søker i den forbindelse om å få bygge en bod mot naboleiligheten. Synlig side vil være i underkant av 60 cm. Til info står det allerede en bod på samme plass, men den er ikke synlig i samme grad som den nye. Ta kontakt hvis noe er uklart. Det skal også etableres et panel langs deler av gjerdet, men dette vil ikke være synlig i samme grad som boden. Håper på positivt svar. Legger ved tegninger.

Styrets innstilling
Styre overlater til årsmøte om dette bevilges, så lenge som vedtektene følges.

> **Forslag til vedtak:**
> Avgjøres av årsmøte
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Ikke aktuell**

10. Senda felles førespurnad til Bergen kommune om synfaring av veg- og trafikkforhold i Ellerhusens vei, Breiviksveien og Breiviksbakken

Fremmet av: Ivar Refsdal

Etter at Breiviksbakken opna att etter vegarbeidet, har både trafikkmengda og farten auka. Per no er det ingen fotgjengarfelt opp til Breiviksveien. Det er også 40-sone, og tungtrafikk som køyrer snøgt.

Dette skapar farlege situasjonar, særleg for barnehage- og skuleborn.

Kommunen bør ha ei synfaring her for å sjå på tiltak for å betra trafikktryggleiken.

Me vonar at dette vil munna ut i oppsetjing av fotgjengarfelt, innføring av 30-sone og fleire fartshumpar.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet sender førespurnad til Bergen kommune om synfaring for å sjå på trafikktryggleik, eventuelt i samarbeid med resten av Biskopshus.
>
> ✓ **Vedtatt. Ivar sender forslag.**

11. Søknad om å male terrasse

Fremmet av: Helene Risnes Wolff

Vi driver for tiden å maler terrassen vår, etter anbefaling frå Trond Morten (leiligheten over oss).

Vi lurer derfor på om det også hadde vært mulig å male på utsiden av terrassen (sjå bilder i vedlegg). Vi trur dette hadde reflektert meir lys inn i leiligheten vår, noko som hadde vore kjekt med tanke på at vi går mot mørkare tider. Samtidig synst vi også at det passer estetikken til resten av bygget, ettersom fleire av delane på fasaden er kvite.

Vi har ikkje spurt Trond Morten om dei kunne ha vore interessert i å gjere det samme, men vi trur at det kunne ha vore av stor interesse.

Kva tenker styret om ein slik endring? Vi forespør, då det går på bakgrunn av fasaden og mulig endring av den.

Bildene i vedlegg visualiserer før og etter bilder av ideen vår=

Mvh, Helene og Marcus.

Styrets innstilling
Avgjøres av årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Avgjøres av årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt. Under forutsetning at begge seksjonene gjør lik endring. Eiere må klarere med kommunen om fasade endring. Dokumentere at dette er godkjent.**

12. Endre Vedtektene §3 -1 (11)

Vedtektenes §3 -1 (11) henviser til 3-1 (9) 2.avsnitt. Dette er feil. Det skal henvises til 3-1 (10) 2. avsnitt. Styret ønsker at dette korrigeres slik at det blir korrekt.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Valg av verv

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jørn Hanssen

Følgende stilte til valg:
Jørn Hanssen

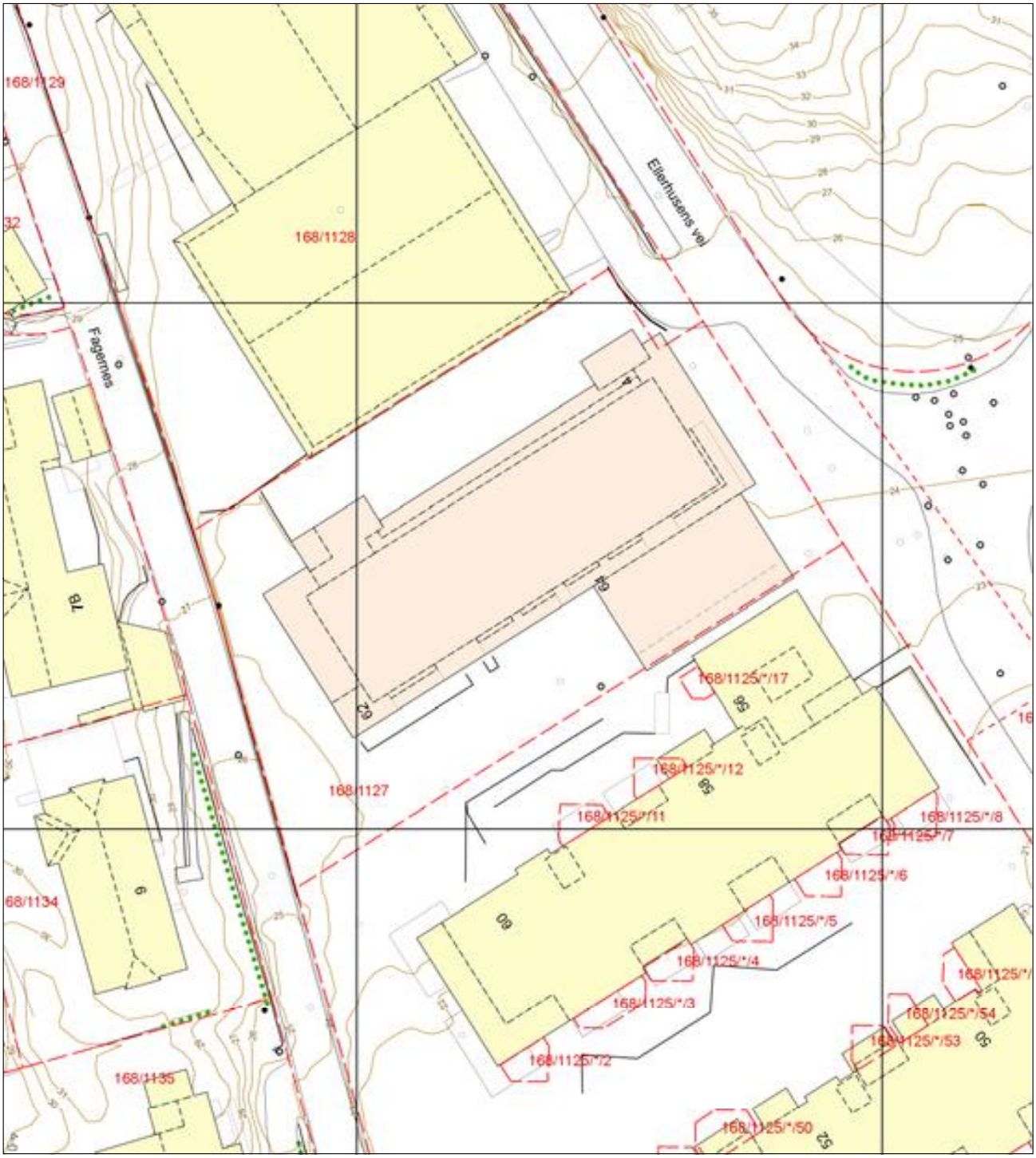
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 17.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1127/0/20
Adresse: Breiviksveien 62, 5043 BERGEN

N



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

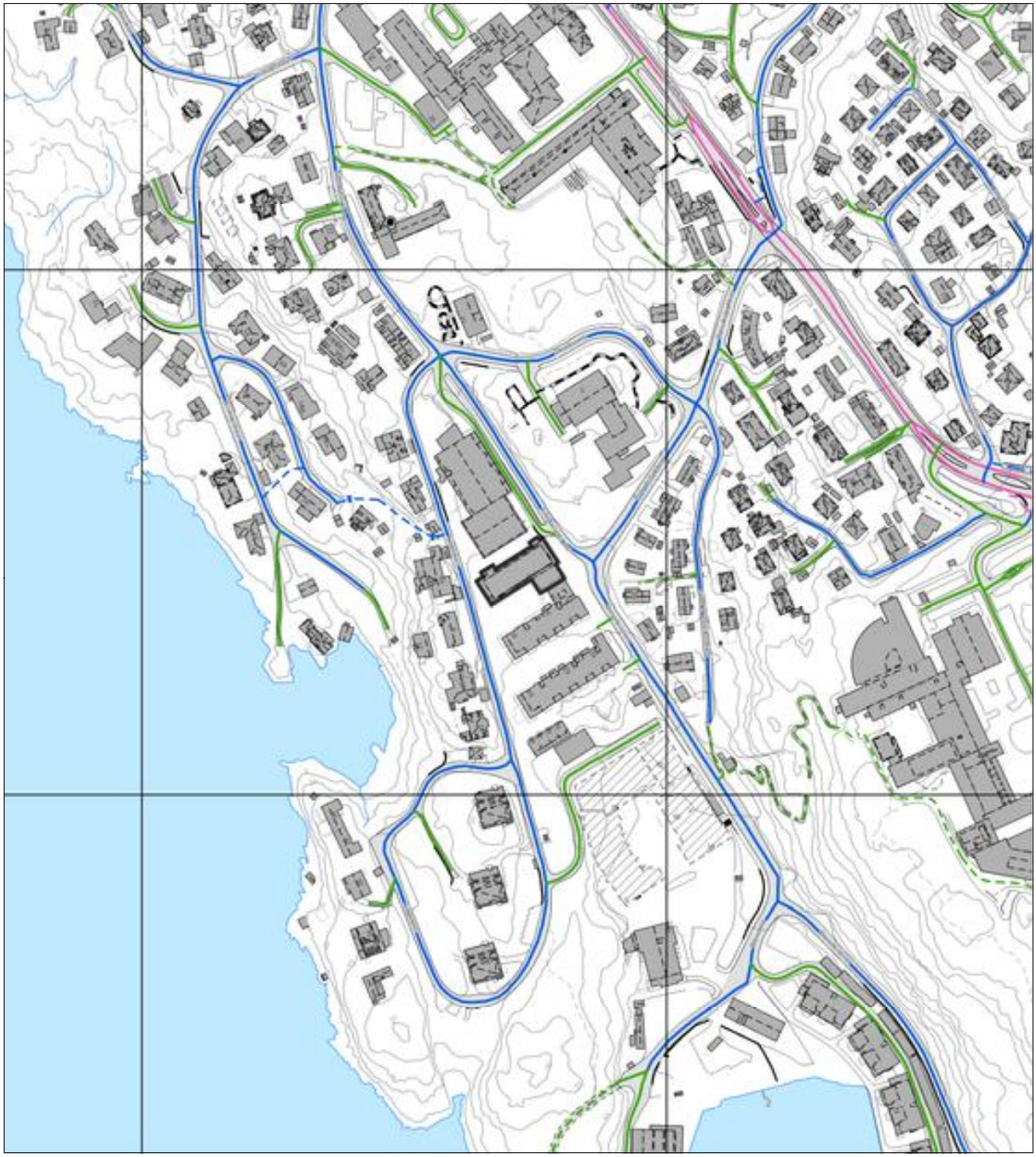
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1127/0/20
Adresse: Breiviksveien 62, 5043 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1127/0/0
Utlistet 18. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261335195	Grunneiendom	0	Ja	1 877,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner over grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18920000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1121, 1125, 1126, 1127 OG 1128, YTRE SANDVIKEN, BREIVIKSVEIEN - ELLERHUSENS VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.04.2014	200501862	28,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18920000	760 - Felles gårdsplass	28,0 %

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18920000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1121, 1125, 1126, 1127 OG 1128, YTRE SANDVIKEN, BREIVIKSVEIEN - ELLERHUSENS VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.04.2014	200501862	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18920000	912 - Bolig/Kontor	88,9 %
18920000	710 - Felles avkjørsel	11,1 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18920000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1121, 1125, 1126, 1127 OG 1128, YTRE SANDVIKEN, BREIVIKSVEIEN - ELLERHUSENS VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.04.2014	200501862	48,2 %
18920000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1121, 1125, 1126, 1127 OG 1128, YTRE SANDVIKEN, BREIVIKSVEIEN - ELLERHUSENS VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.04.2014	200501862	< 0,1 % (0,8 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18920000	730 - Felles parkeringsplass	48,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	27,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
17250000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1218, ELLERHUSENS VEI 15	3	200210941

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11380200	30	BERGENHUS. DELER AV GNR 168 BNR 1158 MFL., BISKOPSHAVN OG EIKEVIKEN	3	200504150
61580000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 195, HELLEVEIEN 118, HELLEN SKOLE	3	201001869
18350000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 139, NORGES HANDELSHØYSKOLE	3	200408629
15750000	21	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3	202004102

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/1136	9430067-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.07.2024	202223495
168/1121	139849701	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	09.02.2018	201739122
168/1121	139849698	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	09.02.2018	201739122
168/1186	139335430-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	08.02.2024	202316440
168/1186	301308184	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	07.02.2024	202316440
168/1195	139335554-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	13.01.2026	202517435
168/1131	139334876-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	25.06.2025	202512734

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 18. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

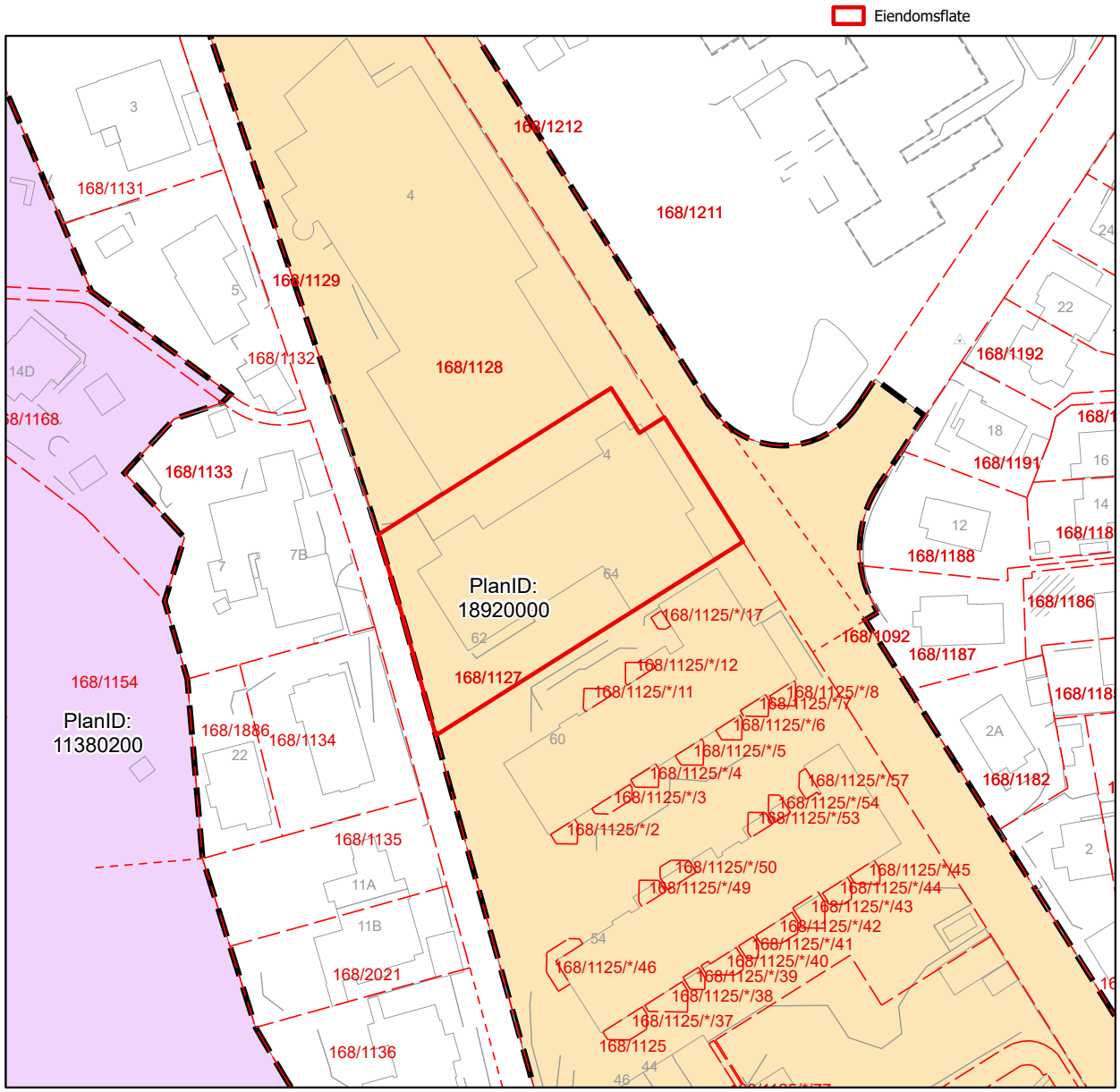
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1127/0/0
Dato: 18.08.2026 Adresse: Breiviksveien 62 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 18920000



Reguleringsplan på grunnen

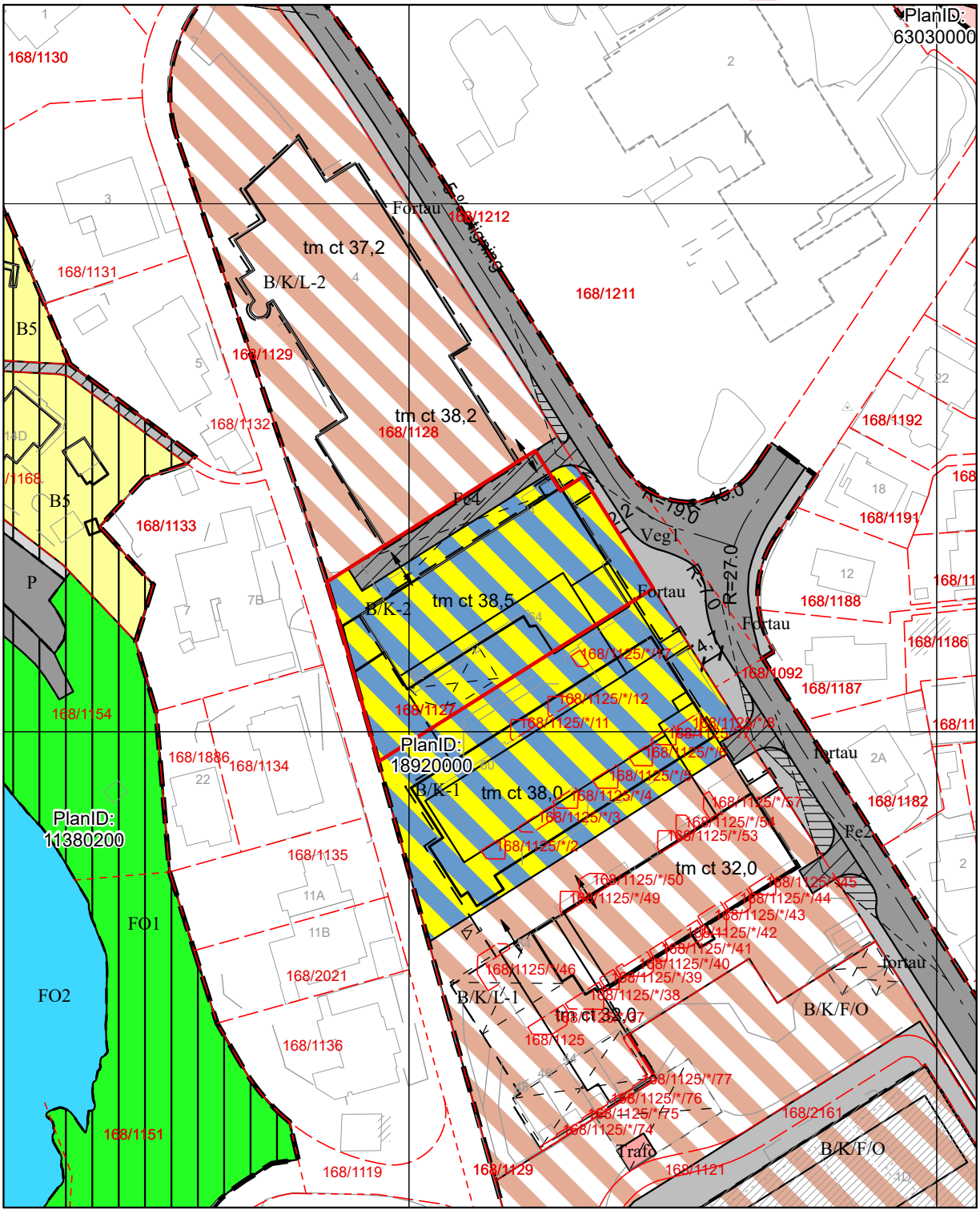
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1127/0/0
Dato: 18.08.2026 Adresse: Breiviksveien 62 m.fl.

PlanID(er): 18920000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Parkeringsplass

Anlegg for idrett og sport

Badeområde

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Bolig / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

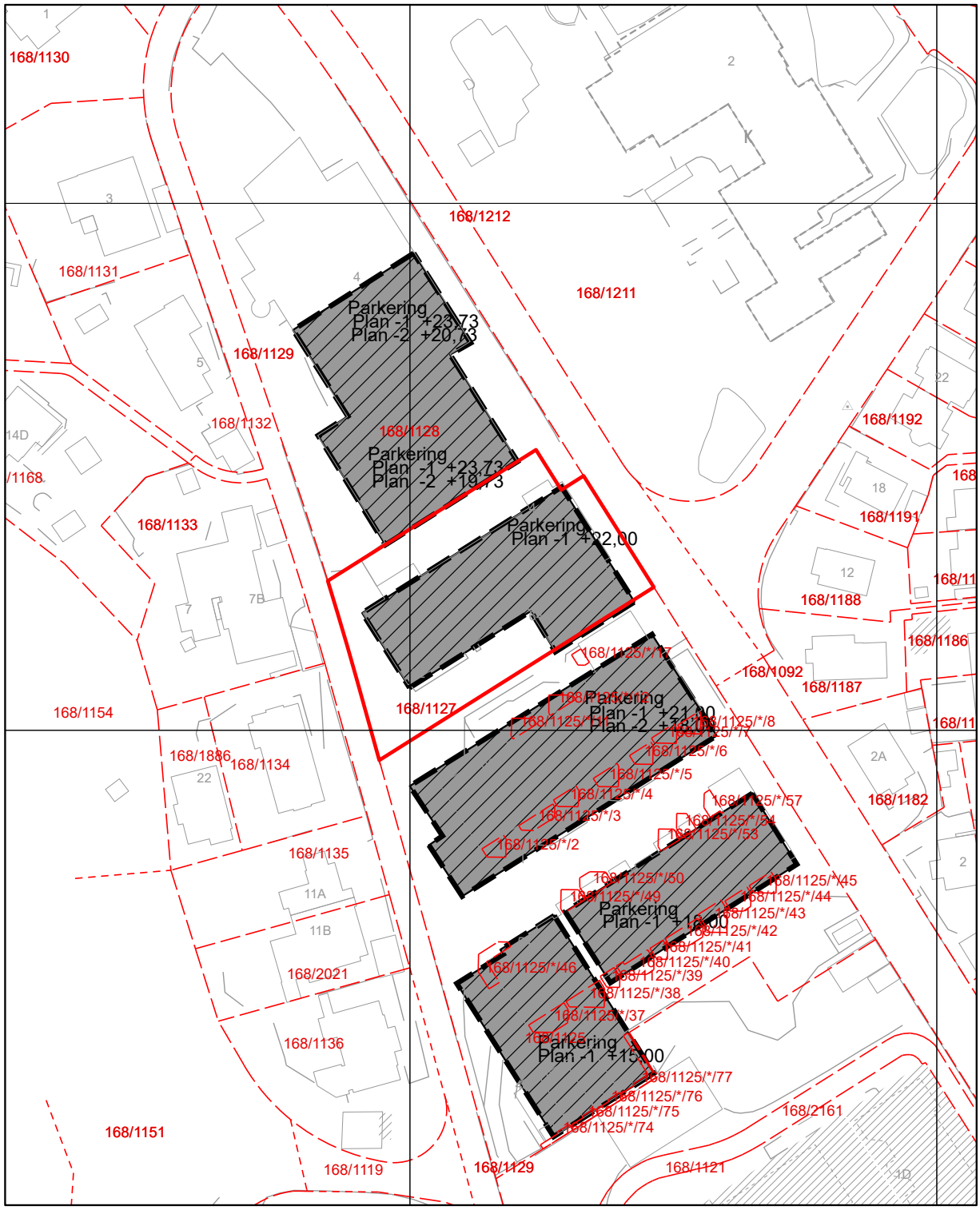
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1127/0/0
Dato: 18.08.2026 Adresse: Breiviksveien 62 m.fl.

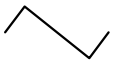
PlanID(er): 18920000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Fellesområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)

 Felles parkeringsplass

Reguleringsplan over grunnen

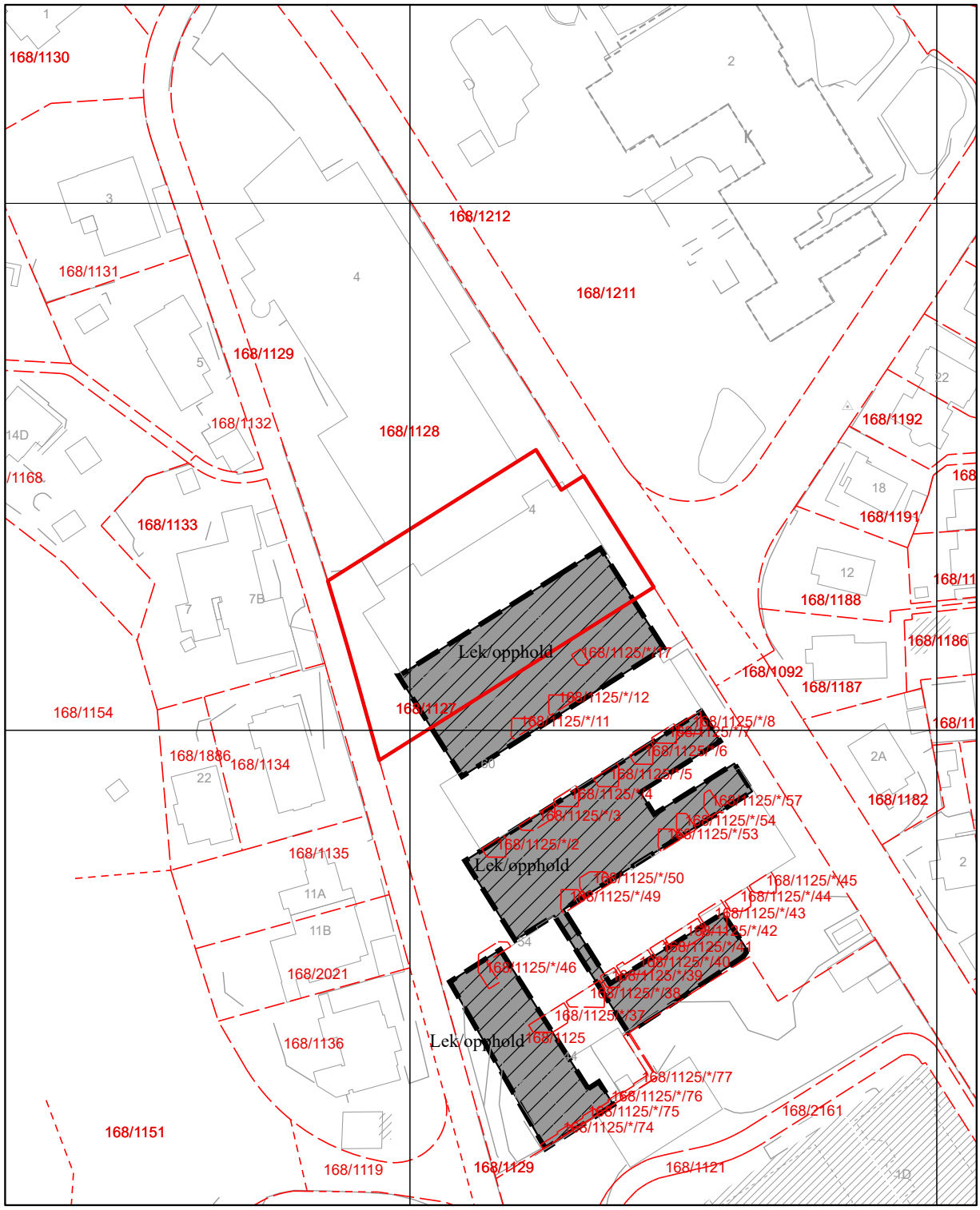
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1127/0/0
Dato: 18.08.2026 Adresse: Breiviksveien 62 m.fl.

N

PlanID(er): 18920000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Fellesområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)

 Felles gårdsplass

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

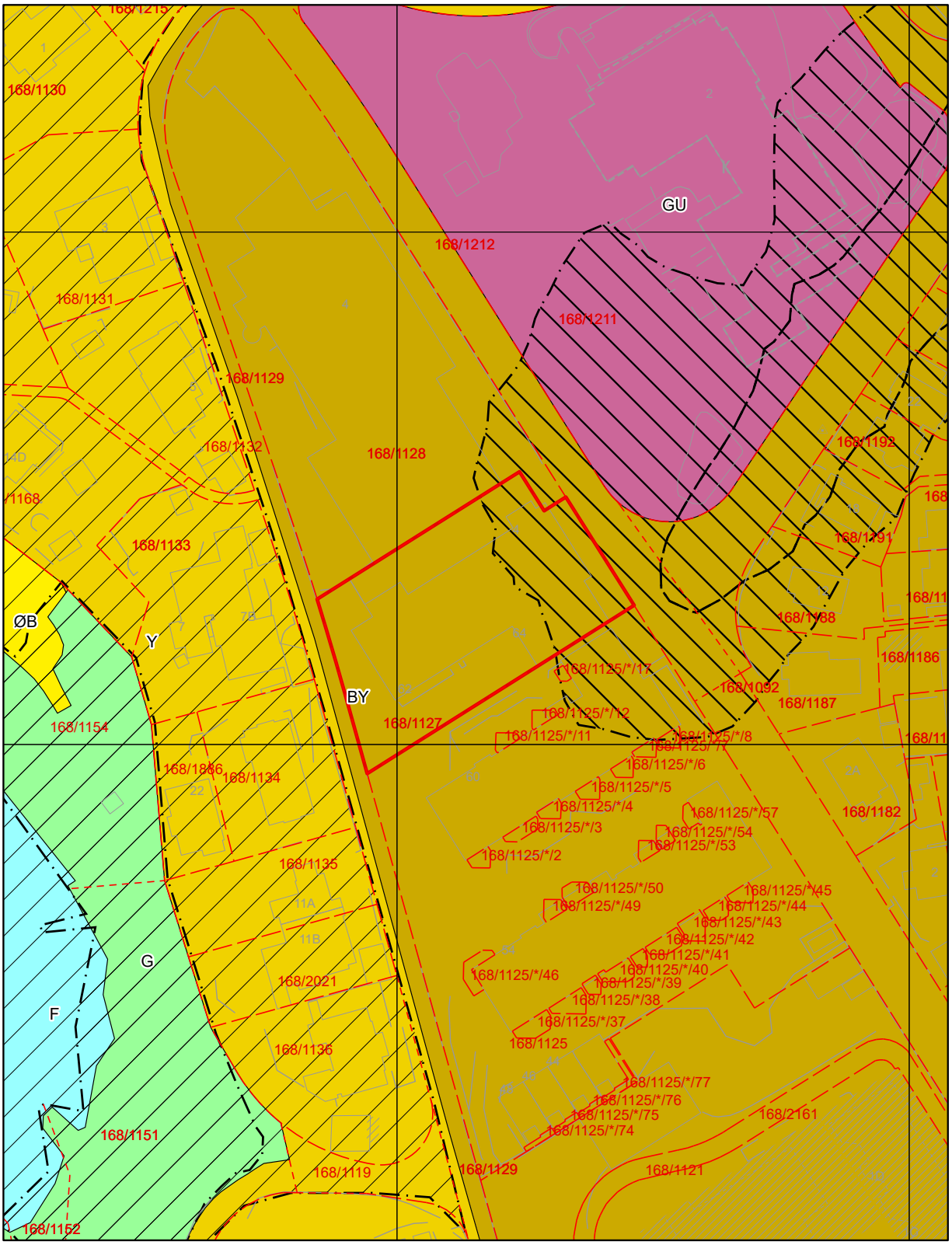
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.08.2026

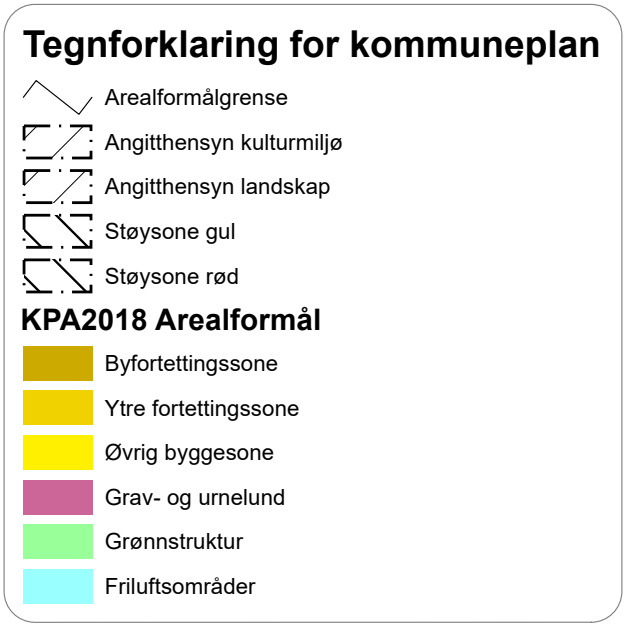
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1127/0/0
Adresse: Breiviksveien 62 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



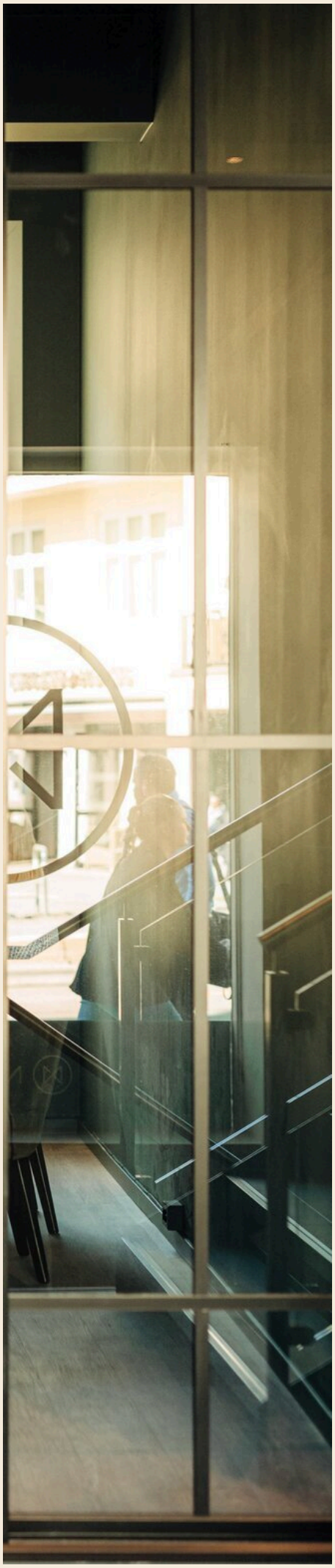

Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Angitthensyn landskap
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Øvrig byggesone
Grav- og urnelund
Grønnstruktur
Friluftsområder

Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering eller ta en boligprat med en av våre meglere.
Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0305/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Breiviksveien 62 5043 BERGEN
Matrikkel: Gnr 168, bnr 1127, snr 20 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Karethe Rye Torben

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen
k.torben@nordvikbolig.no
901 59 916