NORDVIK

Sophus Pihls gate 5

1 soverom | 50 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sophus Pihls gate 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
58	Vedlegg
64	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker toppleilighet m/solrik balkong og fantastisk utsikt!
Oppgradert i 2019/2020. Beliggende nær sentrum, fjell og sjø

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 680 113,-**
Fellesgjeld	**188 733,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 603,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1924**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

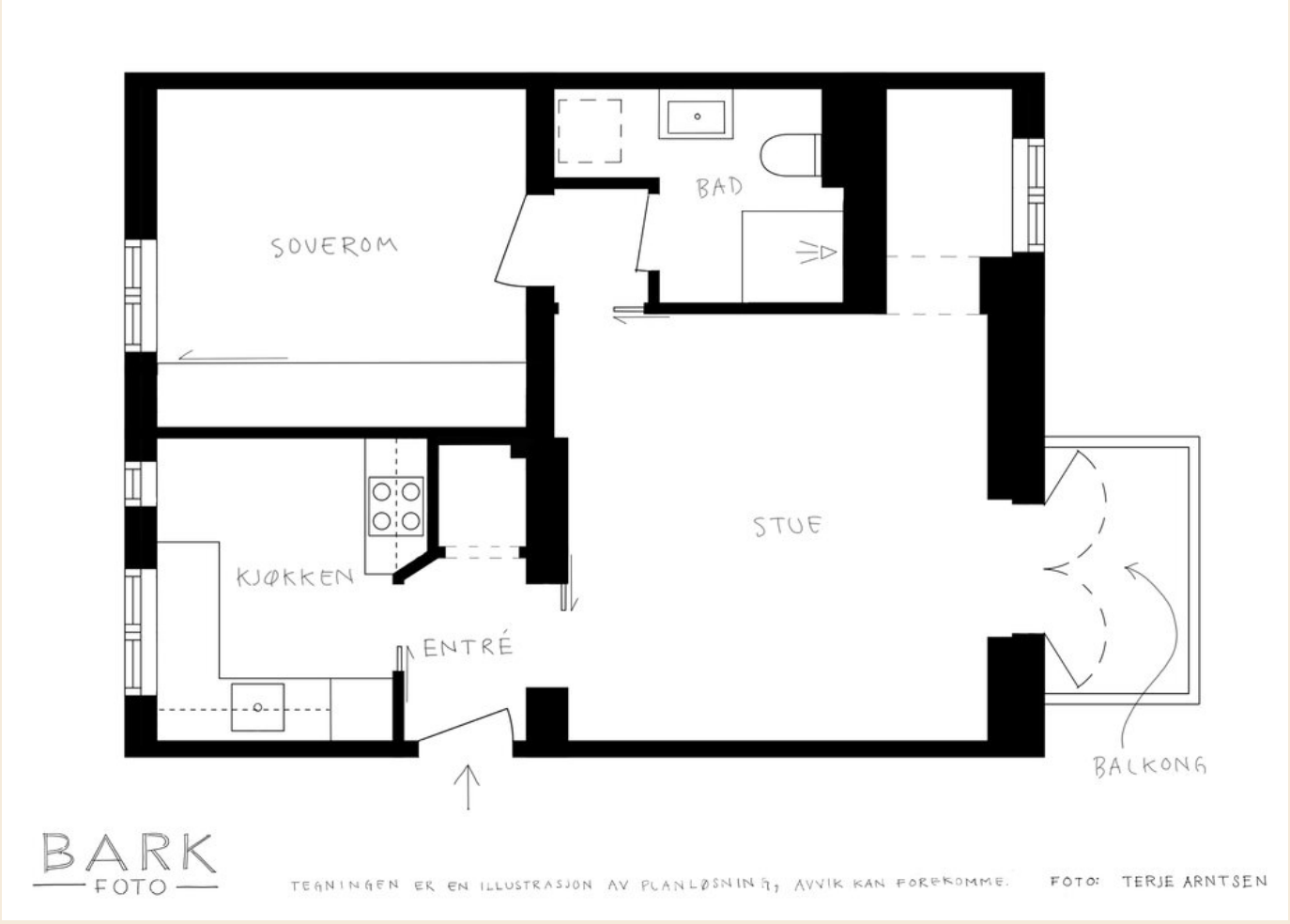
Velkommen til Sophus Pihls gate 5 - en særs lekker, oppgradert 2-roms leilighet med sentrumsnær, men tilbaketrukket beliggenhet, omgitt av klassiske Bergenhus og brosteinsbelagte gater. Her har man kort vei til alt man skulle trenger av servicetilbud i hverdagen, som dagligvarebutikk, kollektivtransport, restauranter og kafèer, i tillegg til byens mange handlegater og kjøpesentre.

- Balkong (3m²) med fantastisk utsikt
- Montert nytt kjøkken (2019/2020)
- Oppusset bad (2019/2020)
- Lagt nye gulv (2019/2020)
- To eksterne boder
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift

- Kort gange til Bryggen
- 2 min gange til nærmeste busstopp
- Lett ankomst til flere studiesteder
- Brosteinsbelagte gater
- Nærhet til byfjellene
- Nærhet til trivelige parker

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm














BERGEN












Electrolux
10
years warranty






















NON PLACERE







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
48-0048/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sophus Pihls gate 5, 5034 BERGEN
Gnr 167, bnr 202 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 70 i Sophus Pihls Gate Borettslag, org.nr. 947174290

Selger
Silje Coughlan

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
188 733,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 678 733,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 680 113,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 689 613,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1924

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, kjøkken, stue, mellomgang, soverom og bad.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 9,2 m² og en ekstern bod på loft på ca. 0,8 m².
Bod på loft har skråtak, og har et gulvareal (GUA) på ca. 5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m². Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Standard
Leiligheten ligger i 3. etasje og fremstår som godt vedlikeholdt med gjennomgående fine overflater og flere oppgraderinger utført i 2019/2020, blant annet nytt kjøkken, oppusset bad, nytt rør-i-rør-system og oppgradert elektrisk anlegg.

Boligen inneholder entré, romslig stue med utgang til balkong, separat kjøkken med integrerte hvitevarer, flislagt bad og et godt soverom med plass til garderobeløsning. I tillegg medfølger bod i kjeller og

loftsbod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Parkering
Parkering i offentlig gate etter gjeldene bestemmelser. Les mer om boligsoneparkering på Bergen kommune sine hjemmesider.

Modernisering og påkostninger
- 2019/2020: Modernsiering av boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering i 2019/2020. Oddvar Nybrot A/S.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering med varmekabler etc 2019/2020. Samme som over.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering av nytt el-anlegg. Kjell Hansen AS.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll 2019/2020.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uvisst. Ladere er satt opp av borettslaget på felles parkering.

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)
- Ja
Beskriv: Kan registrere fuktmerker i kjellerbod.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Eksplosjonsskade i 1944.

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.
- Ja
Beskriv: Skjeggkre i 2024. Ble sanert og ikke sett siden.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Benjamin Holmar Salte

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av murkonstruksjon, pusset og malt.
- Yttervegger av murkonstruksjon, pusset og malt.
- Platekledning på innside.
- Vinduer med isolerglass i malte trekarmer innvendig, aluminiumsbeklegg utvendig.
- Saltak.
- Takstein av tegl.
- Renner og nedløp av metall.
- Påhengsbalkong av metall.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Vinduer og ytterdører.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV
- Nattbord
- Hylle i nisje
- Speil i stue
- Bilder
- Gardiner

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven §

5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i entré, kjøkken, stue og bad
- Ellers elektrisk oppvarming

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. 5 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 603,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles byggforsikring, grunnpakke TV/internett, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renter og avdrag på felles lån, altaner og el-bil lader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Andel felleskostnader kr. 4 309,-
- Altaner kr. 505,-
- Kabel-tv/bredbånd kr. 489,-
- El-bil lader (drift) kr. 300,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 872 909,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 491 635,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 100 leiligheter.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 188 733,-

Borettslaget har per 08.05.2026 en total fellesgjeld på kr. 27 019 912,- med følgende lånebetingelser:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats per 08.05.2026: 4,44% pa.
Andel av saldo: kr. 10 273,-
Innfrielsesdato: 30.11.2027

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats per 08.05.2026: 4,44% pa.
Andel av saldo: kr. 60 020,-
Innfrielsesdato: 31.03.2042

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats per 08.05.2026: 2,89% pa.
Andel av saldo: kr. 0,-
Innfrielsesdato: 30.12.2049
Andelen har betalt ned sin del av dette lånet.

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats per 08.05.2026: 5,54 pa.
Andel av saldo: kr. 118 440,-

Innfrielsesdato: 30.12.2044

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

Fellesgjelden kan bli økt etter utarbeidelsen av salgsoppgaven.
Styreleder opplyser at det er planlagt utskifting av de resterende takene (oddetallssiden mot nord) neste år. Arbeidet er foreløpig ikke sendt ut på anbud, og endelig kostnadsramme er derfor ikke avklart. Borettslaget har oppsparte midler, og målsettingen er å unngå økning i fellesgjelden. Styreleder opplyser likevel om et grovt estimat som tilsier en forventet økning på ca. kr. 10 000–15 000,- per leilighet som følge av takutskiftningen.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde i 2024 et positivt resultat på kr. 2 186 919,-.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget.

Borettslagets forsikring
If skadeforsikring
Polisenr. SP615986

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 228 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Sophus Pihls gate 5!

Leiligheten har en flott beliggenhet i vakre Sandviken. Bor man i Sophus Pihls gate får man det beste av to verdener. Man har gåavstand til sentrum med alt det har å by på, samtidig som man har flotte turområder like utenfor gatedøren. Enten man vil gå seg en rolig tur langs Fjellveien eller er klar for en treningstur i Stoltzekleiven. Det er heller ikke bare i fjellene turmulighetene er gode, det å vandre rundt blant nydelig trehusbebyggelse og mer ærverdige bygårder i Sandviken er en opplevelse i seg selv - og en "tursti" man aldri blir lei av. Brosteinsbelagte gater, små smau og grønne lunger. Det må også nevnes at man har flere flotte parkanlegg i nabolaget, herunder Meyermarken.

Av service og aktivitetstilbud har man det meste innen kort gangavstand. Støletorget er bare noen minutters gange fra leiligheten. Det er heller ikke langt til de fleste utdanningsinstitusjonene i Bergen son NLA, NHH og UiB. Busstopp finner man omtrent 300 meter unna leiligheten og tar deg kjapt dit du skulle ønske.

Alt i alt er dette en leilighet med en meget attraktiv beliggenhet. Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket fra byens støy.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Den nydelige utsikten og fine lyset.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
- Hyggelige og behjelpelige naboer! Har god dialog med disse i egen gruppe. Generelt et meget velorganisert borettslag.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
- Et svært rolig og idyllisk område. Treningssenter 10 min unna og søndagsåpen Bunnpris rett borte i veien. Nye Varegg arena 3 minutter unna. Buss nr. 10 går hele tiden fra busstopp i veien nedenfor. Flere skoler/barnehager i området og småbarnsfamilier i borettslaget.

Hva er din favoritt-tur i nærområdet?
- Stoltzen!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring som består av innsetting av 40 altaner ved bygningenes vestlige fasader, datert 22.07.2019.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygget.

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. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende ferdigattesten.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra opprinnelige godkjente byggetegninger:
- Iht. i opprinnelige byggetegninger ser det ut som at det var tiltenkt en altan hvor det i dag er kontor. Dette avviker fra dagens planløsning. Dette er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen.
- Deler av bad er opprinnelig byggemeldt og godkjent som kott(/bod), jfr. byggetegninger.

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

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Regulerings- og arealplaner
Det er ingen reguleringsplaner på grunnen, men eiendommen er imidlertid avsatt til byfortettingssone i kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019.

Reguleringsplaner under arbeid:
- PlanID: 71720000 - Bergenhus, bybanen, delstekning Kaigaten - Sandviken - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202416958. Planarbeidet som startes opp er en del av prosjektet Bybanens byggetrinn 5 med bybane og hovedsykkelrute fra sentrum til Åsane. Bybanetraséen Kaigaten - Sandviken er ca. 4,3 km lang. Bybanen gjennom bykjernen får holdeplasser ved Rådhuskvartalet og ved Sverresborg (under bakken). I Sandviken planlegges det for en holdeplass på Sandvikstorget. Bybanen er planlagt i tunell under Sandviken.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - ladegården - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Støysone - vei støy, gul sone - berøringsgrad 0,5%

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 65810000 - Bergenhus, Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 2, Sandbrogaten - Eidsvågtunnelen. Saksnr.: 202220562. Formålet med den vedtatte arealplanen for delstrekning to, fra Sandbrogaten til Eidsvågtunnelen, er å legge til rette for bybanetrasé gjennom Sandviken fra Sandbrogaten til Eidsvågtunnelen, med hovedsykkelrute nordover fra Ludebryggen/Sandviksveien. Planen legger til rette for en effektiv linjeføring for banen, med plassering av holdeplasser som betjener bydelen i tråd med målet om Bybanen som ryggraden i kollektivsystemet, overordnete planer om bærekraftig byutvikling og utvikling av Gåbyen. Prosjektet kan medføre byggestøy.
- PlanID: 71660000 - Bergenhus. Gnr 167, bnr 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202317345. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for parkeringsanlegg i fjell for beboere, næringsdrivende og besøkende i Sandviken, i utgangspunktet for ca. 320 plasser. Det skal legges til rette for mobilitetspunkt og ladepunkt for bil og sykkel, samt lagerhotell. Samtidig skal areal på bakken, der det i dag er utstrakt bruk av gateparkering, vurderes med tanke på omdisponering av gateareal der det i dag er parkering.
- PlanID: 64180000 - Bergenhus. Gnr 168, bnr 563 mfl., Mulebanen. Saksnr.: 202221822. Formålet med planen er å legge til rette for en ny idrettshall med tilhørende barnehage, parkeringsanlegg og oppgradert fotballbane på Mulebanen, samtidig som det tas hensyn til trafikk, nærmiljø, grøntområder og kulturminner i området.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 167/13 - Gjeble Pederssøns gate 30, bruksendring. Saksnr.: 202512354.
- 167/173 - Persenbakken 37, bruksendring og fasadeendring bolig. Saksnr.: 202517216.
- 167/23 - Øvre Sandviksveien 38, bruksendring bolig. Saksnr:: 202518104.

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 seks servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om bebyggelse, erklæring/avtale og bestemmelse om kloakkledning.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for

betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 44 900,-)
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 125 275,- 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 22. mai 2026

Ansvarlig megler
Isak Bruarøy, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47352016

Megler
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

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).

Sophus Pihls gate 5

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.... 172 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	6 min 0.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km

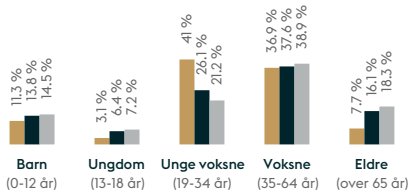
Offentlig transport

Øvre Sandviksvei Linje 10, 86	2 min 0.2 km
Byparken Linje 1, 2	21 min 1.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 1.9 km
Bergen Flesland	25 min

Barnehager

Mulesvingen barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.3 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Ladegården barnehage (1-5 år) 85 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mathismarken/Absalon Beiers gt.	1 100	725
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Meyermarken balløkke grus	3 min
Mulebanen/Christinegård kunstg...	4 min
MOVA Sandviken	9 min
Norrønahallen	10 min

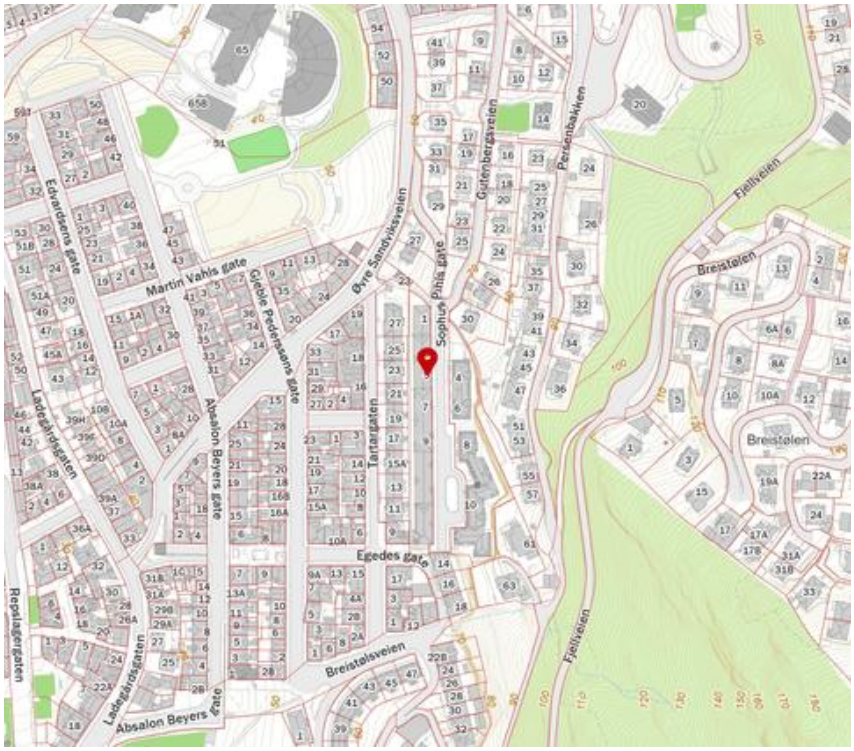
«Sentralt men tilbaketrukket, nært naturen, ganske urbant. Tett på skole barnehage og barnas venner.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Sophus Pihls gate 5
5034 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Benjamin Holmar Salte
Dato: 16/05/2026

Nedre bjørkåsen 5
Nesttun 5228
40241908
benjamin.salte@gmail.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:167, Bnr: 202
Hjemmelshaver:	Silje Brandal Coughlan
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	70
Byggeår:	1924
Tomt:	4228 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Silje Brandal Coughlan
Befaringsdato:	12.05.26
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten er felles for sameiet og er opparbeidet med vei og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Grunnmur av murkonstruksjon, pusset og malt. Yttervegger av murkonstruksjon, pusset og malt. Platekledning på innside. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer innvendig, aluminiumbekledd utvendig. Saltak. Takstein av tegl. Renner og nedløp av metall. Påhengsbalkong av metall. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Leiligheten fremstår godt vedlikeholdt og i bra stand på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at boden i kjeller oppleves som noe fuktig, og avskalling og saltutslag er registrert på innsiden av murvegger.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1924 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styreleder: Kjell Ove Hjelmeland

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 947 174 290
Navn/foretaksnavn: SOPHUS PIHLS GATE BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 13.03.1920

Beliggenhet:
Leiligheten ligger i et etablert og sentralt boligområde i Sandviken, med tilsvarende eldre bygårdsbebyggelse i nærområdet. Eiendommen ligger tilbaketrukket fra Øvre Sandviksvei, i en rolig blindvei uten gjennomgangstrafikk. Det er gangavstand til Bergen sentrum, Bryggen, dagligvarebutikker, apotek, kaféer og kollektivtransport. Bussholdeplass ligger i nærområdet med gode forbindelser mot sentrum, NHH og øvrige deler av Bergen. Av tur- og rekreasjonsmuligheter har man blant annet Fjellveien, Byfjellene, Stoltzekleiven og Meyermarken i nærheten. Området har gode muligheter for både tur, trening og uteaktiviteter.

Takstobjektet:
2-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 3,1m².
Tilhørende leiligheten er det en bod i kjeller på ca 9,2m².
Tilhørende leiligheten er det en bod på loftet på ca 0,8m².

Oppvarming: Varmekabler i entré, kjøkken, stue og bad, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse

DOKUMENTKONTROLL:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Entré og bad har flislagt gulv, resterende rom har laminat.

Vegger: Bad har fliser, resterende rom har malte slette overflater.

Tak: Malte slette overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten. Hjemmelshaver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble pusset opp i 2019/2020 med blant annet:

- Pusset opp badet.
- Montert nytt kjøkken.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert el.anlegget.
- Lagt nye gulver.
- Oppgradert vegg og himlingsflater.
- Montert spotter.
- Montert nye innerdører.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. etasje	50			3
Bod i kjeller		9		
Bod på loft		1		
SUM BYGNING	50	10		3
SUM BRA	60			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer er oppgitt i innvendige overflater, etter rombetegnelsen, er ca og avvik kan forekomme.

Entré: 3m².
Kjøkken: 7m².
Stue: 18,3m².
Mellomgang: 1,2m².
Soverom: 12,2m².
Bad: 5,5m².

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-e:

Tilhørende bod i kjeller på ca 9,2m².
Tilhørende bod på loft på ca 0,8m².

Merk:
Bod på loft har skråtak, derfor vil gulvareal og målbart areal være ulikt. Gulvarealet, GUA, er målt til ca 5m².

MERKNADER OM AREAL:

Hjemmelshaver informerer om at leiligheten disponerer 2 stk eksterne boder. En i kjeller og en på loft. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Benjamin Holmar Salte

Tømrersvenn, fagskoleingeinør og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmesternes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

16/05/2026



Benjamin Holmar Salte

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Det er benyttet fliser på veggflatene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder på befaringsdagen.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Hjemmelshaver informerer om at badet ble pusset opp i 2019/2020.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er helfliset gulv med varmekabler.

Overflatene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder på befaringsdagen.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen, samt informasjon oppgitt av hjemmelshaver tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjvegg i klart glass, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Hulltaking:
Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg mot dusjsone, med måling av fukt i bunnsvill og trestender. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen ga ikke utslag på fuktmåleren, noe som indikerer at vektprosenten ligger på under 6 %.

Referansenivå:
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedrørende fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f. eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Forventet levetid:
- Smøremembran: 20 år

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål. Vinyl på vegg over benk.

- Induksjonsplatetopp
- Ventilator
- Integrert stekeovn
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet fremstår i bra stand med normal slitasje på befaringsdagen.
Det er montert vannsensor under vask og komfyrvakt over platetopp.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, malte trekarmer innvendig og tre/aluminiumsbekledning utvendig. Vinduer er produsert i år 1980-2014.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dører:
Balkongdør med felt av 2-lags isolerglass.
Det er malt ytterdør av tre med noe glass, klassifisert B30 og 35dB, alder ukjent.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer. Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være svært vanskelig å observere.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Merknader: Kjøkken og soveromsvindu er av eldre dato og det er registrert vanskeligheter/tregheter ved åpning/lukking. Tregheter ved lukking gjelder også balkongdør. Det må påregnes justering av balkongdør og utskiftning av gjeldende vindu innen rimelig tid. Når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Hjemmelshaver opplyser om at vinduene er borettslaget sitt ansvar.
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og tregheter på gjeldende vindu og balkongdør.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 3,1m².

Rekkverkshøyde ble målt til 0,96 meter.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;
a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i gulv/vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Hovedstoppekran til leiligheten er plassert inni fordelerskapet i boden i leiligheten.
Det er registrert drenering fra fordelerskapet til innebygget sisterne.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er plassert på badet, står på oppheng på vegg og rommer ca 112 liter.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad, ventilator på kjøkken spalteventil i enkelte vindu, og ventil i vegg i stue og entré.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. Boligen fremstår som tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2019/2020

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2019/2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst årstall for forrige tilsyn av anlegget. Det er derimot fremlagt dokumentasjon og samsvarserklæring fra Kjell Hansen Elektro AS på utført arbeid i 2019/2020. Det elektriske anlegget ble renovert i 2019/2020. Det som er dokumentert fra Kjell Hansen Elektro AS er:
"Rehab leilighet" fra 18.10.2019, dokumentasjon på nedlagt varmekabler på kjøkken, entré og stue og sluttkontroll fra 17.01-12.02.2020, samt kursfortegnelse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken ved befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Rekkverkshøyde på balkong er målt til 0,96 meter.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Takstmannens vurdering ved TG2:

4.1 Vinduer og ytterdører

Enkelte vinduer er av eldre dato og det er registrert tregheter ved åpning og lukking av enkelte vinduer og balkongdør.
Tregheter og alder kan gi redusert funksjon, dårligere tetting og økt belastning på beslag, hengsler og karm.
Vinduer/dør kan bli vanskeligere å bruke, og det kan oppstå behov for reparasjon, justering eller utskiftning.
Balkongdør bør justeres. Eldre vinduer bør kontrolleres nærmere, og utskiftning må påregnes innen rimelig tid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Silje Brandal Coughlan	9578-5993-4-3865258	2026-05-07 17:59:45

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
7. mai 2026

Oppdragsnummer
48-0048/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sophus Pihls gate 5, 5034 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Silje Coughlan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. desember 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: SP615986
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering i 2019/2020. Oddvar Nybrot A/S

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering med varmekabler etc 2019/2020. Samme som over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering av nytt el-anlegg. Kjell Hansen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll 2019/2020.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uvisst. Ladere er satt opp av borettslaget på felles parkering.

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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)

Ja

Beskriv: Kan registrere fuktmerker i kjellerbod.

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?

Ja

Beskriv: Eksplosjonsskade i 1944.

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.

Ja

Beskriv: Skjeggkre i 2024. Ble sanert og ikke sett siden.

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

Nei

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?

Nei

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? Salgsoppgave fra 2022.

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?

Nei

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?

Nei

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: 48-0048/26

VEDTEKTER
FOR
SOPHUS PIHLS GATE BORETTSLAG

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

§ 1 Formål

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

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

§ 2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

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

§ 3 Andeler, andelseiere og sameie av andel

Andelene skal være på kr 100,-

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

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

§ 4 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

§ 5 Borett og bruksoverlating

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

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

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

Styret kan med bindende virkning fastsette husordensregler for borettslaget.

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

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 6 Vedlikehold

§ 6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Andelseieren skal holde leiligheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

§ 6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 6-3 Husdyrhold

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

Styret innhenter skriftlig uttalelse fra samtlige andelseiere i søkers oppgang.

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

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

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse

§ 7-1 Mislighold

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

§ 7-2 Pålegg om salg

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

§ 7-3 Fravikelse

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

§ 8 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

§ 9 Styret og styrets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

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

§ 10-2 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen. Det skal føres protokoll fra generalforsamling.

§ 10-3 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

§ 10-4 Vedtak på generalforsamlingen
Foruten saker som nevnt i § 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

§ 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 11-1 Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse.

§ 11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§ 11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

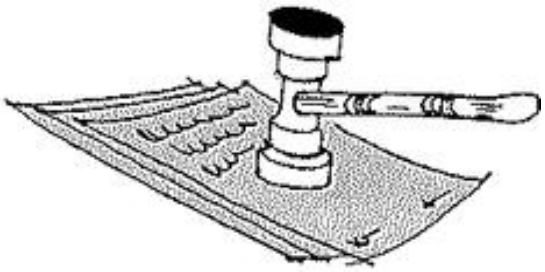
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag.

VI

VESTBO

- for bedre bomiljø

HUSORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET SOPHUS PIHLS GATE



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

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

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



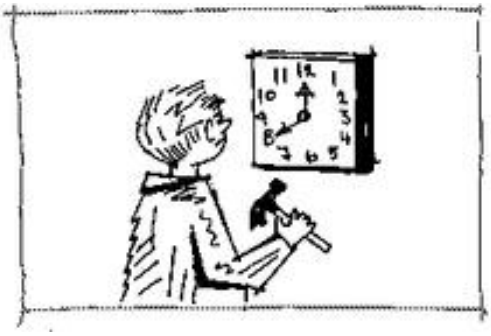
1. Alminnelige ordensregler

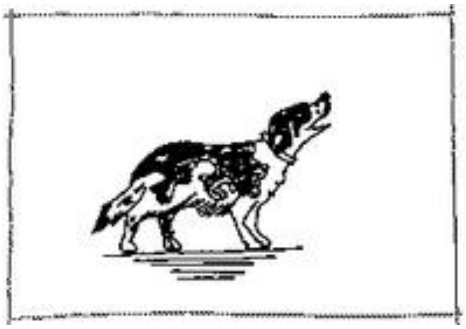
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.
Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Dører til inngang, loft og kjeller skal være låst.

2. Boligen og boområdet

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





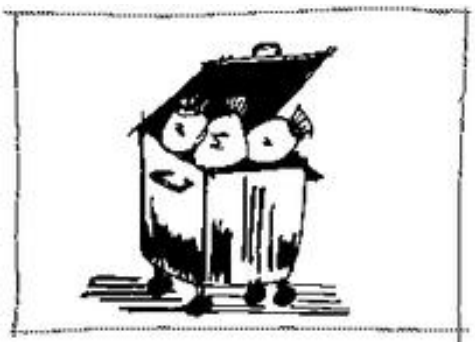
3. Regler for husdyrhold

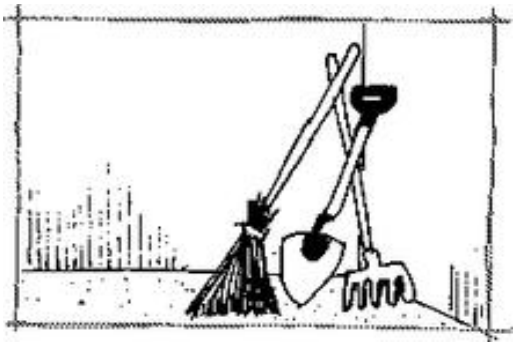
Husdyrhold i borettslagets eiendom er forbudt.

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

4. Boss

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





5.Renhold

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

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

6. Vaskerier og tørkeplasser

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





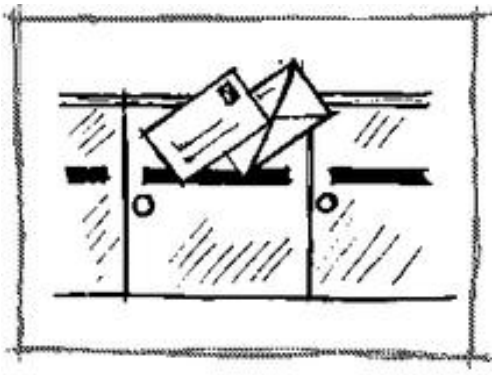
7. Bad, wc og ledninger

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

8. Bilplasser og garasjeanlegg

Borettslaget har lite parkeringsmuligheter, her må en vise hensyn.





9. Meldinger og henvendelser

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

10. Plikter/ ansvar

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



11. Andre Bestemmelser

Innkalling til

Generalforsamling

Sophus Pihls Gate Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Sophus Pihls Gate Borettslag

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

Generalforsamlingen vil bli holdt i kjeller nr.15.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 valgkomiteens innstilling

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

6 Saker

- 6.1 Utvidelse av boareal
- 6.2 Vask av oppganger

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

20.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

5. valgkomiteens innstilling

Godtgjørelse til styret

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

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

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

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

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

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

Styremedlemmer Gunhild Tinmansvik og Dag Bjørndal er ikke på valg.

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

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

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

Anders Nyland velges som styremedlem for 2025-2027

Kristian Strømme velges som nytt styremedlem for 2025-2027

Valgkomiteen har bestått av Stein Bjørlykke og Gerd Helene Bergsaker

5.1 Valg av styreleder

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

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Forslag til vedtak: Anders Nyland gjenvelges fra 2025-2027

Kristian Strømme velges fra 2025-2027

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

Som valgkomité for 2025-2026 foreslås:

Gerd Helene Bergsaker

Stein Bjørlykke

Magni Frøyen

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner den nye valgkomiteen.

6. Saker

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

6.1 Utvidelse av boareal

Forslag fra Ingri Revheim:

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

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

6.2 Vask av oppganger

Bente Fløysand Larsen har meldt følgende sak:

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

Forslag til vedtak: Styret støtter andelseiers forslag.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

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

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

Årsberetning 2024 for Sophus Pihls Gate Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 møter siden forrige generalforsamling.

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

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

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

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

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

Internkontroll / HMS

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

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

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

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo via styreleder.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 05.06.2024 bestått av:

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

Varastyremedlem Kjell Ove Hjelmeland.

Valgkomiteen har bestått av: Gerd Helene Bergsaker og Stein Bjørlykke

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Anders Nyland

Silje Heltne

Magni Frøyen

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.05.2025

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

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

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

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

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

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

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

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

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

Note 4 - Egenkapital

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

Note 4 - Egenkapital

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

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

Note 7 - Andre inntekter

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

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

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

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

Note 9 - Andre Driftskostnader

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

Note 10 - Vedlikehold

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

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Altan - individuell finansiering

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

Resultat og balanse med noter for Sophus Pihls Gate Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Sophus Pihls Gate Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 8. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sophus Pihls Gate Borettslag mandag 02.06.2025 kl. 18:00 - kjeller nr.15.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 28

I tillegg ble det fremlagt 1 fullmakter.

Til sammen 29 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Styreleder og styrets medlemmer leder møtet.

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Magni Frøyen supplert av Anders Nyland

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som referent: Silje Heltne

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

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

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Aud Larsen og Haldis Haukanes

2. Årsberetning 2024

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

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

I tillegg til at styreleders honorar vedtas økt til NOK 14.750,- pr måned i tråd med økning i konsumprisindeksen, vedtas godtgjørelse for foregående styreperiode til fordeling blant styrets medlemmer til kr: 75.000,-

5. valgkomiteens innstilling

5.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble Kjell Ove Hjelmeland valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble følgende valgt:

Kjell Ove Hjelmeland

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Anders Nyland
Kristian C. Strømme

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Det ble ikke valgt varamedlemmer

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Styreleder: Kjell Ove Hjelmeland

Styremedlem: Gunhild Tinmannsvik

Styremedlem: Dag Bjørndal

Styremedlem: Anders Nyland

Styremedlem: Kristian C. Strømme

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Kjell Ove Hjelmeland styreleder valgt for 1 år i 2025

Gunhild Tinmannsvik styremedlem valgt for 2 år i 2024

Dag Bjørndal styremedlem valgt for 2 år i 2024

Anders Nyland styremedlem valgt for 2 år i 2025

Kristian C. Strømme styremedlem valgt for 2 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Som valgkomité for 2025-2026 foreslås:

Gerd Helene Bergsaker

Stein Bjørlykke

Magni Frøyen

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

Gerd Helene Bergsaker

Stein Bjørlykke

Magni Frøyen

6. Saker

6.1 Utvidelse av boareal

Forslag fra Ingri Revheim:

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedtak:

Styret støtter andelseiers forslag til vedtak med følgende tillegg:

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

Styrets forslag ble vedtatt med 28 mot 1 stemmer

6.2 Vask av oppganger

Bente Fløysand Larsen har meldt følgende sak:

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

Vedtak:

Styret støtter andelseiers forslag.

Forslaget om at styret innhenter pris som stemmes over ved neste generalforsamling ble enstemmig vedtatt

Protokoll for Sophus Pihls Gate Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magni Dorthe Frøyen (sign.)	05.06.2025
Sekretær	Silje Heltne (sign.)	05.06.2025
Protokollvitne	Solbjørg Skjønnhaug Sviland (sign.)	05.06.2025

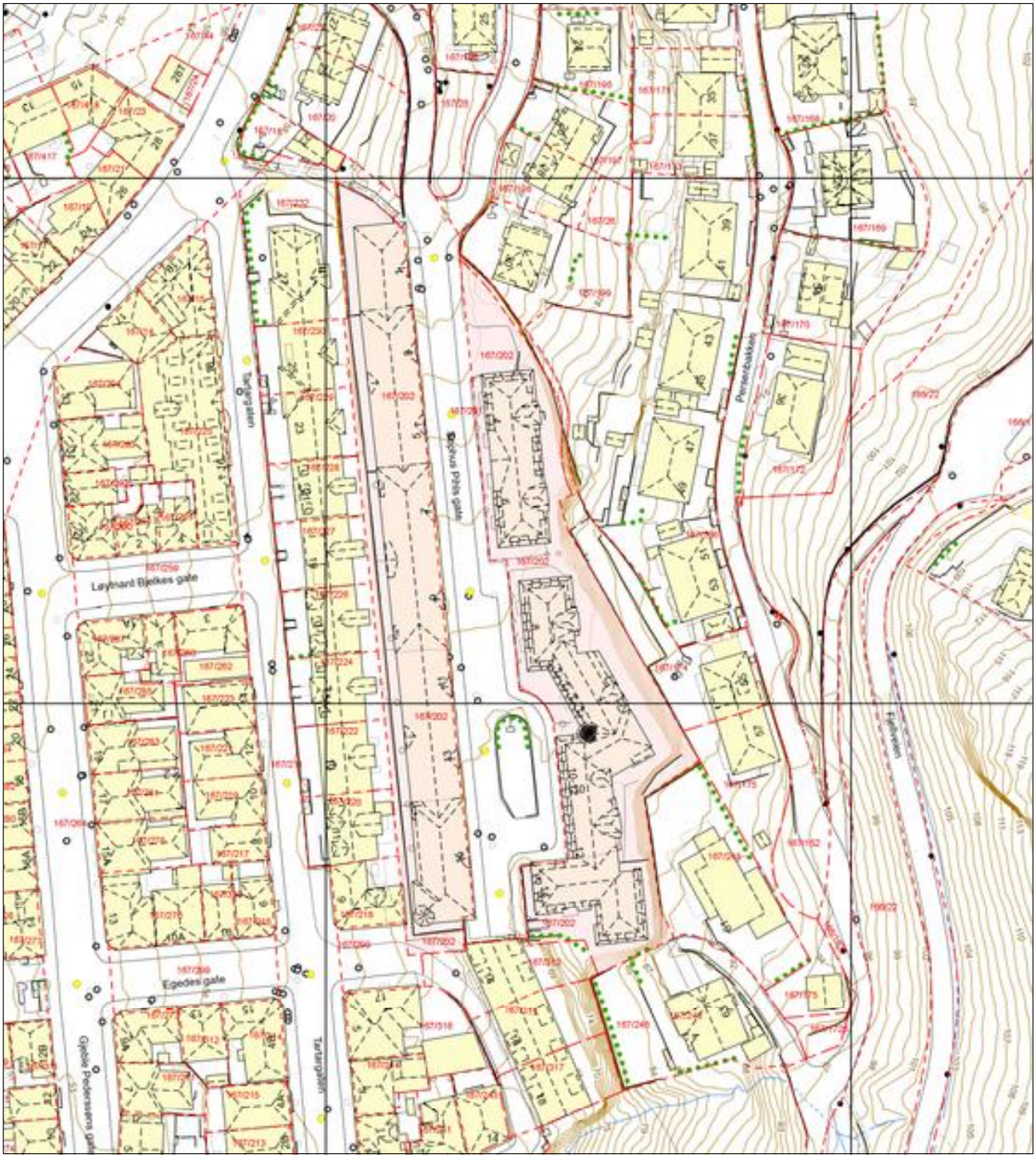
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 19.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/202/0/0
Adresse: Sophus Pihls gate 5, 5034 BERGEN m.fl.

N



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

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/202/0/0
Adresse: Sophus Pihls gate 5, 5034 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 167/202/0/0
Utlistet 19. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261200857	Grunneiendom	0	Ja	2 371,8 m²	Usikker	-	Ja
261200774	Grunneiendom	0	Nei	1 856,4 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/23	139309383-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	03.03.2026	202518104

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 19. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

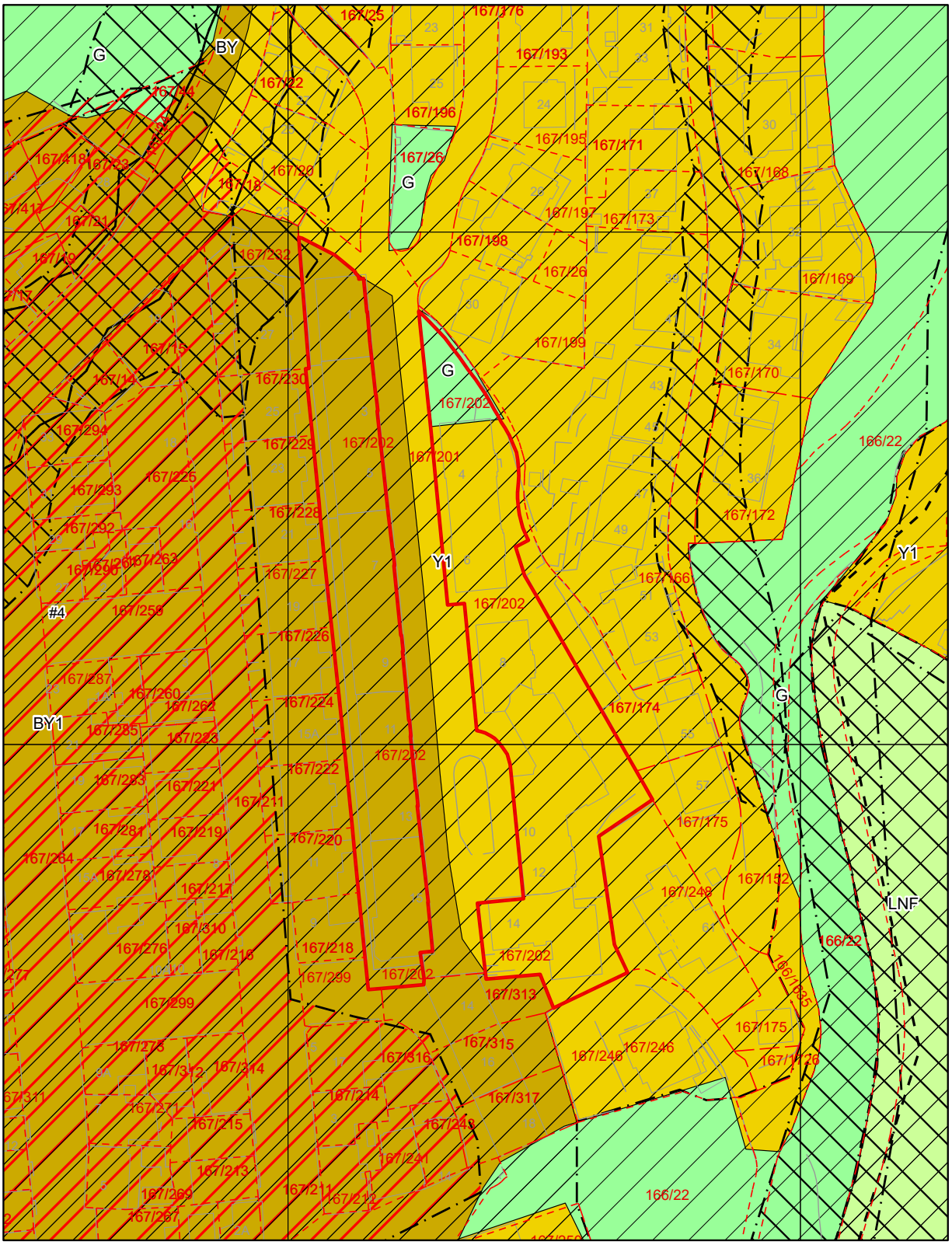
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/202
Adresse: Sophus Pihls gate 5 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

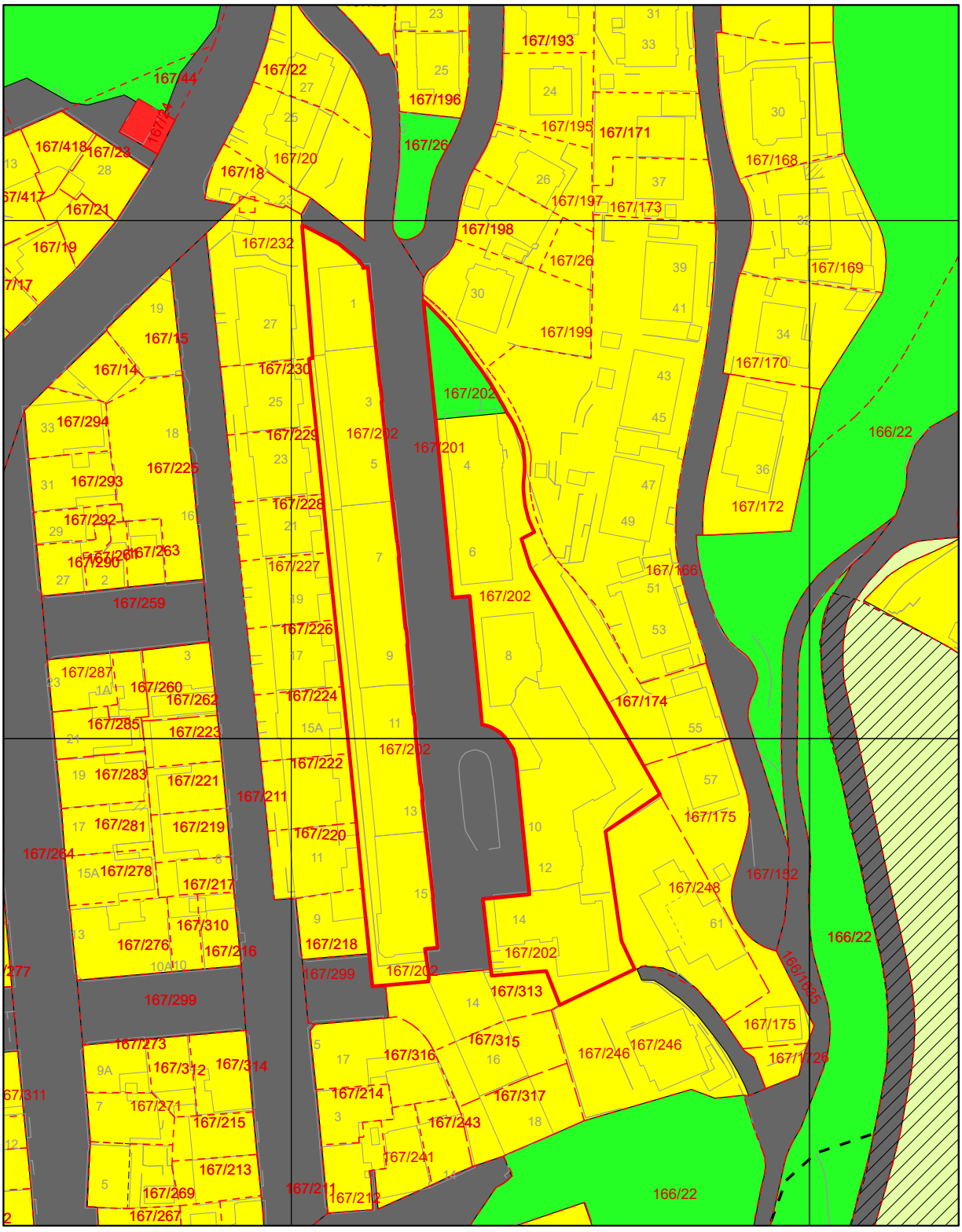
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.05.2026

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/202
Adresse: Sophus Pihls gate 5 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan



Vegkryss u/bakken fremtidig

Hovedturveg, nåværende

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

LNF-område (N)

Vegareal (N)

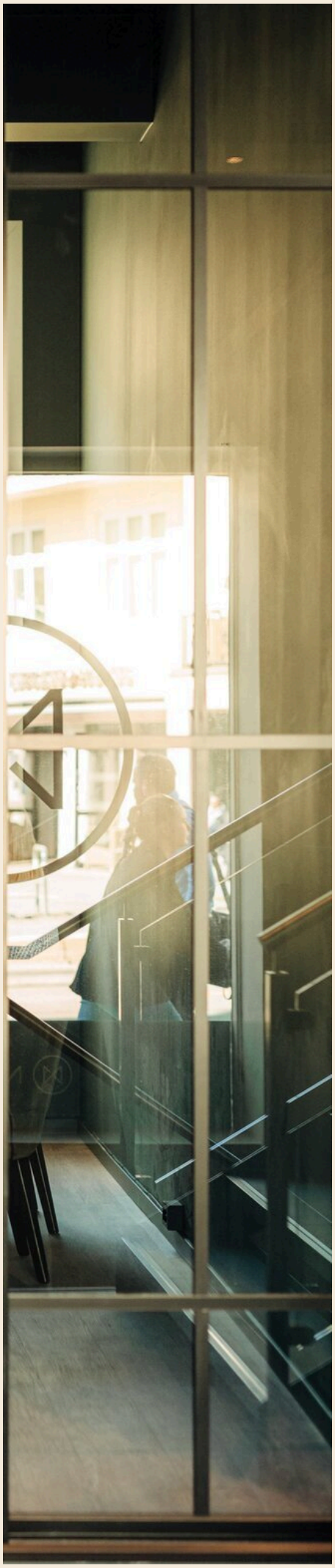
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

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: 48-0048/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sophus Pihls gate 5 5034 BERGEN
Matrikkel: Gnr 167, bnr 202 (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:

Isak Bruarøy

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
i.bruaroy@nordvikbolig.no
473 52 016