NORDVIK

Sofus Madsens vei 9

2 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sofus Madsens vei 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.08.2026

Nøkkelinformasjon



Overtagelsesklar toppleilighet med solvendt balkong oppusset og oppgradert i 2022. Gangavstand til Bybane og Haukeland.

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**113 340,-**
Totalpris	**4 905 622,-**
Fellesgjeld	**302 282,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 323,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Eierseksjon**

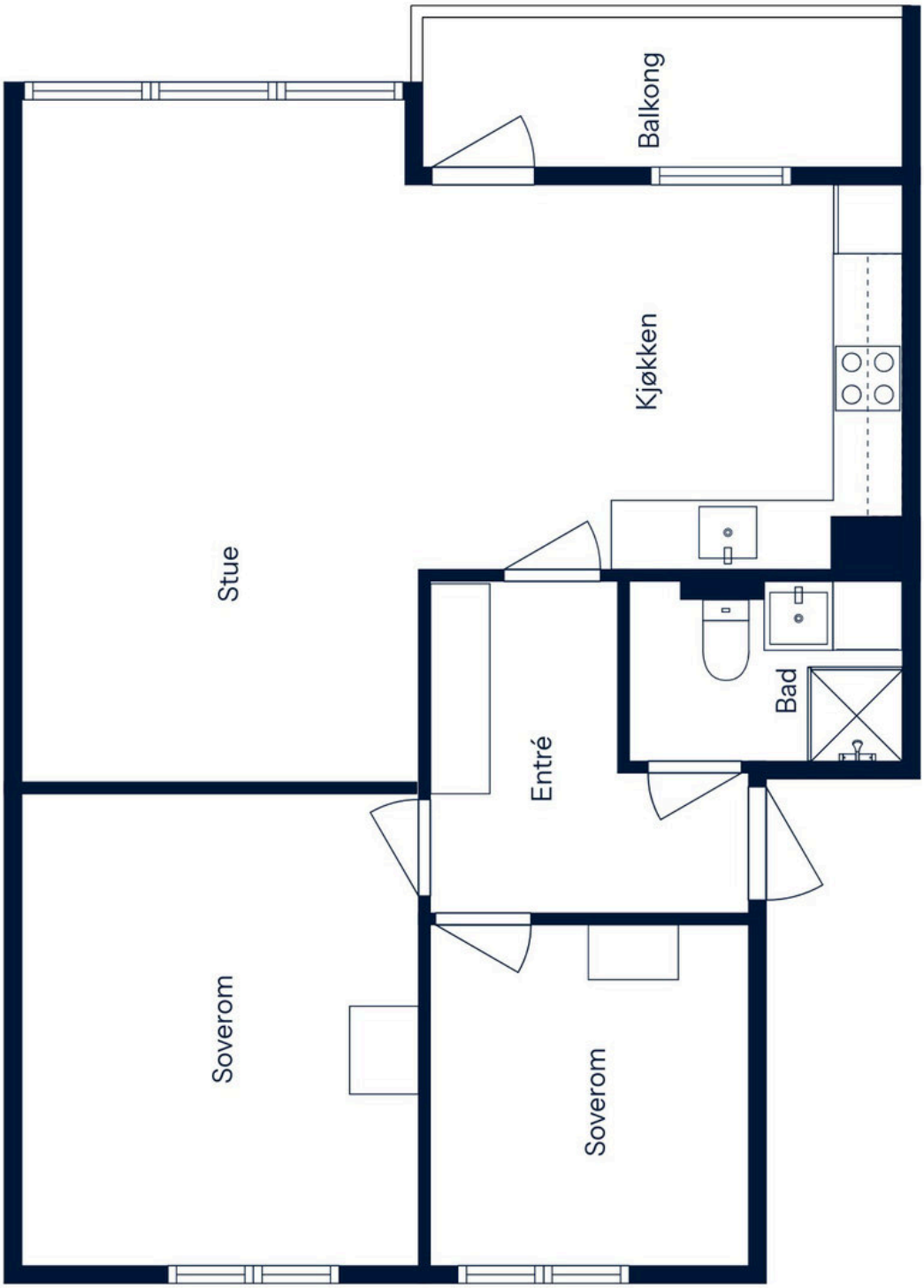
Kort fortalt

100 meter fra matbutikken (Rema 1000), 150 meter fra busstoppet (Henrik Jægers vei) og 1000 meter fra Bybanen (Sletten Senter) ligger Sofus Madsens vei 9. En nøkkel og overtagelsesklar toppleilighet i et veletablert og veldrevet sameie bestående av 33 leiligheter. Sameiet har felles infrastruktur for El-bil lading som kan benyttes av alle i sameiet. Det er ingen forkjøpsrett ved kjøp.

På toppen av trappen i fjerde etasje kommer dere hjem til en kjempefin leilighet som ble oppusset og oppgradert opp i 2022. Solstrålene dukker opp på den usjenerte balkongen før du har kommet hjem fra jobb på ettermiddagen, forsvinner ikke før det nærmer seg leggetid og utsikten strekker seg hele veien opp til Fløyen. I tillegg disponerer leiligheten tre boder i fellesareal.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 79 kvm



Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme

ALEX COPPO
FOTOGRAF














THE NEW ERA
MAGAZINE


































HA



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0300/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sofus Madsens vei 9, 5097 BERGEN
Gnr 161, bnr 1208, snr 13 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Anne Marie Elde

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 603 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 616 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré /gang, bad/vaskerom ,2 soverom, stue/kjøkken
BRA-e: 9 kvm. Eksterne boder
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

Parkering
Sameiet har 8 garasjeplasser, 7 utendørs parkeringsplasser. Parkering følger ikke ved eierskifte, tildeles etter venteliste.

Modernisering og påkostninger
2015/2016: Renovert tak i regi av borettslaget.

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: Svalland VVS, oppussing i 2022 Petter Dahl Services AS i 2022

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
-Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svalland VVS, oppussing i 2022 Petter Dahl Services AS i 2022

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
-Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Petter Dahl Services AS i 2022

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

-Ja
Når ble kontrollen utført? 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I leiligheten er det gjort oppussing i 2022 Svalland VVS, i 2022 Petter Dahl
Services AS i 2022

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Roy Kristian Nordanger

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Vinduene er av tre, beslått med aluminium, med 2-lags glass. Gjelder vinduene mot bakside.
- Vinduene i front er trevinduer beslått med aluminium og har 2-lagsglass.
- Ytterdørene er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Kjøkken - Avtrekk

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

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

Innbo og løsøre
Vaskemaskin og integrerte hvitevarer medfølger

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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 på 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. 4399 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 323,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld og driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Tv og internett kr 386,-
- Felleskostnader kr 4 937,-

Kommunale avgifter
Kr 12 460,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er 12460 for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon

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

Eiendomsskatt
Kr 4 806,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 928 031,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 712 122,- 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
Tv og internett fra Altibox. Flex-løsning hvor man kan velge bort tv-pakken for raskere internett.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sofus Madsensvei 9-11, orgnr. 979966504

Om sameiet
Rolig og veldrevet sameie. Sameiet har fellesvaskeri.

Sameiet har vedtatt å etablere en felles beredskapsløsning for å styrke tryggheten og robustheten i sameiet. Tiltak innebærer innkjøp av containere med samlet kapasitet på 2400 liter vann. Dette skal kunne dekke vann for hele sameiet i 7 døgn, og dermed tilfredsstilles myndighetenes anbefalinger til tilgang på rent drikkevann dersom ordinær vannforsyning faller bort.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 302 282,-pr. 13.08.2026

Dnb Eiendom AS
Annuitetslån
Rentesats: 6,67%, flytende
Restsaldo: 8 527 867,59,-
Andel av saldo 302 281,98,-
Innfrielsesdato: 30.12.2043

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr. 354 082,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0003233694

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 585 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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
En kort biltur, busstur eller bybanetur fra Bergen sentrum ligger Landås. Et veletablert boligområde, i Årstad bydel, som strekker seg fra Haukeland Sykehus i nord til Nattland i sør, mellom Fridalen og Slettebakken i vest og Ulriken i øst. Her er det veldig lett å bli imponert av den umiddelbare nærheten til alt. Du rekker ikke en gang å høre to sanger i airpodsene før du står i matbutikken, på treningssenteret, i pizzarestauranten, på apoteket, på bussholdeplassen, på kjøpesenteret eller på bybanen. I følge Google maps tar det ikke lengre enn i overkant av 30 minutter å gå til Haukeland Sykehus, noe som kan forkortes betraktelig med hjelp av en elektrisk sparkesykkel.

Landås er kjent for et eksemplarisk kollektivtilbud. Her går bussen i alle himmelretninger, og med så hyppige avganger at man aldri trenger å sjekke rutetabellen før man går hjemmefra. Skulle man være så uheldig å se baksiden av bussen er det aldri lang tid før neste dukker opp. Ved Sletten senter, på bunnen av bakken, ligger også bybanen som tar deg både til sentrum, til Lagunen og resten av verden via Flesland.

Den som liker frisk luft, joggeturer eller toppturer har flere alternativer i nabolaget. Den romantiske hånd i hånd kveldsturen kan legges til den to kilometer lange veien rundt Tveitevannet. Søndagsturen kan du legge til Baunehytte, som ligger på Landåsfjellet. Hytten ble bygget i 1911 og drives og eies av Sportsklubben Baune.

Sist, men desidert ikke minst, er turen til majestetiske Ulriken. Traséen ligger en nødvendig oppvarmingstur unna og belønner deg med verdens fineste utsikt på toppen, Bergen by. Du har ikke vært i Bergen før du har vært på Ulriken.

Men det kommer dager der utendørsaktiviteter ikke er så fristende. Når vinteren slår på mørket i 16-tiden eller når regnet høytrykkspyler fortauene. Da kan Mova Landås på Mannsverk anbefales. Her trener du på egenhånd med godt utvalg av treningsapparater, eller deltar på det varierte utvalget av gruppetimer. Fra leiligheten er det også gangavstand til Bergen Tennisarena, som er et topp moderne kraftsenter for tennis og hallidretter. Bygget er på 5300 kvadratmeter og tilbyr 6 tennisbaner tilpasset internasjonal standard og topp moderne treningssenter. En variert og populær sport for alle aldre.

Som nevnt i innledningen er det aldri langt til nærmeste matbutikk. Rema 1000 Nattland er nesten sameiets nærmeste nabo og har åpent fra mandag til lørdag 07 til 23. For et enda større utvalg finner du Sletten senter i bunnen av bakken med blant annet vinmonopol, Meny og tannlege.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.10.1996. Denne gjelder boligbygg

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.08.1965. Denne forandringsarbeider i 1 og 2 etg. 4 leiligheter utvides.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.11.1959. Denne gjelder 4 - etasjers murbygg

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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
Eiendommen er underlagt reguleringsplan Årstad. Kolstien Gård, planid: 10750000, datert 28.01.1954 og er regulert til bebyggelse. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, avsatt til ytre fortettingssone.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Landås - berøringsgrad 100%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 40,8%

Faresoner i kommuneplanen:
- Luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 17,2%
- Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - berøringsgrad 100%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202417461. 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: 71490000 - Årstad. FV 585, Nattlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen. Saksnr.: 202312925.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 161/1065 - Garasjeuthus anneks til bolig Igangsettingstillatelse 09.09.2014 - saksnr: 20128985

Andre opplysninger:
- Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.
- 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.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På sameiets eiendom er det tinglyst 3 servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelser om vann/kloakkledning.

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for

eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 83 075,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visning (pr stk) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotograf fakturerer oppdragsgiver direkte (Ca 6500) kr. 0,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Takstmann fakturerer oppdragsgiver direkte (Ca 12 000) kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 150 000,- 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. august 2026

Ansvarlig megler
Ken Martin Wigand, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48089995

Megler 2
Tamara Bergset, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 96045744

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

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

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

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

Sofus Madsens vei 9

Nabolaget Kolstien/Gerhard Grans vei - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	18 min 1.6 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	21 min 1.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	6 min 2.7 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	7 min 3.4 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
NTG Brann Stadion	6 min

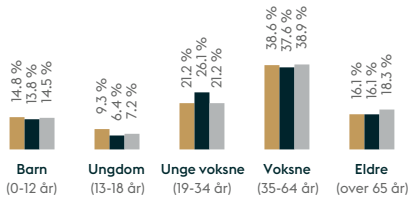
Offentlig transport

Henrik Jægers vei Linje 6, 20, 49, 81	3 min 0.2 km
Sletten Linje 1	15 min 1.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 6.1 km
Bergen Flesland	18 min

Barnehager

Mannsverk barnehage (1-5 år) 37 barn	6 min 0.5 km
Erleveien barnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 1 km
Sletten barnehage (1-6 år) 40 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolstien/Gerhard Grans ve.	1.062	478
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Øvre kolstien 36	6 min
Gerhard Gransvei ballbinge	6 min
MOVA Landås	5 min
Bergen Tennis Arena Treningsse...	11 min

«Polig, sentralt, gode kommunikasjoner og turmuligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



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

Tilstandsrapport

Selveier leilighet i boligsameie
Sofus Madsens vei 9, 5097 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 161, bnr. 1208, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20326-1594 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** TW2015

Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger **Sertifisert Takstingeniør:** Roy Kristian Nordanger **Vår ref:** RKN

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggoppdrag Prosjekt RN

Byggoppdrag Prosjekt RN har godkjenning for å utarbeide tilstandsrapport for bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, teknisk verdi, verditakst, energimerking m.v.

Mine Sertifikater:
* Verditaksering av bolig
* Tilstandsanalyse av boligeiendom -Tilstandsrapport
* TEGoVA Residential Valuer/ REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)
* Energimerking

Mer enn 40 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.

Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger
Uavhengig Takstingeniør
takst@byggoppdrag.no
926 36 034

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.
Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikkoppstilling.
Se også vedlagte egenerklæring fra eier som kan inneholde supplerende opplysninger som er relevant for ny eier å kjenne til.

Selveier leilighet i boligsameie - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, med 2-lags glass.
Gjelder vinduene mot bakside.
Vinduene i front er trevinduer beslått med aluminium og har 2-lags glass.
Sameiets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.
Ytterdørene er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre.
Det er balkong med tilkomst fra leilighetens stue/ kjøkken.
Tremmegulv av terrassebord lagt på betong.
Rekkverk av tre og stål.
Ca Areal: 5,2 m2

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Veggene har malte plater og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.
Innvendige dører er profilerte dører.
Det er ikke observert symptomer på dette ved befaringsdag.
Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr eller insekter i eiers egenerklæring eller ved befaring.
Garderobeskap i entre/gang og på soverom.

VÅTROM Gå til side

Eier og sameiet har komplett dokumentasjon som vil fremlegges for ny eier ved salg. Eier er ansvarlig for at dette skjer.
Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak. Innfelte spotter i takhimling.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er 24 mm /80 cm fall mot sluk i dusjens nedslagsfelt.
Øvrige gulv
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 45 mm.
Våtrommet har innredning med heldekkende servant, speil og lampe, høyskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Dusj vender mot nabo og fellesareal.
Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekk fra kjøkken og våtrom, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftestilling.
Varmtvannsbereder er ikke kontrollert.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble ifølge eiers egenerklæring installert i 2022.

Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter/ OV 40 A.
7 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

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

Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand.
Periodisk kontroll av anlegget er alltid fornuftig å få periodisk kontrollert av en autorisert fagmann.

Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.
Røykvarsler finnes i boligen. Brannslukningsapparat finnes i boligen.
Det er huseiers ansvar å holde varsling- og slukkemidler i orden til enhver tid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

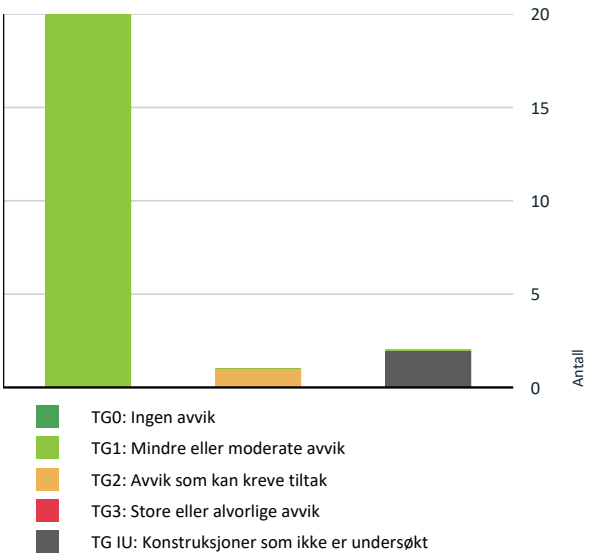
Selveier leilighet i boligsameie

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

Tegninger er fremvist og leiligheten fremstår uten søknadspliktige endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveier leilighet i boligsameie

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken 35,10 m2 > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

SELVEIER LEILIGHET I BOLIGSAMEIE



Byggeår
1959

Kommentar
EDR/ eiendomsregisterets matrikkelopplysning.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Se eiers egenerklæring, samt rapportens innhold. Det anmodes å lese sameiets vedtekter, oppgradering og vedlikeholdsprogram og annen relevant informasjon.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, med 2-lags glass.
Gjelder vinduene mot bakside.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer i front

Beskrivelse
Vinduene i front er trevinduer beslått med aluminium og har 2-lags glass.
Sameiets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdørene er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong med tilkomst fra leilighetens stue/ kjøkken.
Tremmegulv av terrassebord lagt på betong.
Rekkverk av tre og stål.
Ca Areal: 5,2 m2

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malte plater og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er profilerte dører.



Profilerte innerdører

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert symptomer på dette ved befaringsdag.
Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr eller insekter i eiers egenerklæring eller ved befaring.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entre/gang og på soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 3,66 M2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier og sameiet har komplett dokumentasjon som vil fremlegges for ny eier ved salg. Eier er ansvarlig for at dette skjer.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 3,66 M2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak. Innfelte spotter i takhimling.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 3,66 M2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er 24 mm /80 cm fall mot sluk i dusjens nedslagsfelt.
Øvrige gulv



Fall er kontrollert med elektronisk vater.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 3,66 M2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 45 mm.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 3,66 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant, speil og lampe, høyskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 3,66 M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 3,66 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Dusj vender mot nabo og fellesareal.

Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik .

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN 35,10 M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og komfyrvakt.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN 35,10 M2

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



Rør i rør fordelerskap på baderom

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekk fra kjøkken og våtrom, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftestilling.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er ikke kontrollert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble ifølge eiers egenerklæring installert i 2022.

Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter/ OV 40 A.
7 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

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

Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av anlegget er alltid fornuftig å få periodisk kontrollert av en autorisert fagmann.

Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.



Boligens sikringsskap er plassert i fellesgant utenfor entredør



Kursfortegnelse finnes i skapet.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler finnes i boligen. Brannslukningsapparat finnes i boligen. Det er huseiers ansvar å holde varsling- og slukkemidler i orden til enhver tid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveier leilighet i boligsameie

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	70			70	5
Loft		2		2	
2.Etasje		7		7	
SUM	**70**	**9**			**5**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré /gang 4,21 m2, bad/vaskerom 3,66 m2, soverom 1/ 14,36 m2, soverom 2/ 8,26 m2, stue/kjøkken 35,10 m2		
Loft		Bod (nb! ikke oppmålt)	
2.Etasje		Bod 1/ 4,55 m2, bod 2/ 2,42 m2	

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler.
Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke.
Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

Loftsbod er ikke oppmålt, opplyst mål i rubrikk over er derfor antatt målbar størrelse basert på andre tilsvarende boder på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremvist og leiligheten fremstår uten søknadspliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppussinger fra 2022. Se eiers egenerklæring for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Roy Kristian Nordanger/ nøkkeloppdrag	Takstingeniør
	Anne Marie Elde/ ikke tilstede	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	1208		13	2585.1 m²	Eiendomsregisteret (EDR)/ AMBITA/ Kartverket.	Ikke relevant

Adresse
Sofus Madsens vei 9

Hjemmelshaver
Elde Anne Marie

Kommentar
Generelle boligopplysninger om boenheten, borettslag/ sameiets felleskostnader, andel fellesgjeld og formue mv. er opplyst av forretningsfører.

Opplyste felleskostnader pr. mnd Kr. 5323,-
herav
Kabel-TV og Internett 386,00
Fellesutgifter 4 937,00

Øvrige opplysninger som berører denne boligen vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Sofus Madsensvei 9-11	84 / 2369	BOB (se nettside) https://bob.no	979966504

Felles formue
Kr. 16 426 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 302 282 13.08.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i nærhet til skole, barnehage, dagligvarebutikk og kollektivtransport.
Eiendommen ligger i bydelen Årstad i Bergen kommune.
Se kommunens egne nettsider for mer informasjon om bydelens servicetilbud:
https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/arstad

Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra meglerforetaket.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er avsatt til boligformål.

Om tomten

Det er felles tomt i sameiet. Eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se eiendommens grunnboksutskrift.
Øvrige opplysninger som er relevant for avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket.

Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg ihht forskrift "tryggere bolighandel".

Forkjøpsrett

Nei, det er ikke opplyst om forkjøpsrett i sameiet.

Bebyggelsen

Området består av tilsvarende blokker, leilighetsbygg og småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0003233694			

Kommentar

Felles byggforsikring for sameiets bygningsmasse (ikke innbo).
Opplysninger om forsikringsselskap og polisenr. er opplyst av forretningsfører.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.08.2026	Oppdragsbekreftelse for takstoppdrag er sendt til rekvirent pr epost.	Fremvist		Nei
Egenerklæring	11.08.2026	Egenerklæring er fremlagt av eier.	Fremvist		Ja
Forretningsfører	13.08.2026	Generelle boligopplysninger er fremlagt. Fremlagt av forretningsfører.	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	11.08.2026	Innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	17.08.2026	Matrikkelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Tegninger	13.03.1964	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei
Ferdigattest	11.09.1959	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	Rapport er sendt til eier/ rekvirent for korrekturlesing og godkjenning.
2	21.08.2026	Oppdatert byggeår.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne Marie Elde	9578-5999-4-1897781	2026-08-22 16:08:07

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
22. aug. 2026

Oppdragsnummer
19-0300/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofus Madsens vei 9, 5097 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Anne Marie Elde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. juli 1994

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: NA
Forsikret i: NA

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: Rørlegger Svalland VVS i 2022. Petter Dahl Services AS i 2022 - leverandør av håndverkstjenester.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Svalland VVS i 2022. Petter Dahl Services AS i 2022 - leverandør av håndverkstjenester.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Svalland VVS i 2022. Petter Dahl Services AS i 2022 - leverandør av håndverkstjenester.

---

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: Service Elektrikeren AS oppgraderte i leiligheten i 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I leiligheten i forbindelse med oppgradering i 2022.

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

Nei

Eventuell kommentar: El billader i sameiet

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I leiligheten er bad og kjøkken oppgradert i 2022 Rørlegger Svalland VVS i 2022. Petter Dahl Services AS i 2022 - leverandør av håndverkstjenester.

---

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)

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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: 19-0300/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anne Marie Elde	**2026-08-22**

Identifikasjon

Anne Marie Elde

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



Adresse	
Sofus Madsens vei 9, 5097 BERGEN	
Dato for energimerking **14.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332914**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139749294**
Gårdsnummer **161**	Bruksnummer **1208**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
205,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
198,31 kWh/m²	**14 080 kWh**



Sofus Madsens vei 9, 5097 BERGEN

Detaljering

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

Sofus Madsens vei 9, 5097 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SOFUS MADSENS VEI 9 – 11

§ 1

Sameiet Sofus Madsens vei 9 – 11 er et sameie bestående av 33 eierseksjoner på festet grunn i eiendommen.

§ 2

Bare enkeltpersoner kan være sameiere.

§ 3

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ladepunkt for el-bil o.l.
Sameiet star for elbilladepunkt og driften av disse. Dette bygges ut i takt med utviklingen, og så langt el kapasiteten i Sameiet er god nok. Bruken av ladepunkt betales gjennom bruk av ladeapp knyttet til et debetkort til den til enhvertids gjeldende kilowattpris for lading, satt av Styret.

Montering av varmepumpe tillates etter søknad til Styret. Styre vil tillate dette dersom pumpens ytterdel monteres etter Styrets anvisning på balkongen og under kjøkkenvindu. Eventuelle rørkanaler males i veggens farge.
Godkjent installator skal benyttes. Dokumentasjon fremlegges.
Drift og vedlilkehold, eventuell fjerning påligger sameier I sin helhet.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 4

Erverver av seksjon behøver ikke godkjennes av styret.

Ved overdragelse av en eierseksjon skal skriftlig melding sendes styret med minst en måneds varsel.

Styret bestemmer hvem som skal leie garasje og parkeringsplass.

§ 5

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne i forhold til bruksenhetens areal (størrelsen på sameiebrøken).

Leiere av garasjer og parkeringsplasser betaler den leie som styret til enhver tid fastsetter.

Sameiet har panterett i den enkelte seksjon for den enkelte sameiers del av fellesutgiftene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 6

Sameierne er èn for alle og alle for èn ansvarlig for de felles utgifter etter § 5.

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

§ 7

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere.

Eier av seksjon 33 skal ha enerett til å bruke del av fellesareal på loft i nr.9, hvor det er etablert bod. Bod er merket med «33». Retten skal vare i tretti år, regnet fra 23/4-2026. Bruksretten kan fornyes. Boden er oppført for seksjonseiers regning, og vedlikeholdes av samme. Bruksretten følger seksjonen. Eneretten gjør ingen endringer i fordelingen av sameiets felleskostnader.

§ 8

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

Vedtekter revidert 29.04.2015, 21.03.2019, 03.06.2021, 19.05.2022, 23.04.2026

§ 9

Styret – sammensetning

1. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av årsmøtet.
   Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.
   Styret velger selv nestleder blant sine medlemmer.
4. Det tilstrebes at begge kjønn er representert.

§ 10

Styret forvalter sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når minst to medlemmer er til stede og disse er enige. Ved stemmelikhet gjør ellers styrelederens stemme utslaget.

§ 11

Styreleder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet. Årsmøtet ansetter forretningsfører.

§ 12

Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen juni måneds utgang. Innkallelse skjer med minst 8 – åtte – dagers varsel. Sammen med innkallelsen skal følge dagsorden, og revidert regnskap med revisors beretning. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameier som ønsker en spesiell sak behandlet på årsmøtet, må senest 21 dager før årsmøtet ha sendt skriftlig forslag om dette til styret.

På det ordinære sameiermøtet behandles og avgjøres:

a) Årsregnskapet
b) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
c) Valg av revisor
d) Godtgjørelse til styret
e) Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13

Årsmøtet ledes av styreleder.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av § 5.

§ 14

Revisor velgers av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor er valgt i hans sted.

§ 15

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte innkalles på samme måte som ordinært sameiermøte og behandler kun de saker som er nevnt i innkallelsen. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

§ 16

I årsmøtet har sameierne èn stemme for hver seksjon de eier. Sameier kan møte ved fullmektig som må ha skriftlig fullmakt.

§ 17

Forandringer av eller tilføyelser til disse vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på ordinært eller ekstraordinært årsmøte for å bli vedtatt.

§ 18

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ORDENSREGLER

FOR

Sameiet Sofus Madsens Vei 9-11

Revidert 10.04.2021

Av styret

La disse følge leiligheten!

Sameiet Sofus Madsens Vei 9-11

HUSORDENSREGLER

Generelt om ro og stillhet:

1. Alle som bor i Sameiet, skal bidra til ro og orden. Og de plikter å følge de til enhver tid gjeldene regler. Det er i beboernes egen interesse å sørge for at støynivået er tilpasset, for ikke å sjenere de andre beboerne. Dette gjelder alt aktivitet og radio/tv og bruk av egen vaskemaskin. Etter klokken 22:00 skal det være «ro».

2. Arbeid som medfører bråk, slikt som opp-pussings arbeider skal være avsluttet klokke 20:00 mandag til fredag. Innen klokken 18:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro i Sameiet.

3. Ytterdører skal være låst 24/7. Det samme gjelder branndører på loft

Husdyr

4. Husdyr kan holdes så lenge dette gjøres forsvarlig og at hensyn til andre beboere respekteres. **Etterlatenskaper skal plukkes opp og kastes i restavfallet. Dette gjelder både ute og inne.**

Dugnad

5. Vi har ingen felles arbeidsplikter, men det utelater ikke eget ansvar for å holde eiendommen ryddig. Uønsket reklame o.l. skal kastes i avfallsdunker, ikke ligge å flyte ved og på postkassene

Bruk av fellesrom og areal, ute og inne.

6. Fellesrom skal ikke brukes til andre formål enn tiltenkt. Settes det noe ned i kjeller / opp på loft i påvente av avhending o.l **SKAL DETTE VÆRE MERKET MED NAVN OG LEILIGHETSNUMMER. Eller blir dette kastet**!

7. Husets felles vaskeri kan benyttes av alle. Det kan brukes alle ukedager mellom 08:00-22:00. Tørketrommel skal renses / tømmes etter bruk. Hent ditt tøy i tørketrommel etter ditt bruk, selv om det ikke står noen brukere på listen etter deg. Feil på utstyr meldes styret.

8. Tørking av tøy på altan er lov, men det skal ikke synes fra veien. Risting av matter/dyner etc. ut gjennom vindu eller ut fra altan er forbudt. Kasting av boss/sneiper etc. ut fra altan eller ut vindu er å regne som forsøpling og er derfor FORBUDT
9. Garasjer og parkeringsplasser er tildelt og forbeholdt dem som til enhver tid leier disse. Ønske om garasjeplass meldes til styrets leder og tildeles etter venteliste.

   Plass merket med elbilladeskilt er forbeholdt kun til bruk for lading av Elbil/Hybridbil og kan benyttes av alle. Plassen er ikke en ordinær parkeringsplass. Når bilen parkers på ladeplassen skal ladingen begynne straks. Når lading er avsluttet, skal bilen flyttes. Presisering: Når bilen ikke lades, skal ikke plassen brukes til parkering av bil. Brukere er pliktig til å ha skaffet seg bruker identifikasjon på ladeutstyret og gjøre seg kjent med ladeutstyr på forhånd, før parkering av bil på ladeplass.

   Gjeldene app /applikasjon bærer navnet **BILKRAFT**

   Det skal være fri tilkomst til trapper og garasjer.
   Parkering som hindrer / blokkerer garasjene må ikke forekomme.

ANNET og Utfyllende opplysninger:

Bruk av fryseboks i bod kan aksepteres. Strømforbruk belaster da felles strøm abo. og må meldes fra om til styret, slik at leilighet/beboer blir belastet med kr.100,-/år for strømforbruk.

Trappeløp og korridorer skal holdes fritt for «ting og tang» som kan være til hinder for øvrige beboere. Trapper og korridorer er felles rømningsvei og skal derfor være fri for alle hinder.

Sykkel og lignende, parkers og oppbevares i egen bod eller avsatt plass i kjeller.

Ved skader som vannlekkasjer skal styreleder varsles omgående for derved å kunne melde skaden til forsikringsselskap. Sameiets bygningsmasse er forsikret i NBBL/Parter/If via BOB. **Innboforsikring holder dere selv.**

Sikringsskap til den enkelte leilighet SKAL til enhver tid holdes låst.

Vi har et godt og ryddig bomiljø i Sameie! La oss sammen ta vare på dette 😊

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 I

SAMEIE SOFUS MADSENS VEI 9-11

Dato: 23.04.26 kl: 1830

Sted: Styre/møterom v/vaskeri. Kjeller i nr.11

Vedlagt følger dagsorden. Og sakspapirer, inkl. regnskap Vi ønsker vel møtt!

Landås 05/03/2026

Styret i Sameie SMV 9-11

Paal Engen, leder

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Sameie Sofus Madsens Vei 9-11, 23.04.26

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

Sameiet Sofus Madsens Vei 9-11,
5097 Landås
Forretningsførsel: BOB
Org.nummer: 979966504
Forskrift om interkontroll følges.
Avfallshåndtering av BIR.
Sameie er fullverdiforsikret hos Nbbl/Partner/ If
Polisenr. SP0003233694
VIKTIG! Innboforsikring må hver enkel seksjonseier tegne selv!

Hva er gjort i 2025?

- Ingen store prosjekt i 2025, men normalt og tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

- Stormen «Amy» påførte Sameiet noen mindre skader i form av noen knuste takpanner og en liten skade på mellombygget. Dette ble reparert av Team Pedersen. Forsikringen ble IKKE vurdert i denne saken, da kostnaden ble lik egenandel.

- Ved inngang/trapp opp til bakside v/nr.11a fikk vi renovert fallsikring. HMS tiltak.

- En ny benk ble innkjøpt til lekeplass.

- Nye seriekoplete brann/røykvarslere ble skiftet i hele fellesareal. Samt at vi økte antallet.

- Sameiet har tegnet avtale om Norgespris på fellesstrøm.

Arbeider i 2026

- Det ble avdekket et avvik i hoved jording til blokkene. Et resultat av aldersslitasje. Vi tok da en internkontroll av hele el.anlegget og avviket ble avdekket og reparert. Det var aldri fare for beboerne.

- Nye brannslukkere er innkjøpt og utlevert. Nye røykvarslere er også utlevert. Disse har «10.års» batteri.

VIKTIG. Dersom man ikke bruker TVtuner, men streamer, meld inn til Altibox på tlf.5512 72 00.

Da vil dere få internett 300/300 uten prisendring.

3.Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025
Regnskap ligger vedlagt. Blir gjennomgått av konsulent fra BOB.

4.Vederlag til styremedlemmer generelt
Leder: Forhåndsgodkjent 75.000,-
Øvrige medlemmer 45.000,- til intern fordeling

5.Vederlag til styremedlemmer spesielt
Ikke aktuelt.

6. Valg av styre
I år er det tre på valg.

Innstilling:
Leder, eget valg
Paal Henning Margrini Engen gjenvalg for 2026-2028
Øvrige:
Christer Skjelvik for to år. 2026-2028 Gjenvalg
Vara: **Yordanka Wiers** for et år. 2026-2027 Gjenvalg

Gry Nilsen er ikke på valg.

7.Andre/Innkomne saker.

7.1. Endring/tillegg til vedtektene.
Forslagsstiller: Styret

I fbm at seksjon 33 fikk Ekstraordinært Årsmøtets tilslutning til å få etablert en bod på loft i nr.9 for egen regning er følgende tillegg i vedtektenes punkt 7 tilrådd av vår Advokat Alf-Erik Jentoft:

*Enerett til bruk av **del** av fellesareal*
*«Eier av seksjon 33 skal ha enerett til å bruke del av fellesareal på loft i nr.9, hvor det er etablert bod. Bod er merket med «33». Retten skal vare i **tretti** år, regnet fra 23/4-2026. Bruksretten kan fornyes. Boden er oppført for seksjonseiers regning, og vedlikeholdes av samme. Bruksretten følger seksjonen. Eneretten gjør ingen endringer i fordelingen av sameiets felleskostnader.»*

Seksjon 33 vil også få en skriftlig bruksrett fra Sameie.
Denne KAN IKKE TINGLYSES som et tilleggsareal til seksjonen.

7.2 FELLES BERDSKAPSLØSNING VANN.
Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler at alle husstander skal være forberedt på å klare seg selv i minst 72 timer ved en krisesituasjon. Dette innebærer blant annet å ha tilstrekkelig tilgang til rent drikkevann dersom ordinær vannforsyning faller bort.

Tilgang til vann er en grunnleggende forutsetning for helse, hygiene og matlaging. Ved hendelser som strømbrudd, teknisk svikt, forurensning eller ekstremvær kan vannforsyningen bli midlertidig stanset. Styret vurderer det som hensiktsmessig at sameiet etablerer en felles beredskapsløsning for å styrke tryggheten og robustheten i sameiet.

Foreslått tiltak

Det foreslås innkjøp av **3 stk. IBC-containere à 800 liter**, med samlet kapasitet på ca. **2 400 liter vann**.

Kapasitet og dekning

Anbefalt minimumsbehov er ca. 3 liter vann per person per døgn.
For 7 døgn utgjør dette 21 liter per person.

Ved ca. 70 beboere vil samlet behov for 7 døgn være:

70 personer × 21 liter = **1 470 liter**

Med total kapasitet på 2 400 liter vil tiltaket:

- Dekke hele sameiet i **7 døgn**
- Gi en betydelig sikkerhetsmargin
- Ha kapasitet tilsvarende ca. **114 personer i 7 døgn**

Tiltaket oppfyller dermed myndighetenes anbefalinger med god margin.

Plassering og vedlikehold

Containerne planlegges plassert i sameiets kjeller, montert på trestativ ca. 400 mm over gulv.
De vil bli tildekket for å redusere lyspåvirkning og sikre bedre lagringsforhold for vannet.

Styret gis ansvar for etablering, oppfølging og vedlikehold av beredskapslageret.

Økonomiske konsekvenser

Total kostnadsramme er **kr 16 000,- inkludert mva**.

Styret vurderer tiltaket som kostnadseffektivt sett opp mot beredskapsgevinsten og den tryggheten det gir sameiets beboere.
Kostnaden er en engangsinvestering.

Total kostnadsramme er **kr 16 000,- inkludert mva** for 3 stk. IBC-containere à 800 liter.

Det bemerkes at ved kjøp av kun 2 containere påløper fraktkostnader. Ved kjøp av 3 containere oppnås derimot:

- Fri frakt
- 10 % rabatt på leveransen

Dette innebærer at merkostnaden ved å anskaffe tre containere fremfor to er begrenset, samtidig som sameiet oppnår vesentlig økt beredskapskapasitet og bedre økonomisk betingelse per enhet.

Styret vurderer derfor at innkjøp av 3 containere gir både bedre beredskap og en mer fordelaktig samlet økonomisk løsning for sameiet.

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet vedtar at sameiet etablerer felles beredskapslager for vann ved innkjøp av 3 stk. IBC-containere à 800 liter innenfor en kostnadsramme på kr 16 000,- inkludert mva. Styret gis ansvar for gjennomføring, plassering og vedlikehold av tiltaket»

7.3
«Styret ber om Årsmøtets tilslutning til at Yordanka Wiers får en arbeidsavtale for arbeidet med grøntanlegget.»

VEL MØTT TIL ÅRSMØTE!

Etter avsluttet Årsmøte tar vi et beboermøte med en kopp kaffe.

STYRET I SAMEIE SOFUS MADSENS VEI 9-11

Sameiet Sofus Madsensvei 9-11

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Sameiet Sofus Madsensvei 9-11
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 907 837	1 803 528	1 825 188	1 907 800
Andre inntekter	3	16 941	21 319	20 000	20 000
Sum inntekter		**1 924 778**	**1 824 847**	**1 845 188**	**1 927 800**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	3 938	3 375	0	0
Styrehonorar	4, 5	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	4	17 475	17 396	18 000	18 000
Avskrivninger	6	23 990	35 957	23 990	13 629
Felles strøm og varme		42 376	44 046	28 000	50 000
Festeavgift/tomteleie		0	14 442	0	0
Andre driftskostnader	7	375 230	1 951 969	303 684	303 684
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	25 207	23 264	5 500	35 500
Vedlikehold	9	208 489	257 587	150 000	150 000
Forretningsførsel		59 789	56 193	55 200	58 300
Revisjonshonorar		11 125	10 625	11 210	11 500
Andre konsulenthonorarer		14 913	163 913	0	0
Forsikring		69 009	62 791	69 100	76 000
Sum driftskostnader		**971 541**	**2 761 558**	**784 684**	**836 613**
Driftsresultat		**953 237**	**-936 711**	**1 060 504**	**1 091 187**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		18 242	17 143	0	0
Andre renteinntekter		0	666	0	0
Sum finansinntekter		**18 242**	**17 808**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		617 345	641 510	632 000	571 900
Andre rentekostnader		52	0	0	0
Sum finanskostnader		**617 397**	**641 510**	**632 000**	**571 900**
Resultat av finansposter		**-599 155**	**-623 702**	**-632 000**	**-571 900**
Resultat		**354 082**	**-1 560 413**	**428 504**	**519 287**
Til/fra udekket tap		354 082	-1 560 413	0	0
Sum disponeringer		354 082	-1 560 413	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Sofus Madsensvei 9-11
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	45 884	69 874
Sum varige driftsmidler		**45 884**	**69 874**
Sum anleggsmidler		**45 884**	**69 874**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		87 887	81 026
Andre fordringer		13 528	17 996
Sum fordringer		**101 415**	**99 021**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		316 095	185 445
Sum bankinnsk. og kontanter		**316 095**	**185 445**
Sum omløpsmidler		**417 510**	**284 467**
SUM EIENDELER		**463 393**	**354 340**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Sofus Madsensvei 9-11
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-8 468 487	-8 822 568
Sum opptjent egenkapital		**-8 468 487**	**-8 822 568**
SUM EGENKAPITAL	**10**	**-8 468 487**	**-8 822 568**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	8 656 754	8 894 434
Sum langsiktig gjeld		**8 656 754**	**8 894 434**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		13 528	13 564
Leverandørgjeld		120 281	128 088
Skyldige off. myndigheter		16 982	16 973
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		120 438	120 375
Påløpne renter		3 154	3 475
Annen kortsiktig gjeld		743	0
Sum kortsiktig gjeld		**275 126**	**282 475**
SUM GJELD		**8 931 880**	**9 176 909**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**463 393**	**354 340**

Bergen,
Styret for Sameiet Sofus Madsensvei 9-11

Paal Engen	Christer Skjelvik	Gry Margareth Nilsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet

Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801	Andel driftskostnader	1 671 444	1 575 984	1 591 704	1 671 500
3804	Utleie garasjeplasser	62 400	62 400	62 400	62 400
3812	Utleie parkeringsplasser	21 137	21 000	21 000	21 000
3816	TV/Internett	152 856	144 144	150 084	152 900
Sum felleskostnader		**1 907 837**	**1 803 528**	**1 825 188**	**1 907 800**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	14 961	18 224	20 000	20 000
3855	Vaskeripenger	1 480	1 210	0	0
3885	Andre inntekter	500	1 885	0	0
Sum andre inntekter		**16 941**	**21 319**	**20 000**	**20 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til timelønn og styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	120 000	120 000	120 000	120 000
Sum styrehonorar		**120 000**	**120 000**	**120 000**	**120 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Oppstillingsplass for bosspann	Ladeanlegg EL-bil	Vippehuske	Ladeanlegg utvidelse 2024
Anskaffelseskost pr.01.01	45 108	91 908	31 750	35 305
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	45 108	91 908	31 750	35 305
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 511	6 127	6 350	7 001
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 930	91 908	29 633	13 715
Bokført verdi pr.31.12	22 178	0	2 117	21 589
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	5	0	1	4

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	880	519	0	0
6326	Snømåking og salting	61 130	83 515	35 000	35 000
6333	Forskutterte felleskostnader	0	0	8 600	8 600
6375	TV/Internett	153 054	150 084	150 084	150 084
6376	Vaktmestertjenester	144 197	154 369	110 000	110 000
6390	Andre driftskostnader	0	1 538 500	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	12 604	11 898	0	0
6630	Egenandel ved skade	0	10 000	0	0
6800	Kontorkostnader	0	486	0	0
6845	Kopiering	1 454	723	0	0
7740	Øreavrunding	1	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 910	1 875	0	0
Sum driftskostnader		**375 230**	**1 951 969**	**303 684**	**303 684**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	4 152	0	0	0
6502	Brannvernutstyr	9 600	0	0	30 000
6503	Annet driftsmateriell	961	3 174	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	3 548	844	1 500	1 500
6506	Porttelefoni	0	1 486	0	0
6510	Verktøy og redskap	449	3 795	0	0
6540	Inventar	614	2 171	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	4 695	0	4 000	4 000
6553	Abonnement og lisenser	1 189	11 795	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**25 207**	**23 264**	**5 500**	**35 500**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	81 558	22 605	50 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	45 796	3 655	20 000	20 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	81 136	186 407	40 000	40 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	44 920	40 000	40 000
Sum vedlikehold		**208 489**	**257 587**	**150 000**	**150 000**

Note 10 - Egenkapital

	Udekket tap	Sum Egenkapital
IB EK	-8 822 568	-8 822 568
Årets overskudd	354 081	354 081
UB EK	**-8 468 487**	**-8 468 487**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Langsiktig gjeld

Dnb Eiendom AS		
Renter 31.12.25: 6,67%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2024	9 110 000	
Nedbetalt tidligere	215 567	
Nedbetalt i år	237 679	
Lånesaldo 31.12		8 656 754
Beregnet innfrielsesdato: 07.01.2044		
Sum langsiktig gjeld		**8 656 754**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 228 305

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Dnb Eiendom AS 16368095692	4	306 851	1 227 404
	2	303 171	606 342
	9	299 676	2 697 084
	4	292 317	1 169 268
	1	285 143	285 143
	1	259 388	259 388
	2	241 360	482 720
	1	230 322	230 322
	3	200 888	602 664
	4	186 355	745 420
	1	179 180	179 180
	1	171 822	171 822

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2025	**2024**
Langsiktig gjeld	8 656 754	8 894 434

Lånet er uten noen form for sikkerhet, men hver sameier er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld i henhold til lov om eierseksjoner.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**1 992**	**45 730**
Periodens resultat	354 082	-1 560 413
Årets avskrivninger	23 990	35 957
Årets investeringer	0	-35 305
Opptak lån	0	9 110 000
Avdrag lån	-237 679	-7 593 978
Endring i disponible midler	**140 392**	**-43 739**
Disponible midler 31.12.	**142 384**	**1 992**

Dokumentet er elektronisk signert

12-204 Årsregns...

Name	Date
Nilsen, Gry Margareth Hoseth	**2026-03-19**

Identification

Nilsen, Gry Margareth Hoseth

Name	Date
Skjelvik, Christer	**2026-03-19**

Identification

Skjelvik, Christer

Name	Date
Engen, Paal Henning Margrini	**2026-03-18**

Identification

Engen, Paal Henning Margrini

Signicat

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

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Sofus Madsensvei 9-11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sofus Madsensvei 9-11 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: Y47MK-0DTU7-XE0LK-298W3-XJ4A4-XJDBC

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.

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 intern kontroll 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 sameiets 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 tvil av betydning om sameiets 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 sameiet 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y47MK-0DTU7-XE0LK-298W3-XJ4A4-XJDBC

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."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-20 13:25:34 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y47MK-0DTU7-XE0LK-298W3-XI4A4-XJDBC

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

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

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Sameiet Sofus Madsens Vei 9-11

Sted: Møterom i nr.11

Dato: 23.04.26

Møtet ble åpnet av: Paal Engen, leder

Til stede fra styret: Paal Engen, Guy Nilsen, Torlanke Wiers

Til stede fra BOB: Kristine Pedersen Fjeld

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 4

+ Antall fullmakter: 3

= Antall stemmeberettigede: 7

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Paal Engen, leder
Vedtak: Vedtatt

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Lecha

Vedtak: Vedtatt

e) Valg av protokollunderskrivere, 2.stk Nina Travig.

Forslag til protokollunderskriver(e): Sina Hemmeland.

Vedtak: Godkjent.

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: _____

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Vedtatt ✓

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Vedtatt ✓

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025
Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

)

Forslag: Kr Leder 75.000,- (forhåndsgodkjent)/ 45.000,-Totalt 120.000,-

Vedtak: Kr 120.000,- godkjent.

Vedtak særskilt honorar: **Intet**

5.Valg av styre

. ***Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.)***

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Leder	Paal Engen	2024-2026
Nestleder	Gry Margrethe Nilsen	2025-2027
Medlem	Christer Skjelvik	2024-2026
Vara	Yordanka Wiers	2025-2026

Forslag til kandidater:
Leder: Gjenvalg Paal Henning Margrini Engen 2026-2028

Innstilling:
Styremedlem: Chister Skjelvik, Gjenvalg 2026-2028
Yordanka Wiers, varamedlem. 2026-2027

Gry M. Nilsen 2025-2027 Ikke på valg.

Vedtatt. Godkjent.

Sammensetningen i styret <u>etter</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Leder	Paal Engen.	2026-2028
Medlem	Christer Skjelvik	2026-2028
Medlem	Gry Nilsen	2025-2027
Vara	Yordanka Wiers	2026-2027

6.Andre saker (Punkt 7 i innkallingen)

<u>7.Andre/Innkomne saker.</u>

7.1. Endring/tillegg til vedtektene.
Forslagsstiller: Styret

I fbm at seksjon 33 fikk Ekstraordinært Årsmøtets tilslutning til å få etablert en bod på loft i nr.9 for egen regning er følgende tillegg i vedtektenes punkt 7 tilrådd av vår Advokat Alf-Erik Jentoft:

Enerett til bruk av del av fellesareal
«Eier av seksjon 33 skal ha enerett til å bruke del av fellesareal på loft i nr.9, hvor det er etablert bod. Bod er merket med «33». Retten skal vare i tretti år, regnet fra 23/4-2026. Bruksretten kan fornyes. Boden er oppført for seksjonseiers regning, og vedlikeholdes av samme. Bruksretten følger seksjonen. Eneretten gjør ingen endringer i fordelingen av sameiets felleskostnader.»

Seksjon 33 vil også få en skriftlig bruksrett fra Sameie. Denne KAN IKKE TINGLYSES som et tilleggsareal til seksjonen.

Vedtak: Godkjent.

7.2 FELLES BERDSKAPSLØSNING VANN.

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler at alle husstander skal være forberedt på å klare seg selv i minst 72 timer ved en krisesituasjon. Dette innebærer blant annet å ha tilstrekkelig tilgang til rent drikkevann dersom ordinær vannforsyning faller bort. Tilgang til vann er en grunnleggende forutsetning for helse, hygiene og matlaging. Ved hendelser som strømbrudd, teknisk svikt, forurensning eller ekstremvær kan vannforsyningen bli midlertidig stanset. Styret vurderer det som hensiktsmessig at sameiet etablerer en felles

beredskapsløsning for å styrke tryggheten og robustheten i sameiet.
Foreslått tiltak:
Det foreslås innkjøp av 3 stk. IBC-containere à 800 liter, med samlet kapasitet på ca. 2 400 liter vann.
Kapasitet og dekning
Anbefalt minimumsbehov er ca. 3 liter vann per person per døgn.
For 7 døgn utgjør dette 21 liter per person.
Ved ca. 70 beboere vil samlet behov for 7 døgn være:
70 personer × 21 liter = 1 470 liter
Med total kapasitet på 2 400 liter vil tiltaket:

- Dekke hele sameiet i 7 døgn
- Gi en betydelig sikkerhetsmargin
- Ha kapasitet tilsvarende ca. 114 personer i 7 døgn

Tiltaket oppfyller dermed myndighetenes anbefalinger med god margin.

Plassering og vedlikehold
Containerne planlegges plassert i sameiets kjeller, montert på trestativ ca. 400 mm over gulv.
De vil bli tildekket for å redusere lyspåvirkning og sikre bedre lagringsforhold for vannet.
Styret gis ansvar for etablering, oppfølging og vedlikehold av beredskapslageret.
Økonomiske konsekvenser
Total kostnadsramme er kr 16 000,- inkludert mva.
Styret vurderer tiltaket som kostnadseffektivt sett opp mot beredskapsgevinsten og den tryggheten det gir sameiets beboere. Kostnaden er en engangsinvestering.
Total kostnadsramme er kr 16 000,- inkludert mva for 3 stk. IBC-containere à 800 liter.

Det bemerkes at ved kjøp av kun 2 containere påløper fraktkostnader. Ved kjøp av 3 containere oppnås derimot:

- Fri frakt
- 10 % rabatt på leveransen

Dette innebærer at merkostnaden ved å anskaffe tre containere fremfor to er begrenset, samtidig som sameiet oppnår vesentlig økt beredskapskapasitet og bedre økonomisk betingelse per enhet.
Styret vurderer derfor at innkjøp av 3 containere gir både bedre beredskap og en mer fordelaktig samlet økonomisk løsning for sameiet.
Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak:
«Årsmøtet vedtar at sameiet etablerer felles beredskapslager for vann ved innkjøp av 3 stk. IBC-containere à 800 liter innenfor en kostnadsramme på kr 16 000,- inkludert mva. Styret gis ansvar for gjennomføring, plassering og vedlikehold av tiltaket»

Vedtak: Godkjent.

7.3
«Styret ber om Årsmøtets tilslutning til at Yordanka Wiers får en arbeidsavtale for arbeidet med grøntanlegget.»

Vedtak: Godkjent.

Underskrifter:

Møteleder

Paal Engen

Referent

Paal Engen

Protokollunderskriver

Sina Hommeland

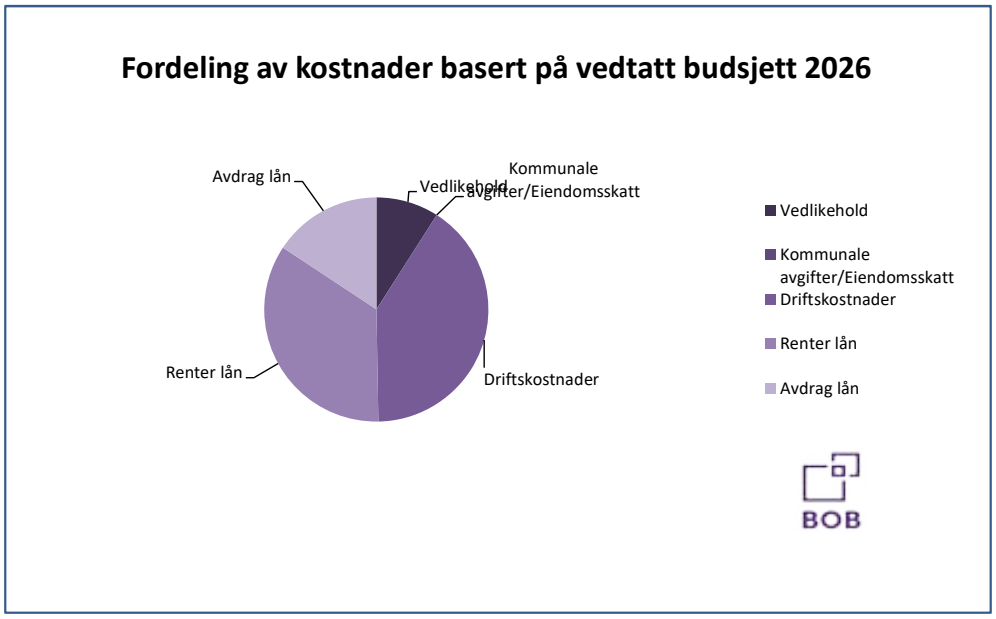
Protokollunderskriver

Nina Troviag

Boligselskapets navn	204	SAMEIET SOFUS MADSENSVEI 9-11 (0204)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	150 000	8 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	672 984	35 %
Renter lån	571 900	30 %
Avdrag lån	260 000	13 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	272 916	14 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 927 800	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

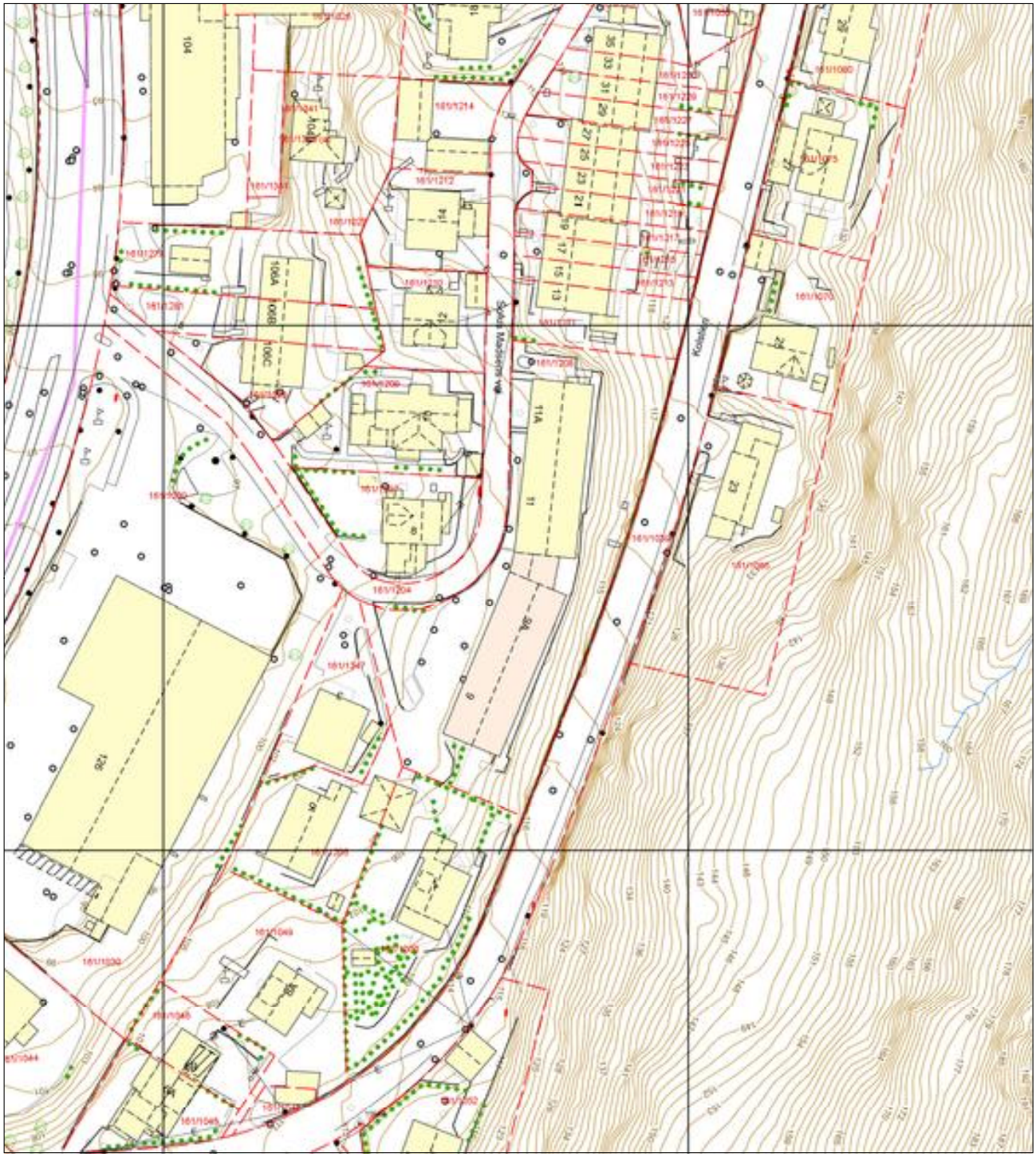
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 13.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1208/0/13
Adresse: Sofus Madsens vei 9, 5097 BERGEN

N



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

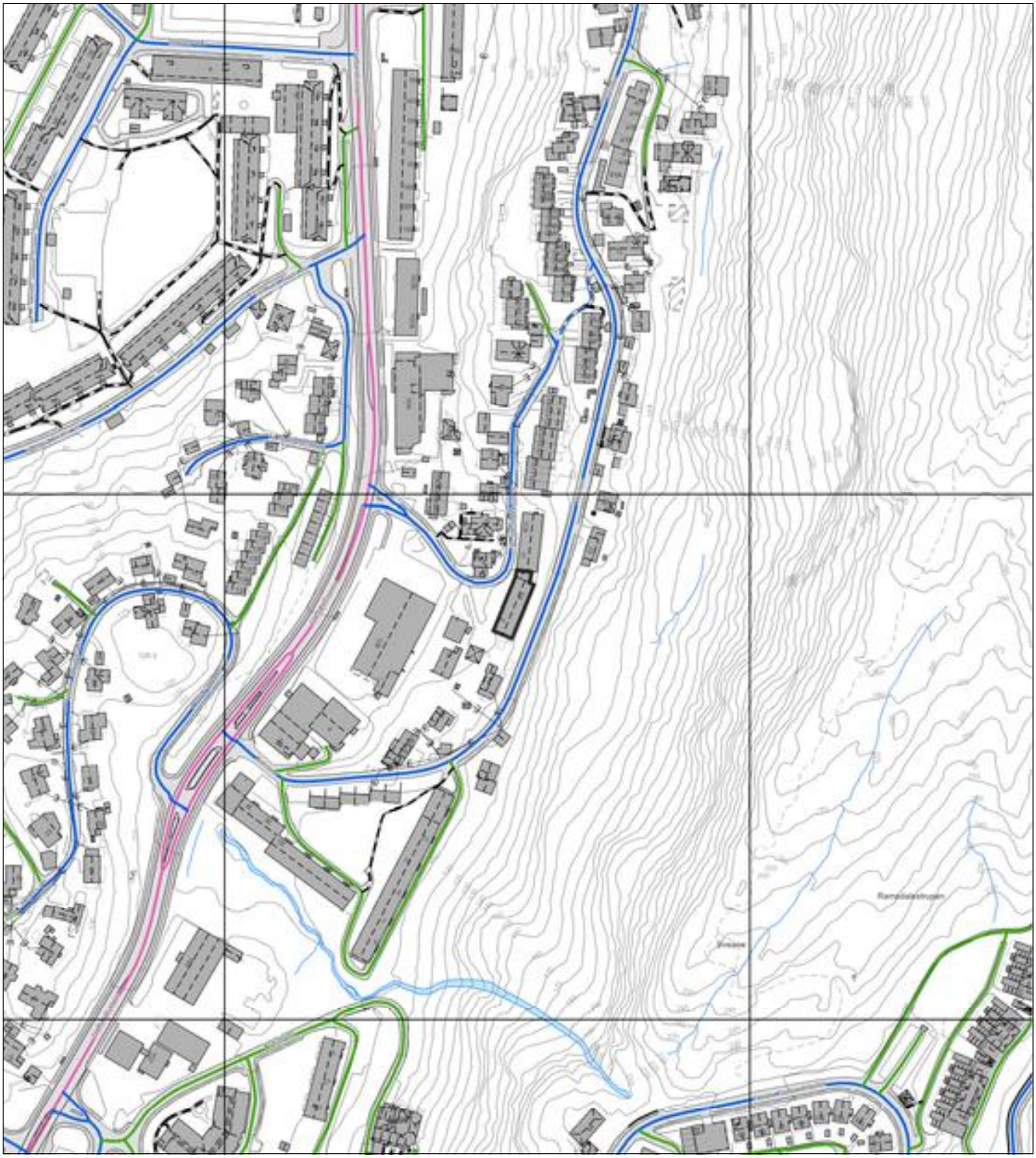
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1208/0/13
Adresse: Sofus Madsens vei 9, 5097 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 161/1208/0/0
Utlistet 13. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260871053	Grunneiendom	0	Ja	2 581,7 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10750000	30	ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.01.1954		100,0 %
10750101	31	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1030, NATTLANDSVEIEN 126	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.10.2009	200810480	< 0,1 % (2581,7 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10750101	110 - Boliger	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	40,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10950000	30	ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131H SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN	3	-
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/1065	300314990	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	09.09.2014	201208985

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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 13. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

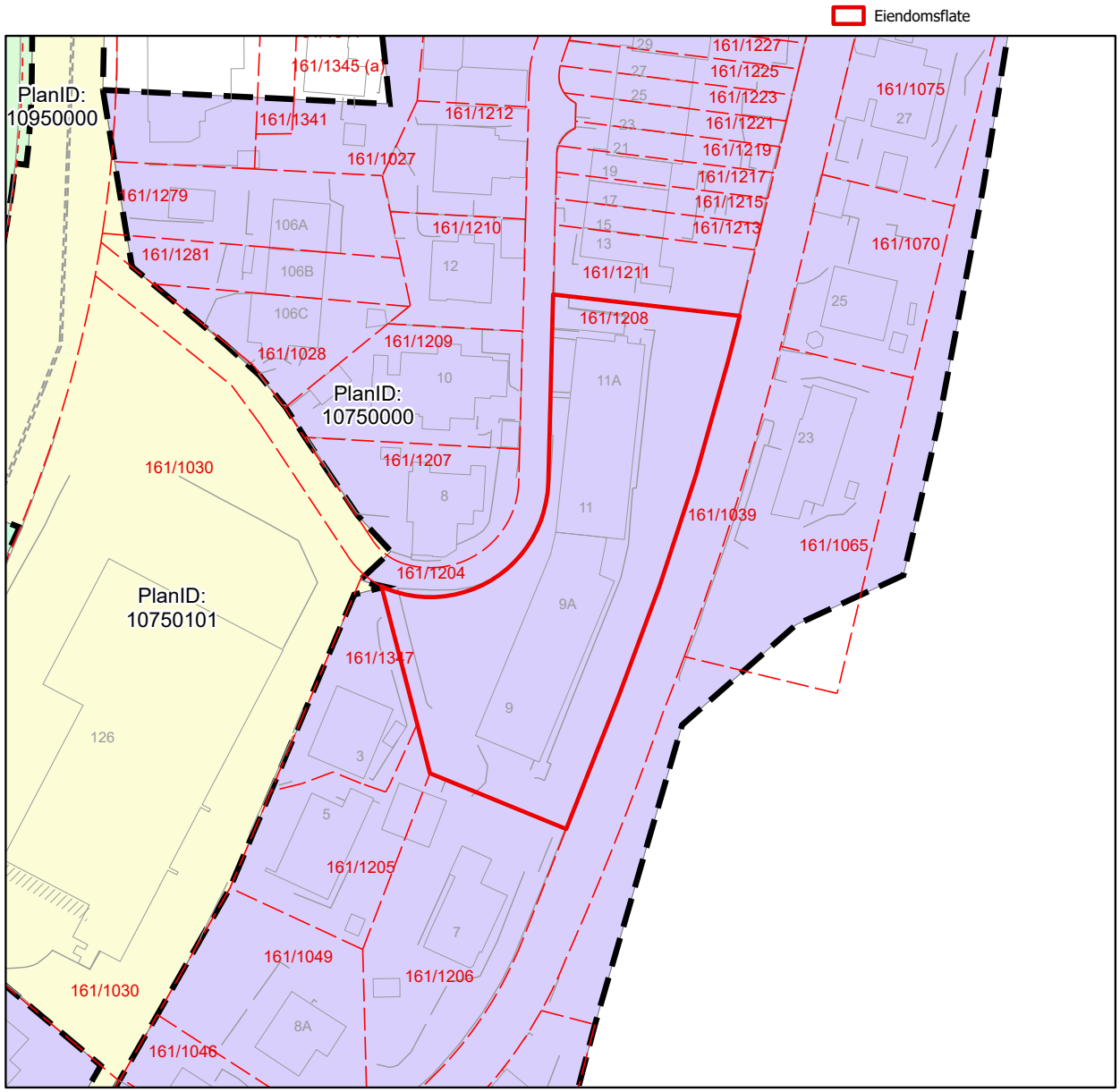
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1208/0/0
Dato: 13.08.2026 Adresse: Sofus Madsens vei 9 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10750000,10750101



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.08.2026

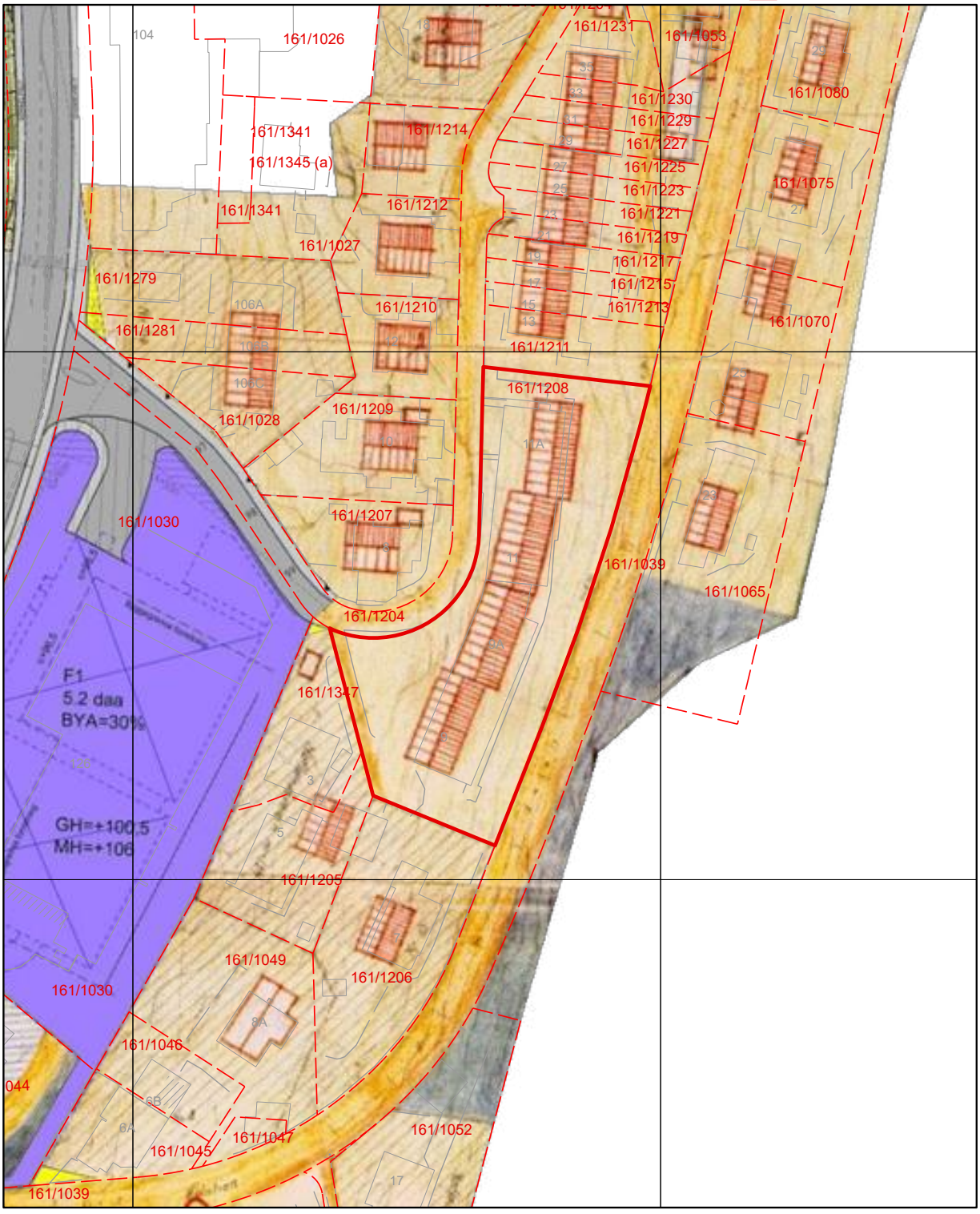
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1208/0/0
Adresse: Sofus Madsens vei 9 m.fl.

N

PlanID(er): 10750000,10750101

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

Eiendomsflate




KOLSTIEN GÅRD, SLETTEBAKKEN.
FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGS- OG
BEBYGGELSESPLAN.
M 1:500

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.08.2026

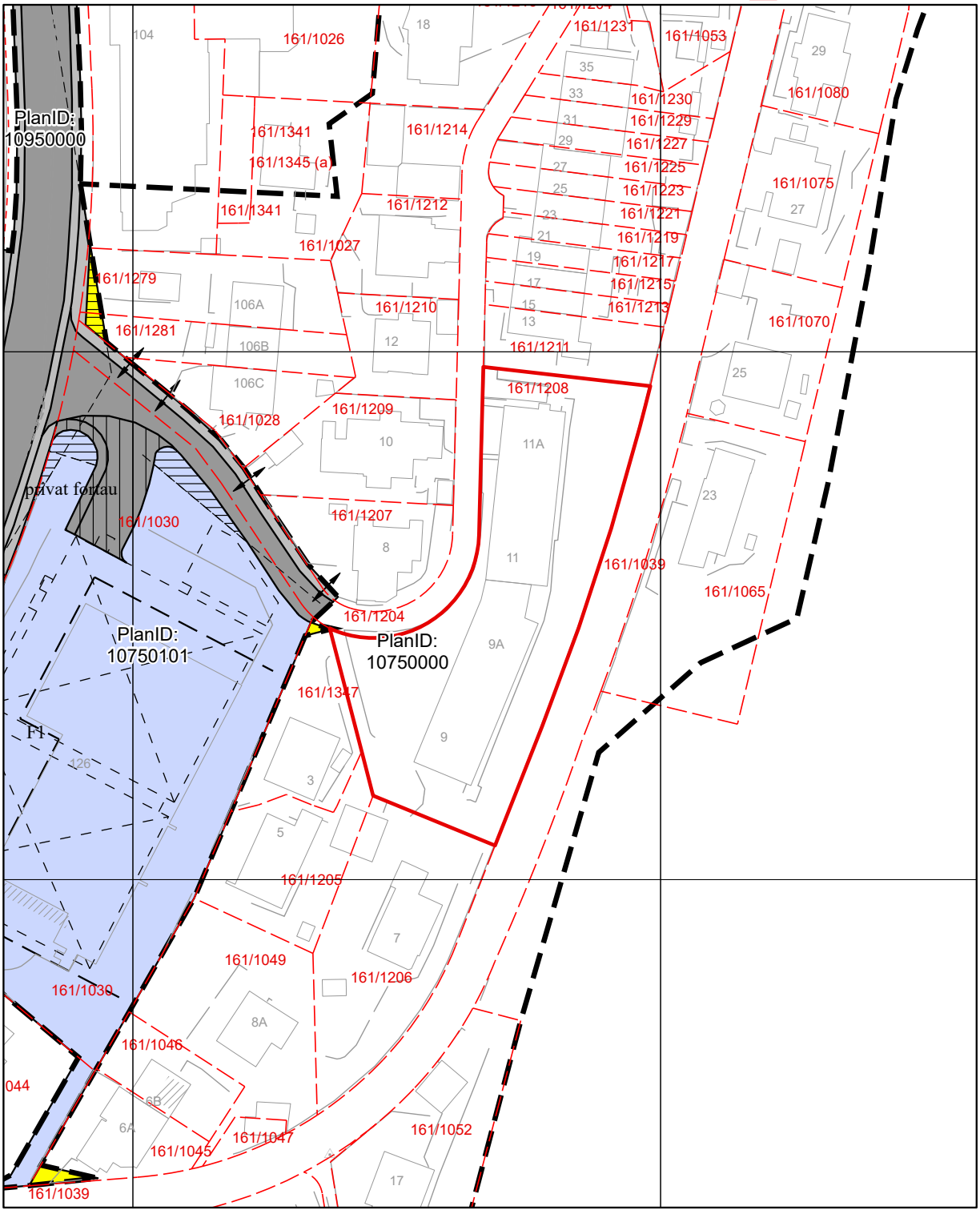
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1208/0/0
Adresse: Sofus Madsens vei 9 m.fl.

N

PlanID(er): 10750000,10750101

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Områder for forretning

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Privat vei

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

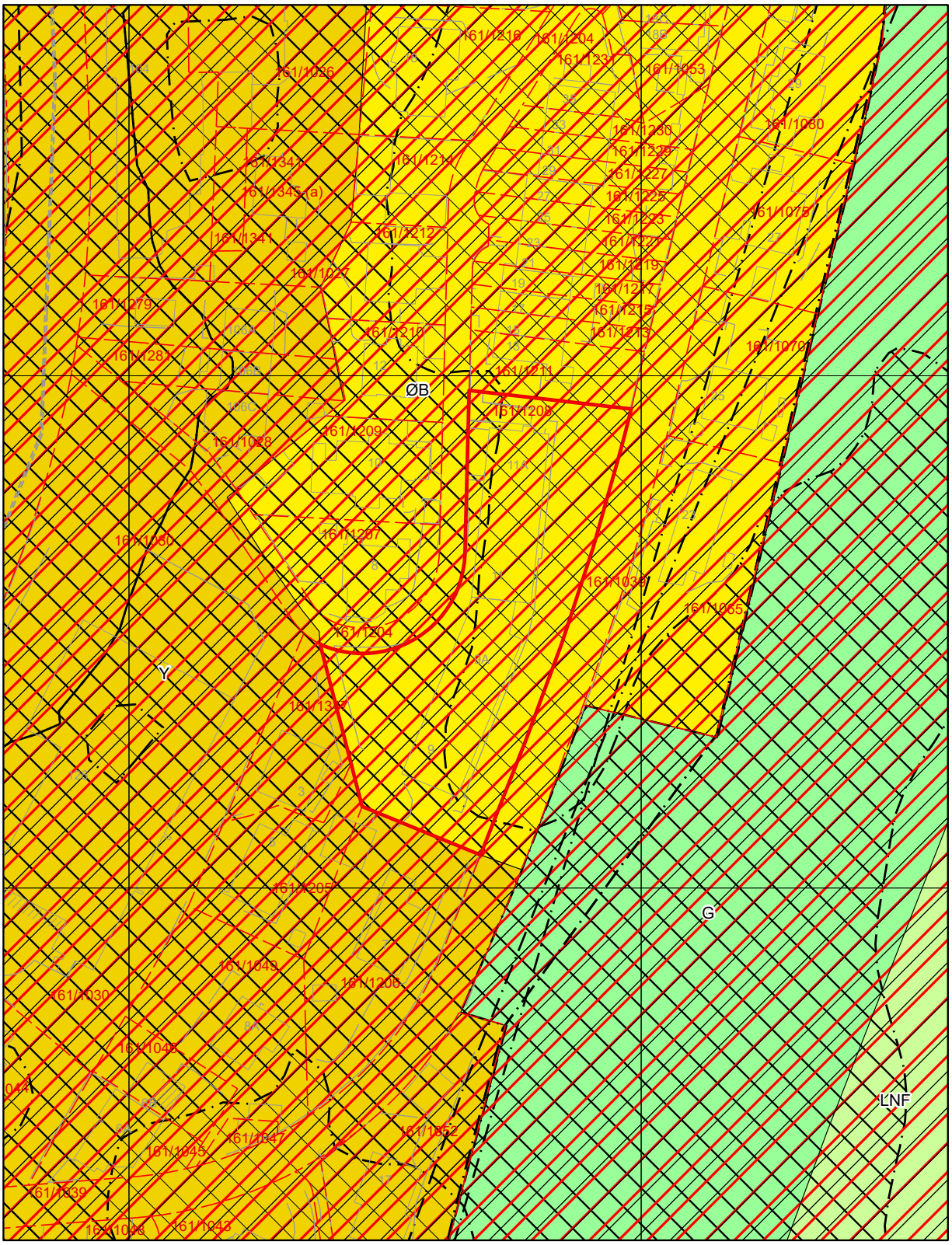
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1208/0/0
Adresse: Sofus Madsens vei 9 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

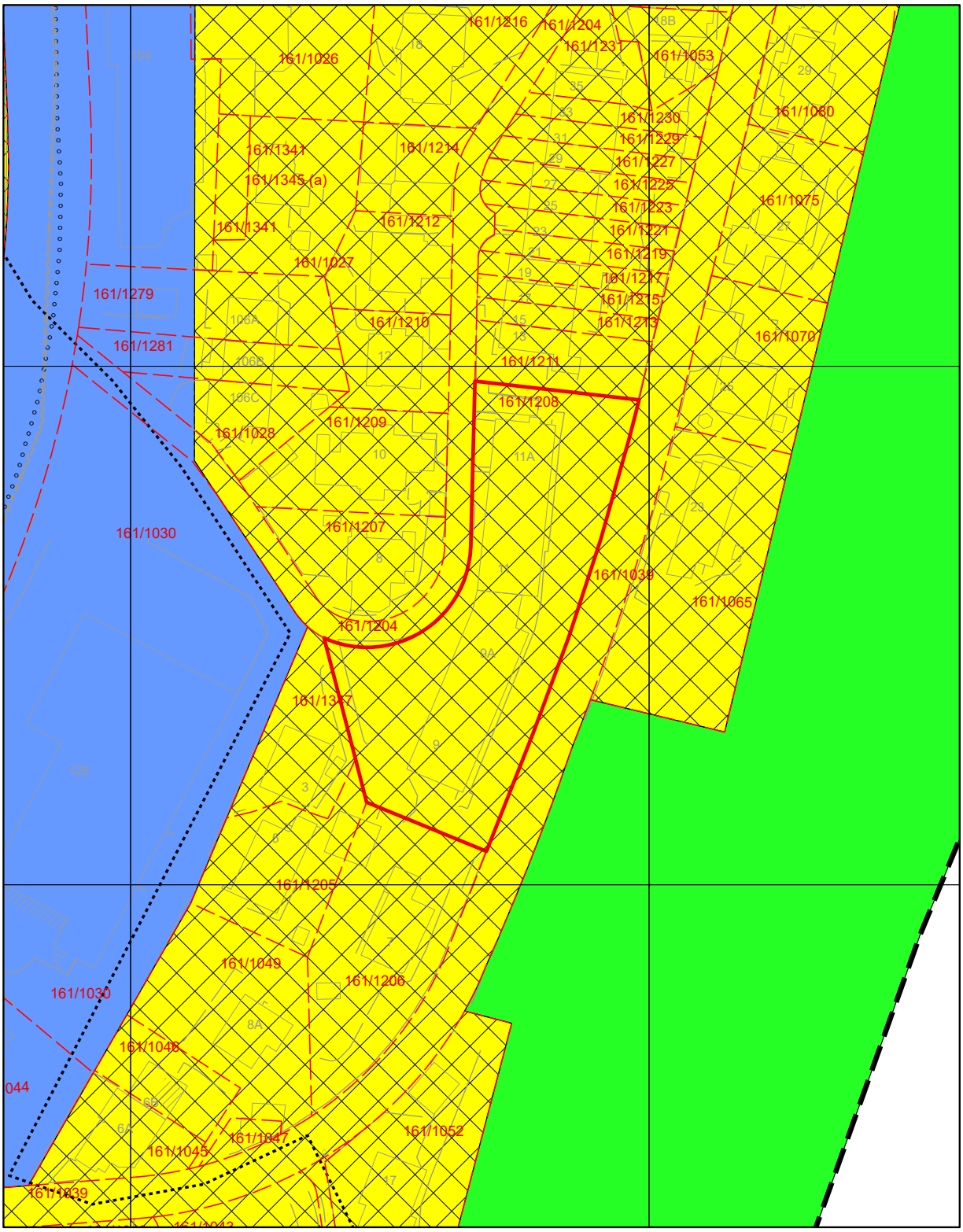
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.08.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1208/0/0
Adresse: Sofus Madsens vei 9 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Industri (N)

Friområde (N)

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0300/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sofus Madsens vei 9 5097 BERGEN
Matrikkel: Gnr 161, bnr 1208, snr 13 (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:

Ken Martin Wigand

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
k.wigand@nordvikbolig.no
480 89 995