



C. Sundts gate 57

— Velkommen til

C. Sundts gate 57



Nordnes Brygge

Rålekker leilighet i 8. etg. i eksklusivt sameie like ved sjøkanten! Andel i felles takterrasse m/panoramautsikt & heis

Prisantydning	6 200 000,-
Omkostninger	156 350,-
Totalpris	6 356 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 503,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	1
Etasje	8

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1951
Megler	Ole Martin Lorentsen
Telefon	994 24 120
E-post	o.lorentsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Tage Myklebust Sande
Telefon	468 69 993
E-post	t.sande@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Bosett deg i et av Bergens fineste strøk - Nordnes. I eksklusive Nordnes Brygge bor du trygt, rolig og idyllisk til, men samtidig svært urbant med kort vei til "alt" du trenger. Leiligheten byr på en god planløsning med moderne kvaliteter, eksklusiv bruksrett til en av takterrassene og umiddelbar nærhet til bademuligheter.

Høydepunkter:

- Eksklusiv bruksrett til takterrasse med lounge, kjøkken og panoramautsikt
- Nydelig utsikt mot Fløyen, Bryggen og Vågen fra stuen
- Heis i bygget - passende flere livsfaser
- Ekstern bod på 4,5m² i samme etasje

Området:

- 1 min gange til treningssenter, 2 min gange til Rema 1000
- Kort spasertur til Nordnesparken
- 15 min gange til Torgallmenningen
- Gangavstand til studieinstitusjoner

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	72 kvm

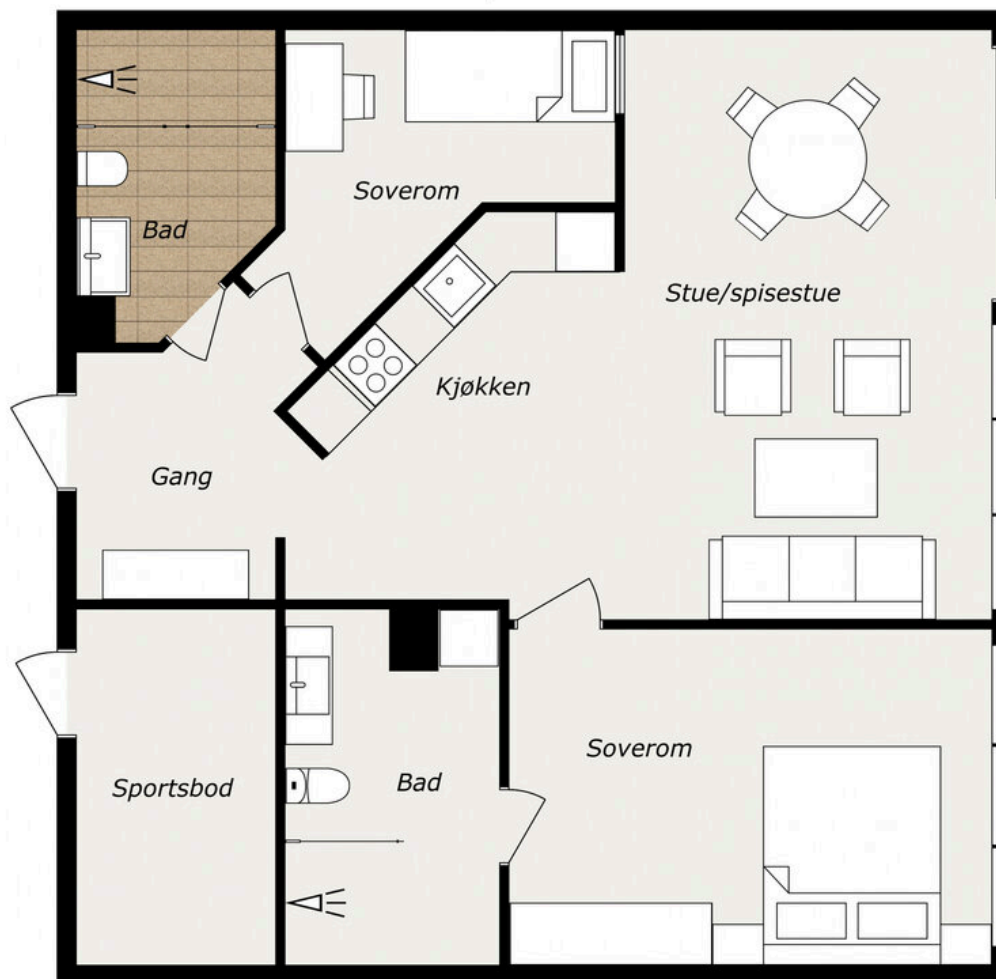
Beskrivelse

8. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom og to bad.
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 72 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

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

C. Sundts gate 57

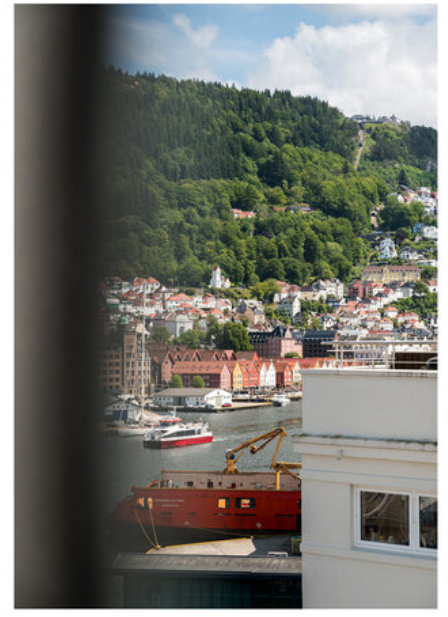


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



























Informasjon

C. Sundts gate 57

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

19-0184/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

C. Sundts gate 57, 5004 BERGEN

Gnr 165, bnr 137, snr 72 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger

Gaute Gunnarskog

Kjøpesum og omkostninger

6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

155 000,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

156 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

169 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 356 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 369 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1951

Etasje

8

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 67 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 72 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:

BRA-i: 67 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom og to bad.

BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.

Total BRA: 72 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

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

Parkering

Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering i området.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?

- Ja, faglært. Servicealliansen. Totalrenovering etter brann og omfattende vannskade. 20/3 til 4/7- 2025.

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

- Ja, faglært. Servicealliansen. Arbeidet pågår.

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

- Ja. Ventilasjonsanlegg rensset i mars 2025.

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

- Ja. Vannskader som har medført at leiligheten er under totalrenovering.

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

- Ja. Skaderapport grunnet brann og vannskader mars/ april 2025.

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av mur/betong med pusset fasade og fasadeplater.
- Vinduer med isolerglass.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

- Elektrisk grunnet at det ikke er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad ved entré grunnet alder.
- Ventilasjon på bad ved entré grunnet at rommet mangler tilluft, og at funksjonaliteten blir redusert pga. dette.
- Overflater på bad fra soverom grunnet at det registreres bom i gulvflis ved dør.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad fra soverom grunnet alder.
- Sanitærutstyr på bad fra soverom grunnet at hengsle på glassdør har løsnet.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 503,- pr. mnd.

Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, felles renhold og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Sameieavgift kr 1 035,-
- Kabel-tv kr 468,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Styreleder opplyser at felleskostnadene vil øke med rundt 8-10% til neste år. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er et estimat, og at endringer kan forekomme.

Kommunale avgifter

Kr 10 334,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 10 334,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 8 248,- pr. 01.01.2025

Prognose for eiendomsskatt er kr 8 248,- for inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 400 957,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 603 827,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett fra Bergen Fiber er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Ss Nordnes Brygge, orgnr. 984 065 477

Om sameiet

SS Nordnes Brygge består av 78 leiligheter i høyblokk. Byggeår 2016. Sentral beliggenhet på østsiden halvøyen Nordnes, 10 min. gange til sentrum. Felles takterrasse i 9. etasje og eksklusiv tilgang til takterrasse i 10. etasje.

Forretningsfører

Vestbo BBL

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har pt. ikke lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde et negativt årsresultat på kr 786 197,- i 2024. Styreleder opplyser at dette i hovedsak skyldes bytte av brannvarslingsanlegg og diverse annet vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt innen rimelige grenser.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 316 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt

tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til C. Sundts gate 57!

Leiligheten har sentral og flott beliggenhet på Nordnes. Nordnes er et svært attraktivt boligstrøk i Bergen sentrum med koselige brosteinsbelagte smau og tradisjonelle Bergenshus. Med sentrumskjernen i gangavstand har man nærhet til "alt" man skulle trenge i hverdagen. Her finner man noe som passer enhver smak innenfor restauranter, shopping, uteliv, fasiliteter og servicetilbud. I kort avstand fra leiligheten ligger Nordnesparken, Nordnes sjøbad og Verftet. Dette er fantastiske steder å kunne nyte de fine dagene Bergen har å by på, enten om man vil slappe av i parken eller ta seg et bad i sjøen.

Det er gangavstand til flere av studiestedene i Bergen som Universitetet i Bergen, Det Juridiske Fakultet og BI.

Dagligvarehandelen gjøres på enten Kiwi eller Rema 1000 som ligger like i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse for eiendommen datert 18.01.1952.

Innflytningstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det

gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det er uvisst hvilke tiltak som måtte gjennomføres på eiendommen for å kunne søke om ferdigattest, om disse er gjennomført og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest.

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

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

Det foreligger ferdigattest for:

- Reparasjon/skifte av brannskillevegger etter brann-/fuktskade datert 11.06.2025.
- Bruksendring til byggevareforretning/butikk/lager/utsalg datert 04.06.2025.
- Påbygg bolig datert 30.07.2020.
- Nybygg bolig datert 09.10.2017.
- Endring kontor-/administrasjonsbygg datert 11.05.2000.
- Bruksendring legesenter/behandlingssentert datert 07.05.2002.
- Endring skole/høyskole - 2. og 3. etasje datert 05.04.2000.
- Oppføring av sjakt for bilheis, baldakin samt innredning av kjølerom datert 13.12.1963.
- Innredning av 6. og 7. etasje for arbeidslokaler datert 20.03.1963.
- Utbygg for garasje datert 09.08.1958.
- Innredning av kontor i 7. etasje datert 10.01.1958.
- Innredning av butikk med kontor og sanitæranlegg datert 30.01.1953.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bruksendring fra kontor-/administrasjonsbygg til boligformål og næring, datert 27.09.2005.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det

som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:

- Deler av stuen er opprinnelig byggemeldt som vinterhage, jf. byggetegninger. Innredning av den delen av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at den delen av rommet ikke godkjennes som stue, og at den delen av rommet da må brukes som vinterhage.
- Sportsboden er opprinnelig byggemeldt som bad/vaskerom, jf. byggetegninger. Døren til boden er flyttet fra leiligheten til fellesareal. Bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig.
- En del av kjøkkenet er opprinnelig byggemeldt som bod, jf. byggetegninger. Innredning av den delen av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at den delen av rommet ikke godkjennes som kjøkken, og at den delen av rommet da må brukes som bod.
- Det er laget til et ekstra baderom, som opprinnelig er byggemeldt som kjøkken, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Det er etablert en sovealkove, som opprinnelig er byggemeldt som stue/kjøkken, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Det er fjernet en vegg i entré i forbindelse med etablering av et ekstra baderom og sovealkoven, jf. byggetegninger.
- Det er satt opp en vegg mellom kjøkken/stue og sovealkove, jf. byggetegninger. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for overnevnte.

Iht. seksjoneringen som er datert 20.11.2015 er det noen mindre endringer som ikke stemmer overens med dagens planløsning. Leiligheten har følgende avvik fra seksjoneringen:

- Vinterhagen er i dag innlemmet i leiligheten.

- Sovealkoven er tegnet inn som disp/bod. Innredning av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som sovealkove, og at rommet da må brukes som bod.

Veiløp, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og 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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Bergenhus. Strandgaten 145/147, Vaksdal Mølle, ikrafttrådt 16.10.1945, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid en del av kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019, og er avsatt til byfortettingssone.

Hensynssoner i kommuneplanen:

- Kulturmiljø - 1944-området - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Båndlegging - båndlagt etter lov om kulturminner - berøringsgrad 100%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 41,8%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 16,3%

Faresoner i kommuneplanen:

- Luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%

Kommunedelplaner under arbeid:

- Planid: 71740000 - kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%.
Saksnr.: 202417461.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- 165/133 - C. Sundts gate 51 - bruksendring fra kontor til bolig. Saksnr.: 202418486.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Tinglyst 27.11.1951 - Dokumentnr: 10663 - Bestemmelse om bebyggelse

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Overført fra: Knr:4601 Gnr:165 Bnr:137 Snr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 09.02.1959 - Dokumentnr: 1416 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:165 Bnr:137 Snr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 03.10.2007 - Dokumentnr: 788167 - Best. om adkomstrett

Adkomstrett for allmennheten til Sameiet Nordnes Brygge sin gjestebrygge

Overført fra: Knr:4601 Gnr:165 Bnr:137 Snr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 04.07.2022 - Dokumentnr: 727396 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:165 Bnr:137 Snr:79

Rett til bruk av takterrasse med tilhørende fasiliteter mm

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

Tinglyst 06.01.2016 - Dokumentnr: 10882 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1154/10928

Ny seksjon:

Snr: 72

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 80/10928

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 grunnbokskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren:
<https://riksantikvaren.no/>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Leiligheten har kjøpt bruksrett til takterrassen i 10. etasje. Denne er det kun de som har kjøpt bruksrett til som har tilgang til å bruke. Til denne takterrassen betales det felleskostnader på ca. kr 1.500,- i året. Bruksretten er tinglyst og følger leiligheten. Rettighetshaver skal dekke sin andel (1/50) av alle felleskostnader, kommunale avgifter, eiendomsskatt og kostnader til vedlikehold av takterrassen.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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.

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 dekningsalg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 000,-

Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 5 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (max 1) kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 050,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 810,- 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 4. juli 2025

Megler

Ole Martin Lorentsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99424120

Megler 2

Tage Myklebust Sande, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46869993

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN

Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

C. Sundts gate 57

C. Sundts gate 57 5004 BERGEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1951
BRA: 72 m²
BRA-i: 67 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toaletrom, lidedst / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33436>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 (TG 2)

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

Våtrom: Bad v/entré

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
TG 2 pga alder (10 år)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fungerer med dette avviket (alder)

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert (TG 2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad fra soverom

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
35mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Fall fra opplegg for vaskemaskin i retning dusjsove.
Vurderes å være tilstrekkelig.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) ved dør (TG 2)
Ellers normalt god stand.

Anbefalte tiltak overflater

Avviket vurderes å være av kosmetisk art og ikke til forringelse av badets tetthet. Tiltak vurderes derfor ikke som akutt.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
TG 2 pga alder (10 år)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fungerer med dette avviket (alder)

Oppsummering av sanitærutstyr

Hengsle på glassdør har løsnet (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler utbedring av hengsle på glassdør til dusjsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 1.7.2025	Rapportdato 3.7.2025
----------------------------------	--------------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Gaute Gunnarskog	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**
Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Thomas Frøyen	Telefon:	40099909
Firma:	Frøyen Takst AS	Epost:	thomas@froyentakst.no
Adresse:	Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke		



 Profilbilde

Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordyrning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	C. Sundts gate 57, 5004 Bergen				
Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	165	Bruksnr:	137
Seksjonsnr:	72	Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1951 - Kilde: Eiendomsverdi				
Boligtype:	Leilighet				

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med pusset fasade og fasadeplater. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVÅRMING

Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	3 øverste etasjer ble modernisert i 2015 (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2025	Nye gulvflater og generell sanering av leilighet ifm brannskade.	Nei

2014 Nye vinduer (Kilde: Eldre prospekt)

Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
8. etasje	72	67	5	0	0
Totalt m²	72	67	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
8. etasje	72	67	5	<ul style="list-style-type: none"> - Entré: 4,5 m² - Bad: 3,5 m² - Soverom 1: 6,2 m² - Stue/kjøkken: 29,5 m² - Soverom 2: 12,2 m² - Bad: 5,5 m² Takhøyde stue: 2,41m <p>5,6 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeleop etc.</p>	- Ekstern bod i samme etasje på 4,5 m ²
Totalt m²	72	67	5		

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/skyveder med 3-lags isolerglass i trekarmer. Entréer med Brann-/fydklasse B30/40db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/aldre.	
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Kompositt benkeplate med underlimt vask.	
Integrerte hvitevarer: - Induksjon platetopp - Steikeovn - Oppvaskmaskin - Kombiskap (kjøl/frys)	
Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Se prospekt for mer informasjon.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekket forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegg etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.</p>	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert i 2015 (Kilde: Eldre prospekt)	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegggjennomføringer.</p>	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2015)	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 (TG 2)</p> <p>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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.</p>	

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstell	
2015	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpse) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert i 2015 (Kilde: Eldre prospekt)	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke opplyst om service.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tiluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.10 Våtrom: Bad v/entré

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold: 50mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.	
Ramme mot dusjsone er like høy som ferdig gulv ved dørterskel. - Bak terskellist er det synlig oppbrett på membran. Det anbefales å demontere terskellist for bedre avretting av bakomliggende membran for tilstrekkelig høyde på denne ved dørterskel.	
Overflater fremstår i normalt god stand.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk. TG 2 pga alder (10 år)	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Fungerer med dette avviket (alder)	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder:	
- Vegghengt toalett	
- Benkeskap med servant	
- Dusjvegg/-dør i glass	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert (TG 2)	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Overnevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdagen, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.11 Våtrom: Bad fra soverom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2015)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold: 35mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Fall fra opplegg for vaskemaskin i retning dusjsone. Vurderes å være tilstrekkelig.	
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) ved dør (TG 2) Ellers normalt god stand.	
Anbefalte tiltak overflater	
Avviket vurderes å være av kosmetisk art og ikke til forringelse av badets tetthet. Tiltak vurderes derfor ikke som akutt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk. TG 2 pga alder (10 år)	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Fungerer med dette avviket (alder)	
Sanitærutstyr	
Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjder i glass - Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Hengsele på glassder har løsnet (TG 2)	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler utbedring av hengsele på glassder til dusjsone.	
Ventilasjon	
Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Tilluft under dør.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarig, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringdagen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

GUNNARSKOG, GAUTE 9578-5990-4-2498953 2025-06-23 11:02:48



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.

Uttytt dato
23. jun. 2025
Oppdragsnummer
19-0184/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt C. Sundts gate 57, 5004 BERGEN	Meglerfirma Nordvik Bergen
Selgere Gaute Gunnarskog	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 2. januar 2023	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 999777 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Servicealliansen. Totalrenovering etter brann og omfattende vannskade. 20/3 til 4/7-2025

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Servicealliansen. Arbeidet pågår

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegg renses i mars 2025

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?

Ja

Beskriv: Vannskader som har medført at leiligheten er under totalrenovering

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, varmpumpe, 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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport grunnet brann og vannskader mars/ april 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapp fra oktober 2022

24. Vet du om det mangler brukstillatelse 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse 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>

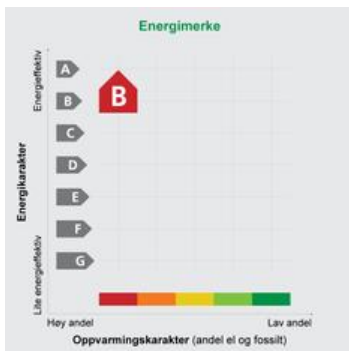
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 19-0184/25



ENNOVA

Adresse	C. Sundts gate 57
Postnr	5004
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	165
Bnr.	137
Seksjonsnr.	72
Festnr.	
Bygn. nr.	139286073
Bolignr.	H0806
Merkenr.	A2022-1435415
Dato	28.08.2022



Innmeldt av Dag Arild Sandal

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljert varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: C. Sundts gate 57
 Postnr/Sted: 5004 BERGEN
 Leilighetsnummer:
 Bolignr: H0806
 Dato: 28.08.2022 21:55:14
 Energimerkenummer: A2022-1435415
 Ansvarlig for energiattesten: Dag Arild Sandal
 Energimerking er utført av: Dag Arild Sandal

Gnr: 165
 Bnr: 137
 Seksjonsnr: 72
 Festen:
 Bygnnr: 139286073

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 2: 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.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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 laveré temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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.

Tips 4: 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 vaskebatte; 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøle- 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 traket 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.

Tips 9: 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.

C. Sundts gate 57

Nabolaget Nordnes - vurdert av 215 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.) 255 elever, 19 klasser	6 min 🚶 0.3 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl....) 176 elever, 14 klasser	16 min 🚶 1.3 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	11 min 🚗 4 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Danielsen Intensivgymnas	17 min 🚶

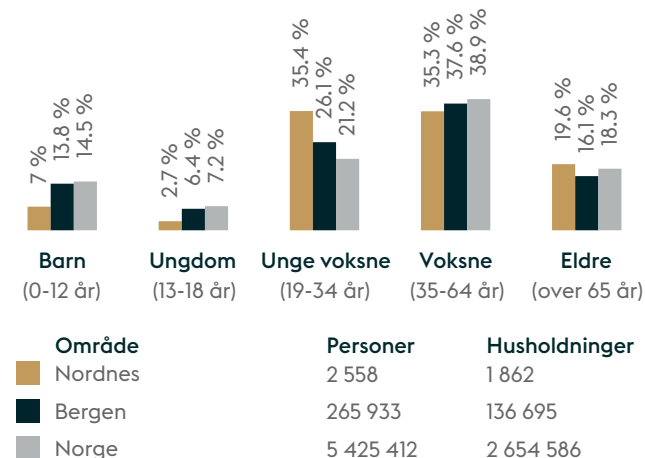
Offentlig transport

Tollbodallmenningen i Strandga... Linje 11	1 min 🚶 0.1 km
Byparken Linje 1, 2	15 min 🚶 1.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 🚶 1.7 km
Bergen Flesland	22 min 🚗

Barnehager

Nordnes Oppveksttun Avd barneh... 37 barn	6 min 🚶 0.3 km
Nykirken barnehage (0-5 år) 47 barn	5 min 🚶 0.4 km
Haugeveien barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil

Sport

⚽ Nordnesveien balløkke	4 min	♿
⚽ Nordnes skole	6 min	♿
🚲 EVO Nordnes	1 min	♿
🚲 MOVA Nordnes	7 min	♿

«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 79/100

Trafikk

Lite trafikk 78/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100



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 2025



Informasjon fra

Sameiet Nordnes Brygge

Protokoll fra årsmøte i sameiet Nordnes Brygge 2024

Tid: 22.05.2024, klokken 18.00.

Sted: C. Sundts gate 57, 10.etasje.

Dagsorden:

1. Konstituering:

a. Fremmøte

Fra sameiet deltok 20 beboere, inkludert Jan Ljone, Kjell Magne Askvik, Inger Nøvik og Arild Borgen fra styret samt Næring Plan 1 (11 stemmer). 3 fullmakter til styrets leder var mottatt. I alt 34 stemmer.

b. Godkjenning av dagsorden og innkalling

Dagsorden og innkalling ble godkjent.

c. Valg av møteleder

Styreleder Jan Ljone ble valgt som møteleder.

d. Valg av referent

Styremedlem Arild Borgen ble valgt som referent.

e. Valg av sameier til å medundertegne protokollen

Janicke Eide ble valgt til å medundertegne protokollen.

2. Godkjenning av årsregnskapet for året 2023 med revisors og styrets beretning

Årsregnskap for 2023 ble godkjent av årsmøtet. Revisors beretning ble tatt til etterretning. Styrets beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret ble godkjent med kr 150 000.

4. Valg av styremedlemmer

Arild Borgen og Inger Nøvik sto på valg. Inger Nøvik ønsket ikke gjenvalg.

Arild Borgen ble gjenvalgt for 2 år.

Stian Tysse ble valgt som nytt styremedlem for 2 år.

Styrets sammensetning etter valget er denne:

Jan Ljone, styreleder (valgt for 1 år)

Kjell Magne Askvik, styremedlem (valgt for 1 år)

Arild Borgen (valgt for 2 år)

Stian Tysse (valgt for 2 år)

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Nordnes Brygge

Tid: Onsdag 14. mai 2025 kl. 18.00

Sted: C. Sundts gate 57, Lounge i 10. etasje

Dagsorden

1. Konstituering
 - a. Status fremmøte
 - b. Godkjenning av dagsorden og innkalling
 - c. Valg av møteleder
 - d. Valg av referent
 - e. Valg av sameier til å undertegne protokollen
2. Godkjenning av årsregnskapet for året 2024 med revisors og styrets beretning
3. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
4. Valg
 - a. Valg av styremedlemmer
 - i. På valg: Kjell Magne Askvik, tar ikke gjenvalg
 - ii. På valg: Arild Borgen, tar gjenvalg
 - iii. På valg: Jan Ljone, styreleder, tar ikke gjenvalg
 - iv. Ikke på valg: Stian Tysse, ett år igjen
 - b. Styrets sammensetning etter valget
5. Innmeldte saker
 - a. Langsiktig vedlikeholdsplan for utskifting av vinduer i etasje 2-6
 - b. Fjerning/overmaling av tagging på bygget
6. Saker fra styret
 - a. Praktisering og håndhevelse av regler for kortidsutleie (RB&B)
 - b. Serviceavtale om årlig vedlikehold av ventilasjonssystem og abonnement på filterskifte
7. Orienteringssaker
 - a. Langsiktig vedlikeholdsplan

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

06.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsregnskap, revisjonsberetning, styrets beretning og fullmaktskjema

Årsrapport 2024

fra Styret i Sameiet Nordnes Brygge

TILTAK I 2024

2024 ble et år med mange påbegynte og gjennomførte prosjekter i sameiet vårt. Dette var mulig etter at vi i 2022 og 2023 maktet å bygge opp igjen egenkapitalen.

Samlet vedlikehold og oppgraderinger utgjorde kr 1 320 000 i 2024 mot kr 223 000 i 2023.

Nedenfor følger en oversikt over de viktigste tiltak:

Finansiering av nytt callinganlegg og ringeklokker ved hovedinngang

Det ble nødvendig å skifte callinganlegg i 2023, da det gamle brøt sammen. Arbeidet tok noe tid pga. lange leveringstider og ble tilfredsstillende utført av Petterson & Gjellesvik. Arbeidet ble først ferdigstilt på nyåret og kostnadene er belastet regnskapet i 2024.

Skifte av hoveddør

Hoveddøren har vært dårlig i flere år. Vi innhentet høsten 2023 tilbud på ny dør. Den ble levert i 2. kvartal i 2024 av Certego som også har ansvar for låssystemet i sameiet. Kostnaden for dette utgjorde om lag kr 180 000. Det har for øvrig vært gjort flere innbruddsforsøk i 2024 og ett i 2025. Sistnevnte var så alvorlig at det nødvendiggjorde innkjøp av ny og bedre lås. Låsen er i skrivende stund installert.

Skifte av brannvarslingsanlegg

Anlegget var gammelt (1.-6. etasje) og ved kontroll i 4. kvartal 2023 ble det avdekket betydelige mangler. Det ble innhentet to tilbud og valget falt på elektrikerfirma Knut Knutsen AS som leverte et anlegg fra Autronica. Arbeidet ble utført i 2. 3. kvartal 2024 med en samlet kostnad på om lag kr 500 000. Vi har nå et felles anlegg for hele huset. Anlegget fungerte utmerket ved brannen i mars dette år.

Tiltak mot tyverier og innbrudd

Det var i 2023 vært en rekke hendelser med innbrudd i sykkelbod og leiligheter samt tyverier fra fellesarealer i etasjene. Likeledes var det forsøk på innbrudd ved hoveddøren høsten 2024. Dette skaper utrygghet i tillegg til materielle tap. Styret vedtok med årsmøtets samtykke å installere videoovervåking av inngangspartier og sykkelbod. I tillegg ble det vedtatt å installere videoovervåking av kaiområdet. En løsning med Securitas ble valgt, Petterson og Gjellesvik tok hånd om det elektriske arbeidet og Bergen Fiber installerte internettløsningen.

Oppgradering av sykkelbod

Sykelboden ble vasket og malt i løpet av 2024. Oppheng for sykler ble innkjøpt og montert. Likeledes ble det tilstøtende rom ryddet og malt. Taket i hovedheisen ble også malt av samme firma. Styret har fått gode tilbakemeldinger fra dem som bruker sykkelboden.

Utbedring av ventilasjonsanlegg

Vi har i lengre tid arbeidet med å lokalisere ventilasjonsanlegget for etasjene 1-6. Luften i disse etasjene har vært dårlig med mye matlukt i fellesområdene. Ventilasjonsanlegget viste seg å ikke fungere enkelte steder og det ble installert utstyr for å bedre luftgjennomstrømmingen. Det ble også avdekket manglende vedlikehold og skifte av filtre i en rekke leiligheter. Ved nærmere undersøkelser er det avklart at styret kan pålegge den enkelte beboer slikt vedlikehold for beboers egn regning. Utbedring av ventilasjonen for fellesområder er belastet sameiet. Kostnadene ved vedlikehold/filterskifte i leiligheter viderefaktureres eier. Arbeidet er nå ferdig og resultatet er en betydelig bedring av luftkvaliteten.

Annet

Styret har i 2024 fortsatt arbeidet med problemene knyttet til takterrassen i 9. etasje. Svakheter i konstruksjonen fører til stor sjenanse for to beboere i 8. etasje. Det lyktes ikke å komme til enighet med Berland Bygg som har påberopt seg foreldelse. Vår juridiske rådgiver hos Huseierne bekrefter at vi har en dårlig sak i så henseende. Vi håper imidlertid å kunne finne en løsning i løpet av 2025.

Vi hadde i 2024 en rekke mindre problemer med heisene. Kostnader til reparasjoner påløp utover de avtalte servicekostnadene.

Det er i 2024 også installert 4G brannvarslingsanlegg i begge heiser som er i henhold til siste forskrift.

ØKONOMI

Sameiets økonomi var ved årsskiftet tilfredsstillende.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 726 197.

Sameiets egenkapital er etter dette kr 252 158.

Bergen, 02.04. 2025

Styret

Jan Ljone

Kjell Magne Askvik

Stian Tysse

Arild Borgen

801 Ss Nordnes Brygge		RESULTATREGNSKAP 2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 598 916	1 492 344	1 611 720	1 772 952
Andre inntekter	3	560 272	498 160	469 988	512 432
SUM INNETEKTER		2 159 188	1 990 504	2 081 708	2 285 384
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	150 000	125 000	150 000	165 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	21 150	17 625	21 150	23 265
Forretningsførsel		100 302	94 938	100 299	114 093
Andre honorarer		90 157	53 376	59 750	32 000
Revisjon		9 500	9 000	9 500	10 000
Forsikringspremier		403 687	357 106	375 000	444 048
Energikostnader		163 642	118 498	150 000	174 738
Andre driftskostnader	5	698 557	575 422	656 750	683 468
Vedlikehold	6	1 320 164	222 904	610 000	500 000
SUM KOSTNADER		2 957 159	1 573 869	2 132 449	2 146 612
DRIFTSRESULTAT		-797 972	416 634	-50 741	138 772
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		11 775	9 472	0	0
NETTO FINANSPOSTER		11 775	9 472	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	-786 197	426 106	-50 741	138 772
Overføringer og disponeringer		-786 197	426 106	0	0

801 Ss Nordnes Brygge			
BALANSE			
2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		4 417	0
Restanser felleskostnader		1 688	14 786
Vestbo i mellomregning		77 144	779 751
Andre fordringer		431 802	386 985
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		515 051	1 181 522
SUM EIENDELER		515 051	1 181 522

801 Ss Nordnes Brygge			
BALANSE			
2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	252 158	1 038 355
Sum opptjent egenkapital		252 158	1 038 355
Sum egenkapital	2	252 158	1 038 355
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		198 157	100 108
Annen kortsiktig gjeld		64 735	43 059
Sum kortsiktig gjeld		262 892	143 166
Sum gjeld:		262 892	143 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		515 051	1 181 522

Sted: _____, dato: _____

Jan Ljone
Styreleder

Arild Borgen
Styremedlem

Kjell Magne Askvik
Styremedlem

Stian Tysse
Styremedlem

Note 801 Ss Nordnes Brygge 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 801 Ss Nordnes Brygge 2024

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	1 038 355	612 249
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-786 197	426 106
B. Årets endring i disponible midler	-786 197	426 106
C. Disponible midler	252 158	1 038 355
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	77 144	779 751
Kortsiktige fordringer	437 906	401 771
Omløpsmidler	515 051	1 181 522
Kortsiktig gjeld	-262 892	-143 166
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	252 158	1 038 355

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	1 038 355	-786 197	252 158
Sum egenkapital 31.12.	1 038 355	-786 197	252 158

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	444 631	449 988
3685 Diverse inntekter fri	115 641	48 172
Sum	560 272	498 160
3685 - Kundeutbytte fra Gjensidige kr 39 918,- Viderefakturerings vedr nøkkelbrikke kr 2 526,- Kostnadsfordeling gass/service kr 73 197,-		

Note 801 Ss Nordnes Brygge 2024
--

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styreonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styreonorar	150 000	125 000
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	17 625
Sum	171 150	142 625

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	170 532	141 697
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	71 739	0
6790 Vækthold	20 731	0
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	800	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	431 340	428 172
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 100	2 900
7770 Bank og kortgebyrer	315	2 653
Sum	698 557	575 422

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	500 941	150 402
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	17 978	0
6640 Periodisk vedlikehold	749 416	59 731
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	51 830	12 772
Sum	1 320 164	222 904

Resultat og balanse med noter for Ss Nordnes Brygge.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ss Nordnes Brygge

Styreleder	Jan Ljone (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Arild Borgen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Kjell Magne Askvik (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Stian Tysse (sign.)	12.03.2025



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Nordnes Brygge

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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 revisjons handlinger 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, fortalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om 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 rettviseende bilde.

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

Bergen, 5. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-05-05 13:37:50 UTC



Penneo DokumentID: QQJTW-KY011-1812T-YW87-G0K58-HB5W7

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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.

Fullmakt

Seksjonseier _____ (navn)

_____ (adresse),

seksjon nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på årsmøte i Seksjonssameiet

Fullmakten gjelder sameiermøte den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake. Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted: _____ Dato: _____

signatur

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for Sameiet Nordnes Brygge

Tid: Onsdag 22. mai 2024 kl. 18.00

Sted: C. Sundts gate 57, Lounge i 10. etasje

Dagsorden

1. Konstituering
 - a. Status fremmøte
 - b. Godkjenning av dagsorden og innkalling
 - c. Valg av møteleder
 - d. Valg av referent
 - e. Valg av sameier til å undertegne protokollen
2. Godkjenning av årsregnskapet for året 2023 med revisors og styrets beretning
3. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
4. Valg
 - a. Valg av styremedlemmer
 - b. Styrets sammensetning etter valget
5. Innmeldte saker
 - a. Rensing av ventilasjonsanlegg i fellesganger
 - b. Utbedring av sykkelbod – installering av sykkelstativer
 - c. Oppdatering av branninstrukser
 - d. Endring av husordensreglene – ønske om røykeforbud på altaner
 - e. Tilgang til brannsentral
 - f. Spørsmål om fjerning av navneskilt ved hovedinngang
 - g. Spørsmål om maling av heiser innvendig
 - h. Spørsmål om liste med kontaktnfo til styret på døren til styreverommet
 - i. System for kaianlegg for beboere – mulig sikring av bryggen
6. Saker fra styret
 - a. Vedtektsendring – sikring av eier av seksjon 703 sin private takterrasse adgang til denne gjennom takseksjonen
 - b. Fullmakt til å installere overvåkingskameraer
7. Orienteringssaker

- a. Vedlikehold og service av glassfasader i byggets 2. – 6. etasje

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

Bergen, 14.05.2024
Styret

Vedlegg: Årsregnskap, revisjonsberetning, styrets beretning og fullmaktsskjema

Årsrapport 2023

fra Styret i Sameiet Nordnes Brygge

TILTAK I 2023

På grunn av store vedlikeholdstiltak i 2021 der maling av husets fasader var det største løftet, fant styret heller ikke ressurser til å gjennomføre store tiltak i 2023. Vi valgte derfor å legge opp mer egenkapital for å gjennomføre nødvendig vedlikehold og større utskiftninger i 2024.

Skifte av ringeklokker

Det ble imidlertid nødvendig å skifte callinganlegg i 2023, da det gamle brøt sammen i fjor høst. Arbeidet tok noe tid pga. lange leveringstider og ble tilfredsstillende utført av Petterson & Gjellesvik. Arbeidet ble først ferdigstilt på nyåret og er belastet regnskapet i 2024.

Inspeksjon og utbedring av glassfasader

Gjennom hele 2023 var vi i dialog med Kaare Nilsen AS for å få ferdigstilt arbeidet med å utbedre glassaltanene. I skrivende stund har vi fått bekreftet at representanter for LUMON kommer til Bergen i uke 17. Vi har sendt ut oppdatert liste over de som trenger hjelp, og håper at arbeidet denne gang kan fullføres.

Skifte av hoveddør

Hoveddøren har vært dårlig i flere år. Vi innhentet høsten 2023 tilbud på ny dør. Den er nå levert og montering starter i uke 16. Dette blir en stor investering som vil belaste sameiets egenkapital betydelig.

Skifte av brannvarslingsanlegg

Anlegget er gammelt (1.-6. etasje) og ved kontroll i 4. kvartal ble det avdekket betydelige mangler. Det ble innhentet to tilbud og valget falt på elektrikerfirma Knut Knutsen AS som leverer et anlegg fra Autronica. Tilbudet inkluderer skifte av anlegg også i 7-9 etasje, så nå vil det bli et felles anlegg for hele huset. Dette blir også en betydelig investering for sameiet.

Rensing av tepper i 2.-6. etasje

Det er gjennomført rensing av alle tepper i etasjene 2-6. Arbeidet ble tilfredsstillende utført av vår rengjøringsleverandør.

Tiltak mot tyverier og innbrudd

Det har i 2023 vært en rekke hendelser med innbrudd i sykkelbod og leiligheter samt tyverier fra fellesarealer i etasjene. Dette skaper utrygghet i tillegg til materielle tap. Det ble derfor i første omgang skiftet sylindere i døren fra gangen, slik at vi nå må bruke egen husnøkkel for å komme inn i sykkelboden. Styret undersøker videre løsninger for videoovervåking av inngangspartier og sykkelbod. Gjeldende vedtekter (§8.6) gir styret fullmakt til å innføre videoovervåking av sameiets eiendommer, men saken vil likevel legges frem for årsmøtet for en avgjørelse før overvåking eventuelt etableres.

Det er også innhentet tilbud på adgangskontroll til 7. og 8. etasje.

Annet

Styret har i 2023 fortsatt arbeidet med problemene knyttet til takterrassen i 9. etasje. Svakheter i konstruksjonen fører til stor sjenanse for to beboere i 8. etasje. Vi håper å kunne finne en løsning i løpet av 2024.

Et annet problemsom ennå ikke har funnet sin løsning er rensing av ventilasjonsanlegget i 2.-6. etasje. Det arbeides videre med å løse dette.

ØKONOMI

Sameiets økonomi var ved årsskiftet meget tilfredsstillende.

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 426 106, som er ca. kr 88 000 bedre enn budsjett.

Sameiets egenkapital er etter dette kr 1 038 355.

Budsjettet for 2024 viser et underskudd på kr 50 741. Underskuddet antas å bli noe høyere, da kostnaden ved skifte av hoveddør og brannvarslingsanlegg blir om lag 250 000 høyere enn budsjett.

Det er ikke planlagt annet vedlikehold eller utskiftninger utover det som er beskrevet over.

Bergen, 15.04. 2024

Styret

Jan Ljone

Kjell Magne Askvik

Inger Nøvik

Arild Borgen

801 Ss Nordnes Brygge		RESULTATREGNSKAP 2023			
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 492 344	1 258 452	1 492 344	1 611 720
Andre inntekter	3	498 160	560 769	479 988	469 988
SUM INNEKTER		1 990 504	1 819 221	1 972 332	2 081 708
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	125 000	100 000	125 000	150 000
Arbeidsg avg., personalkostn.	4	17 625	14 100	17 625	21 150
Forretningsførsel		94 938	90 630	94 935	100 299
Andre honorarer		53 376	12 751	20 000	59 750
Revisjon		9 000	8 500	9 000	9 500
Forsikringspremier		357 106	300 427	360 505	375 000
Energikostnader		118 498	248 134	200 000	150 000
Andre driftskostnader	5	620 905	340 750	627 380	876 750
Vedlikehold	6	177 422	354 535	180 000	390 000
SUM KOSTNADER		1 573 869	1 469 825	1 634 445	2 132 449
DRIFTSRESULTAT		416 634	349 396	337 887	-50 741
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		9 472	1 168	0	0
Finanskostnader		0	60	0	0
NETTO FINANSPOSTER		9 472	1 108	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	426 106	350 504	337 887	-50 741
Overføringer og disponeringer		426 106	350 504	0	0

801 Ss Nordnes Brygge		BALANSE 2023	
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Våre driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	17 742
Restanser felleskostnader		14 786	7 465
Vestbo i mellomregning		779 751	370 842
Andre fordringer		386 985	333 240
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omlopsmidler		1 181 522	729 289
SUM EIENDELER		1 181 522	729 289

801 Ss Nordnes Brygge	BALANSE	2023
------------------------------	----------------	-------------

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	1 038 355	612 249
Sum opptjent egenkapital		1 038 355	612 249
Sum egenkapital	2	1 038 355	612 249
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		100 108	88 537
Annen kortsiktig gjeld		43 059	28 503
Sum kortsiktig gjeld		143 166	117 039
Sum gjeld:		143 166	117 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 181 522	729 289

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerelskap

Tone Lilletvedt
Regnskapsjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Jan Ljone
Styreleder

Kjell Magne Askvik
Styremedlem

Anlid Borgen
Styremedlem

Inger Johanne Nøvik
Styremedlem

Note 801 Ss Nordnes Brygge	2023
-----------------------------------	-------------

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 801 Ss Nordnes Brygge 2023

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	612 249	261 746
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	426 106	350 504
B. Årets endring i disponible midler	426 106	350 504
C. Disponible midler	1 038 355	612 249
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	779 751	370 842
Kortsiktige fordringer	401 771	358 447
Omløpsmidler	1 181 522	729 289
Kortsiktig gjeld	-143 166	-117 039
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	1 038 355	612 249

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	612 249	426 106	1 038 355
Sum egenkapital 31.12.	612 249	426 106	1 038 355

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3841 Felles TV-anlegg	449 988	507 276
3885 Diverse inntekter fri	48 172	53 493
Sum	498 160	560 769

3885 - Kundeutbytte fra Gjensidige. Viderefakturering vedr porttelefon.

Note 801 Ss Nordnes Brygge 2023

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styreonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	125 000	100 000
5400 Arbeidsgiveravgift	17 625	14 100
Sum	142 625	114 100

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6361 Fellesvask	141 697	134 987
6551 Nøkler, låser o.l	31 153	20 150
6617 Alarmer og brannvern	14 330	0
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	428 172	180 026
7461 Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 900	0
7770 Betalingsgebyrer	2 653	5 586
Sum	620 905	340 750

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6603 Vedlikehold elektro	119 250	11 336
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	0	16 500
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	45 401	291 331
6630 Egenandel forsikring	0	25 000
6690 Vedlikehold og diverse	12 772	10 368
Sum	177 422	354 535

Resultat og balanse med noter for Ss Nordnes Brygge.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ss Nordnes Brygge

Styreleder	Jan Ljone (sign.)	13.04.2024
Styremedlem	Arild Borgen (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Inger Johanne Nøvik (sign.)	13.04.2024
Styremedlem	Kjell Magne Askvik (sign.)	13.04.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	15.04.2024
--	-------------------------	------------



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Nordnes Brygge

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nordnes Brygge som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å utvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 skyldes misligheter eller feil og 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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å uttrykke for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 24. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-24 20:56:06 UTC



Penneo document key: 687C-K4DOI-4XQ1O-XHXUB-ESCHHW-2AP0H

Penneo Dokumentmøkket: 687C-K4DOI-4XQ1O-XHXUB-ESCHHW-2AP0H

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskinutregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tidsstemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalsert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Fullmakt

Seksjonseier _____ (navn)
 _____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på årsmøte i

_____ Sameie.





Fullmakten gjelder årsmøtet den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
 Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

 signatur

<p>STEMMESEDDEL</p>  <p>1</p>	<p>STEMMESEDDEL</p>  <p>2</p>
<p>STEMMESEDDEL</p>  <p>3</p>	<p>STEMMESEDDEL</p>  <p>4</p>

Protokoll fra årsmøte i sameiet Nordnes Brygge 2024

Tid: 14.05.2025, klokken 18.00.

Sted: C. Sundts gate 57, 10. etasje.

Dagsorden:

1. Konstituering:

a. Fremmøte

Fra sameiet deltok 22 beboere, inkludert Jan Ljone, Kjell Magne Askvik, Stian Tysse og Arild Borgen fra styret. Ingen fullmakter til styret var mottatt. I alt 22 stemmer.

b. Godkjenning av dagsorden og innkalling

Dagsorden og innkalling ble godkjent med en endring. Innmeldt sak fra leilighet 806 var levert i styreleders postkasse og ikke per e-post eller styreportalen. Den var derfor blitt oversett og ikke kommet med på dagsorden. Ordlyden er som følger: «Leiligheten 806 ber om at det blir fattet et vedtak om at styret må følge opp og få utbedret de dokumenterte manglene i fellesområdene». Årsmøtet godkjente at saken tas opp som nytt pkt. 5c under innmeldte saker fra sameierne.

c. Valg av møteleder

Styreleder Jan Ljone ble valgt som møteleder.

d. Valg av referent

Styremedlem Arild Borgen ble valgt som referent.

e. Valg av sameier til å medundertegne protokollen

Janicke Eide ble valgt til å medundertegne protokollen.

2. Godkjenning av årsregnskapet for året 2024 med revisors og styrets beretning

Årsregnskap for 2024 ble godkjent av årsmøtet. Revisors beretning ble tatt til etterretning. Styrets beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret ble godkjent med kr 165 000.

4. Valg av styremedlemmer

Jan Ljone, Arild Borgen og Kjell Magne Askvik sto på valg. Ljone og Askvik dem ikke ønsket gjenvalg.

Arild Borgen ble gjenvalgt for 2 år.

Ørjan Hennø og Trond Sleire ble valgt som nye styremedlemmer for 2 år.

Styrets sammensetning etter valget er denne:

Arild Borgen, styreleder (valgt for 2 år)

Stian Tysse (1 år igjen)

Ørjan Hennø (valgt for 2 år)

Trond Sleire (valgt for 2 år)

5. Innmeldte saker:

a. Langsiktig vedlikeholdsplan for utskifting av vinduer i etasje 2-6

Styret opplyste at vinduer i 2-6 etasje vil bli skiftet etter behov. Hvor nødvendig dette vil være vil forhåpentligvis komme frem i rapporten om langtidsvedlikehold. Årsmøtet var enig i styrets syn.

b. Fjerning/overmaling av tagging på bygget

Styret foreslo at det kjøpes inn maling med riktig fargekode samt nødvendig utstyr slik at tagging kan overmales umiddelbart. Dette kan gjøres på dugnad. Maling og utstyr foreslås oppbevart på «styreverrommet» bak postkassene. Årsmøtet vedtok forslaget fra styret.

c. Oppfølging av og utbedring av dokumenterte mangler i fellesområdene

Styret har i lang tid arbeidet med å finne en løsning på problemene knyttet til takterrassen i 9. etasje og leilighetene 806 og 807. Årsmøtet anmodet styret om å prioritere arbeidet høyt og om mulig forfølge krav mot utbygger. Styret har fortsatt engasjert Tom Ingebrigtsen, Multiconsult som sin rådgiver. For øvrig ga årsmøtet styret fullmakt til å hente inn annen bistand der det er nødvendig.

6. Saker fra styret

a. Praktisering og håndhevelse av regler for kortidsutleie (RB&B)

Sameiet har lagt seg på en restriktiv linje når det gjelder kortidsutleie ved å følge lovens krav om maksimalt 60 utleiedager per år. Det er imidlertid vanskelig å håndheve dette. Det er i den senere tid oppdaget at det er hengt ut nøkler på utsiden av bygget til dem som skal leie. Dette er totalt uakseptabelt. Årsmøtet vedtok at de som skal leie ut pålegges å varsle styret per e-post. Nøkler som er hengt ut inndras.

b. Serviceavtale og årlig vedlikehold av ventilasjonssystem og abonnement på filterskifte

Styret har mottatt et tilbud om årlig service på ventilasjonsanleggene og abonnement på skifte av filtre i de enkelte leiligheter. På denne måte sikrer sameiet bedre kontroll med ventilasjon og at den enkelte beboer sørger for at filtre blir skiftet regelmessig. Årsmøtet vedtok å inngå en slik avtale. Kostnaden faktureres via felleskostnader på lik linje med TV- og internettkostnader.

7. Orienteringssaker:

a. Langsiktig vedlikeholdsplan

Styret har fått utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan av takstmann anbefalt av Huseiernes landsforbund. Årsmøtet fikk en muntlig redegjørelse. Planen vil bli mangfoldiggjort via e-post eller lagt ut i Vestbos portal. Årsmøtet tok orienteringen til etterretning.

Alle vedtak var enstemmige.

Møtet hevet.

Bergen, 14. mai 2025



Jan Ljone, styreleder



Janicke Eide, seksjonseier

VEDTEKTER FOR SAMEIET NORDNES BRYGGE, GNR. 165, BNR. 137, BERGEN

Disse vedtekter ble opprinnelig fastlagt ved etableringen av sameiet. Videre er vedtektene blitt endret:

- A: Ved sameiermøtets vedtak 25. juni 2002
- B: Ved sameiermøtets vedtak 10. juni 2004
- C: Ved ekstraordinært sameiermøte 01. desember 2005
- D: Ved ordinært sameiermøte den 23. april 2008
- E: Ved ordinært sameiermøte den 27. april 2016
- F: Ved ordinært årsmøte den 25. april 2018
- G: Ved ekstraordinært årsmøte den 22. november 2018
- H: Ved ordinært årsmøte den 04. juni 2020
- I: Ved ekstraordinært årsmøte den 7. mars 2022
- J: Ved ordinært årsmøte den 22.05.2024

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er "Nordnes Brygge". Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring som er sendt til Bergen kommune og tinglyst 25.05.2000 dokumentnummer 13784.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 165, bnr. 137 i Bergen kommune ligger i sameie mellom de 79 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i etter reseksjonering av 2. - 6. etasje og 1. og 7. – 9. etasje i 2016, jf. reseksjonering tinglyst 06.01.2016 med dokumentnummer 10882.

Eiendommen er videre reseksjonert ved at byggets nye 10. etasje er omgjort fra formelt fellesareal til tilleggsdel til seksjon 64, 65, 70 og 76 i 2019, jf. vedtektenes punkt 14 og reseksjonering tinglyst 16.04.2019 med dokumentnummer 452847.

Eiendommens takterrasse i 10. etasje er i 2022 reseksjonert slik at inngår som tilleggsdel til seksjon 79, jf. vedtektenes punkt 14 og reseksjonering tinglyst 01.06.2022 med dokumentnummer 583700.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene

sameiets felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonene

Etter reseksjonering av hele bygget er eierbrøken fastsatt iht. oversikt i vedtektenes punkt 5 (oppdatert i samsvar med seksjoneringstegninger datert 22.10.2021 samt gjeldende reseksjoneringsvedtak).

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkeltesameier full rettslig rådighet over sin seksjon, bestående av hoveddel og tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Rettslig rådighet over fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksrett og rett til å benytte fellesarealertil det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealer skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealer må ikke benyttes slik at bruken på urimelig eller nødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Fellessarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å benytte dem. Alle installasjoner på fellessarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Takterrasse i 9. etg. er et fellesareal og forutsettes brukt av samtlige sameiere. Av sikkerhetshensyn vil døren til takterrassen holdes avlåst slik at kun sameiere kan gis adgang.

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan etter vedtak av årsmøte med flertall som for vedtektsendring gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellessarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperioden utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det nedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøtet.

4 Vedlikehold

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellessarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige

seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsgdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, vannekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

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

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten

gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

4.3 Fremtidig vedlikehold/påkostningsfond

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond for framtidig vedlikehold. Medto tredjedelers flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

5. Fordeling av felles kostnader og ansvaret utad

REFERANSER				AREAL OPPGAVE m2 BRA							Eier Bruk	
Plan	Seksjon. Nr	Formål	Tegn nr.	Eksklusivt bruk m2 BRA					Felles Andel Felles korridor	Total Samlet bruks areal		
				Hoveddel		Tilleggsdel						
				Næring	Bolig	Boder	Terrasse	Balkong				
1. etg.												
	1	Næring	22/10-21	1170,9						1170,9	1200	
	1	Næring		850,3							860	
	78	Næring		220,6							257	
1. etg.	Sum		22/10-21	1070,9							1117	
2. etg.	2	Bolig	03/10		88	5,1	14		11,7	118,8	117	
	10	Bolig			58,3	5	10,1		7,7	81,1	80	
	11	Bolig			58,2	4,9	10,6		7,7	81,4	80	
	12	Bolig			101,2	4,8	45,8		13,5	165,3	164	
	13	Bolig			130,4	5	20,1		17,3	172,8	171	
	14	Bolig			124,7	5	17,7		16,5	163,9	162	
	15	Bolig			92,2	4,7	11,4		12,2	126,8	125	
	16	Bolig			59,7	4,9		6,1	7,9	78,6	78	
	17	Bolig			63,9	5		6,1	8,4	83,4	83	
	18	Bolig			80,7	5,2		8,2	10,7	104,8	104	
	19	Bolig			48,1	5		6,4	5,5	59,5	59	
	20	Bolig			47,2	5		6,3	5,8	58,5	57	
2. etg.	Sum		03/10	0	952,6	59,6	129,7	26,7	126,3	1294,9	1280	
3. etg.	3	Bolig	04/10		88	5,1	14		11,7	118,8	117	
	21	Bolig			58,3	5	10,1		7,7	81,1	79	
	22	Bolig			58,2	4,9	10,6		7,7	81,4	80	
	23	Bolig			102,2	4,8	45,8		13,5	166,3	163	
	24	Bolig			130,2	5	20,1		17,3	172,6	169	
	25	Bolig			124,7	5	17,7		16,5	163,9	161	
	26	Bolig			92,2	4,7	11,4		12,2	126,8	124	
	27	Bolig			59,7	4,9		6,1	7,9	78,6	77	
	28	Bolig			63,9	5		6,1	8,4	83,4	82	
	29	Bolig			80,7	5,2		8,2	10,7	104,8	103	
	30	Bolig			48,1	5		4,5	6,4	64	63	

	31	Bolig			47,2	5		4,5	6,3	63	62	
3. etg.	Sum		04/10		953,4	59,6	129,7	35,7	126,3	1304,7	1280	
4. etg.	4	Bolig	05/10		88	5,1	14		11,7	118,8	117	
	32	Bolig			58,3	5	10,1		7,7	81,1	79	
	33	Bolig			58,2	4,9	10,6		7,7	81,4	80	
	34	Bolig			102,2	4,8	45,8		13,5	166,3	163	
	35	Bolig			130,4	5	20,1		17,3	172,8	169	
	36	Bolig			124,7	5	17,7		16,5	163,9	161	
	37	Bolig			92,2	4,7	11,4	6,3	12,2	126,8	124	
	38	Bolig			59,7	4,9		6,1	7,9	78,6	77	
	39	Bolig			63,9	5		6,1	8,5	83,5	82	
	40	Bolig			80,7	5,2		8,2	10,7	104,8	103	
	41	Bolig			48,1	5		4,5	6,4	64	63	
	42	Bolig			47,2	5		4,5	6,3	63	62	
4. etg.	Sum		05/10		953,6	59,6	129,7	35,7	126,4	1305	1280	
5. etg.	5	Bolig	06/10		88	5,1	14		10,7	117,8	115	
	43	Bolig			58,3	5	10,1		7,1	80,5	79	
	44	Bolig			173,5	9,7	56,3		21	260,5	254	
	45	Bolig			130,4	5	20,1		15,9	171,4	168	
	46	Bolig			124,8	5	17,7		15,1	162,6	159	
	47	Bolig			92,2	4,7	11,4	6,3	11,2	125,8	123	
	48	Bolig			59,7	4,9		6,1	7,2	77,9	76	
	49	Bolig			63,9	5		6,1	7,7	82,7	81	
	50	Bolig			80,7	5,2		8,2	9,8	103,9	102	
	51	Bolig			48,1	5		4,5	5,8	63,4	62	
	52	Bolig			47,2	5		4,5	5,7	62,4	61	
5. etg.	Sum		06/10		966,8	59,6	129,6	35,7	117,2	1308,9	1280	
6. etg.	6	Bolig			88,1	5,1	14		10,6	117,8	115	
	53	Bolig			58,3	5	10,1		7	80,4	79	
	54	Bolig			173,5	9,7	56,3		20,9	260,4	254	
	55	Bolig			130,4	5	20,1		15,8	171,3	168	
	56	Bolig			124,7	5	17,7		15,1	162,5	159	
	57	Bolig			92,2	4,7	11,4	6,3	11,1	125,7	123	
	58	Bolig			59,7	4,9		6,1	7,2	77,9	76	
	59	Bolig			63,9	5		6,1	7,7	82,7	81	
	60	Bolig			80,7	5,2		8,2	9,7	103,8	102	
	61	Bolig			48,1	5		4,5	5,8	63,4	62	
	62	Bolig			47,2	5		4,5	5,7	62,4	61	
6. etg.	Sum		07/10		966,8	59,6	129,6	35,7	116,6	1308,3	1280	
7. etg.	7	Bolig			83,8	5		5,2	6,2	100,2	100	

		63	Bolig			150,7	5,5		22,7	11,2	190,1	175	
		64	Bolig			358	11		74,7	26,5	470,2	413	
		65	Bolig			238,6	5,1		32,5	17,7	293,9	273	
		66	Bolig			49,2	5		5,4	3,6	63,2	61	
		67	Bolig			81,3	6,9		6,9	6,0	101,1	99	
		68	Bolig			76	5		5,3	5,6	91,9	91	
7. etg.	Sum			15/6-15		1037,6	43,5	0	152,7	76,9	1310,7	1212	
8. etg.		8	Bolig			86,2	5		5,2	6,7	103,1	102	
		69	Bolig			142,1	5,5		25,2	11,0	183,8	165	
		70	Bolig			317,6	11	15,1	79,9	24,7	448,3	368	
		71	Bolig			219,8	5	13,2	25,9	17,1	281,0	252	
		72	Bolig			66,4	5	4		5,2	80,6	80	
		73	Bolig			74,3	5	4		5,8	89,1	89	
		74	Bolig			82,7	5		5,2	6,4	99,3	98	
8. etg.	Sum			15/6-15		989,1	41,5	36,3	141,4	76,9	1285,2	1154	
9. etg.		9	Bolig			124,3	7,3	7,1		10,8	149,5	147	
		75	Bolig			142,6	5,3	4		12,4	164,3	166	
		76	Bolig			317,9	11	15,1		27,6	371,6	369	
		77	Bolig			243,9	6,1	21,5		21,2	292,7	280	
		79	Næring									83	
9. etg.	Sum			15/6-15		909,6	29,7	58,3	0	78,9	1076,5	1045	
	Total					1170,9	7729,8	412,7	742,9	463,6	845,5	11365,1	10928

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameietetter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav mot de enkelte sameiere for sameierens forpliktelser.

Felleskostnadene blir å fordele på sameierne i henhold til sameiebrøken. Felleskostnader som bare kommer eierne av boligseksjonene til gode skal i sin helhet fordeles mellom disse. Seksjonene i første etasje skal ikke belastes for andel av felleskostnader som denne ikke benytter seg av, hvilket er:

- Lys og varme (fellesstrøm oppgang/ korridor)
- Renhold/ vaktmestertjenester trapp og korridor)
- Alarmtelefon for heis
- Rep / vedlikehold og drift heisanlegg
- Rep / vedlikehold og drift ventilasjon 2 til 9 etg.
- Gebyr kabel-TV/ Bredbånd

For sameierens felles ansvar og forpliktelser teller den enkelte sameier i forhold til sin

sameierbrøk, jfr. eierseksjonsloven § 30.

6. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i den enkelte seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekrav kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av sakersom ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet.

Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke sakerde ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje pr. mail. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen, sendes til den mailadressen som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angå de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav omdet innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.2 Møterett og møteplikt

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede.

Sameiers ektefelle, samboer, eller et annet medlem av sameierens husstand bar rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet, og denne har rett til å

uttale seg.

7.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og allevedtak som gjøres av sameiet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameiere på forretningsførers kontor.

7.4 Stemmeberegning og flertallskrav

Årsmøtet regnes stemmene etter sameierbrøkene, dog fastsettes slik antall stemmer pr. seksjon etter resekksjonering:

Plan Etg.	Seksjonsnr. Etter resekksjonering	Formål Etter resekksjonering	Eierbrøk Pr. etg	Stemmeandel Stemmer pr seksjon	Total
1	01	Næring (butikk)	860	1 seksjon à 11 stemmer	11 stemmer
1	78	Næring (parkering)	247	1 seksjon à 1 stemme	1 stemme
2	02, 10 til 20	Bolig	1280	12 seksjoner à 1 stemme	12 stemmer
3	03, 21 til 31	Bolig	1280	12 seksjoner à 1 stemme	12 stemmer
4	04, 32 til 42	Bolig	1280	12 seksjoner à 1 stemme	12 stemmer
5	05, 43 til 52	Bolig	1280	11 seksjoner à 1 stemme	11 stemmer
6	06, 53 til 62	Bolig	1280	11 seksjoner à 1 stemme	11 stemmer
7	07, 63 til 68	Bolig	1212	7 seksjoner à 1 stemme	7 stemmer
8	08, 69 til 74	Bolig	1154	7 seksjoner à 1 stemme	7 stemmer
9	09, 75 til 77	Bolig	962	4 seksjoner à 1 stemme	4 stemmer
9	79	Næring	83	1 seksjon à 1 stemme	1 stemme
Sum	01-79	Sameiet C. Sundtsgt. 57	10928	79 seksjoner	89 stemmer

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5 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 utover 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, etter andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

f) endring av vedtektene.

7.6 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, besluttet 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 forenkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.7 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 seksjonseierens 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.

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

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

7.9 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

7.10 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal:

- 1) Behandle styrets årsberetning
 - 2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregåendekalenderår,
 - 3) Fastsette budsjett for kommende år,
 - 4) Velge styreleder når styreleder er på valg,
 - 5) Velge styremedlemmer som er på valg,
 - 6) Velge varamedlemmer som er på valg,
 - 7) Velge revisor når den tidligere skal fratre,
 - 8) Behandle forslag fra styret,
 - 9) Fastsette styrehonorar for kommende år etter forslag fra styret
 - 10) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8. Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også treffes av styret om ikke annet følger av lov eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

8.2 Valg styre

Årsmøtet velger sameiets styre. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer, styreleder og inntil 4 styremedlemmer. I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen i sameierens husstand.

8.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er tilstede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer (eventuelt varamedlemmene) er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

8.4 Ugildhet ved vedtak i styret.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

8.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

8.6 Kameraovervåking

Styret har ved behov og saklig grunn fullmakt til å sette opp kameraovervåking over Sameiets eiendom. Dette inkluderer også port telefon.

9. Mindretallsvern

Årsmøte, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 40 representerer sameiet

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

10. Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er styret som engasjerer og eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

11. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

12. Mislighold

12.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangs salg hvis pålegget ikke er etterkommet innen enfrist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt, jfr. bestemmelsene i eierseksjonsloven § 38.

12.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker), jfr. bestemmelsene i eierseksjonsloven § 39.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.01.2017 nr. 65.

14. Forholdet til 10. etasje – etablerte takterrasser

14.1 Bakgrunn

I de opprinnelige vedtektene for Sameiet fremgikk at

«Nordnes Brygge AS har byggerett på taket og kan foreta utbygging på taket til næring eller bolig. Nordnes Brygge AS har også rett til å kreve reseksjonering av sameiet i forbindelse med utbyggingen når denne måtte ønske det. Reseksjoneringen skal i så tilfelle gjennomføres etter de prinsipper som er lagt til grunn ved reseksjoneringen av 2. – 6. etasje. Sameiermøtet er forpliktet til å yte den bistand som er nødvendig for å gjennomføre reseksjoneringen og utbyggingen.»

Nordnes Brygge 7-9 AS (org.nr. 913 010 809) ervervet denne retten fra Nordnes Brygge AS og har i tråd med denne retten etablert fire mindre takterrasser og en større takterrasse med tilhørende fasiliteter i byggets 10. etasje. I sameiermøte avholdt 22.11.2017, ble det enstemmig vedtatt samtykke til reseksjonering med følgende vedtak:

«Sameiermøtet samtykker til at deler av takterrassen i byggets 10. etasje omgjøres til tilleggsareal til seksjoner 64, 65, 70 og 76. De resterende arealene skilles ut i en ny næringsseksjon med seksjonsnummer 80. Endringene fremkommer i vedlegg 1 til innkallingen. Seksjon 80 får en sameiebrøk på 65/10928. Samtidig reduseres sameiebrøken for seksjon 79 til 18/10928.»

Reseksjoneringen av seksjon 64, 65, 70 og 76 ble godkjent av Bergen kommune den 05.03.2019 og tinglyst den 16.04.2019 med dokumentnummer 452847.

Nordnes Brygge 7-9 AS har videre inngått avtaler med seksjonseiere om salg av bruksretter i den større takterrassen med tilhørende fasiliteter i byggets 10. etasje. Den nevnte takterrassen skal ved reseksjonering omsøkes tillagt seksjon 79 som tilleggsdel, som alternativ til egen næringsseksjon som ikke ble godkjent av Bergen kommune. Rettighetshaverne til takterrassen skal få tinglyst en bruksrett til takterrassen av hjemmelshaver til seksjon 79.

I sameiermøte avholdt 07.03.2022, ble det vedtatt samtykke til reseksjonering med følgende vedtak:

«Sameiermøtet samtykker til at den resterende del av takterrassen i byggets 10. etasje omgjøres til tilleggsareal til seksjon 79 iht. seksjoneringstegning datert 22.10.2021. Det finner ikke sted endring i sameiebrøken ved reseksjoneringen.»

Reseksjoneringen av seksjon 79 ble godkjent av Bergen kommune den 05.05.2022 og tinglyst den 01.06.2022 med dokumentnummer 583700.

Forholdet til takterrassen reguleres nærmere av vedtektenes punkt 14.2 til 14.5.

14.2 Rett til bruk

Den del av takterrassen i byggets 10. etasje som etter reseksjonering utgjør tilleggsdel til seksjon 64, 65, 70 og 76, tilhører nevnte seksjoner eksklusivt som tilleggsdel. Øvrige deler av takterrassen (merket «TS079» på seksjoneringstegninger vedlagt vedtektene) tilhører seksjon 79 som tilleggsdel med bruksrett for de som har tinglyste bruksretter i tilleggsdelen.

Nordnes Brygge 7-9 AS og eventuelle rettsfølger til Nordnes Brygge 7-9 AS, samt seksjoner som har tinglyst bruksrett til tilleggsdelen til snr. 79 («TS079»), har evigvarende (uten tidsbegrensning) og eksklusiv bruksrett til fellesareal (gang) og WC-rom i 10. etasje, merket med rødt på seksjoneringstegning vedlagt vedtektene. Ovennevnte bruksrett over fellesareal gjelder også seksjonsnummer 65 som har privat takterrasse merket «TS 065» på seksjoneringstegning vedlagt vedtektene. Frem til samtlige seksjonseiere, som ikke avgir samtykke gjennom sin stemme på sameiermøtet har avgitt skriftlig samtykke, skal retten gjelde for 30 år fra disse vedtektenes vedtakelse (22.05.2024).

14.3 Vedlikehold

Kostnader til vedlikehold mv. som relaterer seg til 10. etasje skal bæres av rettighetshaverne til 10. etasje i felleskap og iht. forholdsmessig andel etter nærmere avtale mellom dem. Sameiet skal ikke belastes slike kostnader.

14.4 Endring av dette punkt 14

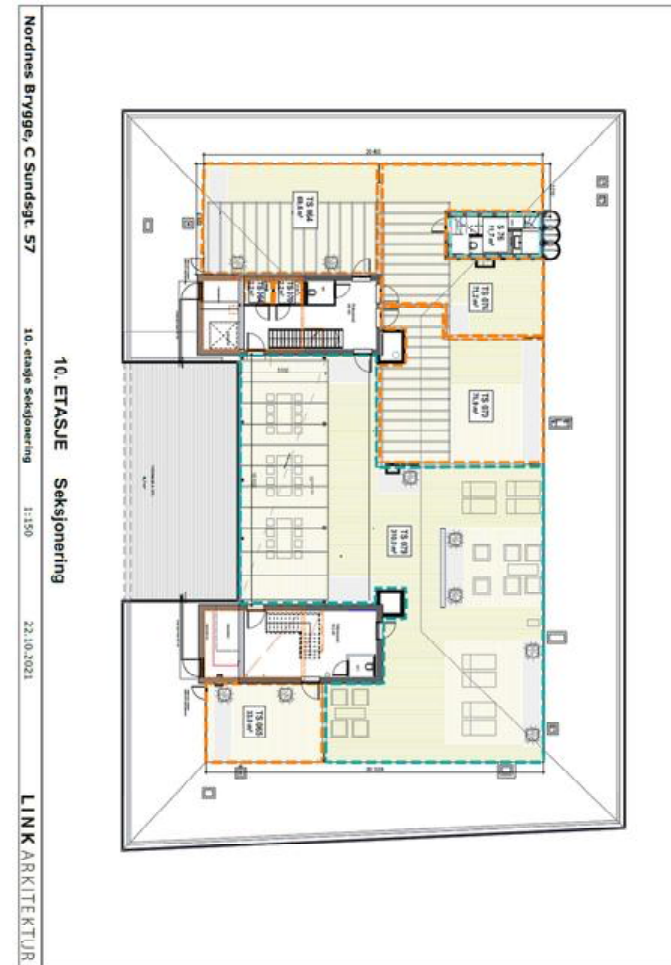
Endring av vedtektenes punkt 14 krever tilslutning fra samtlige som er gitt rettigheter etter punktet.

14.5 Innsending av vedtekter til Brønnøysund

Styret skal straks sende vedtektene til Brønnøysund for registrering.

ooOoo

Vedlegg:





Informasjon fra

Bergen kommune

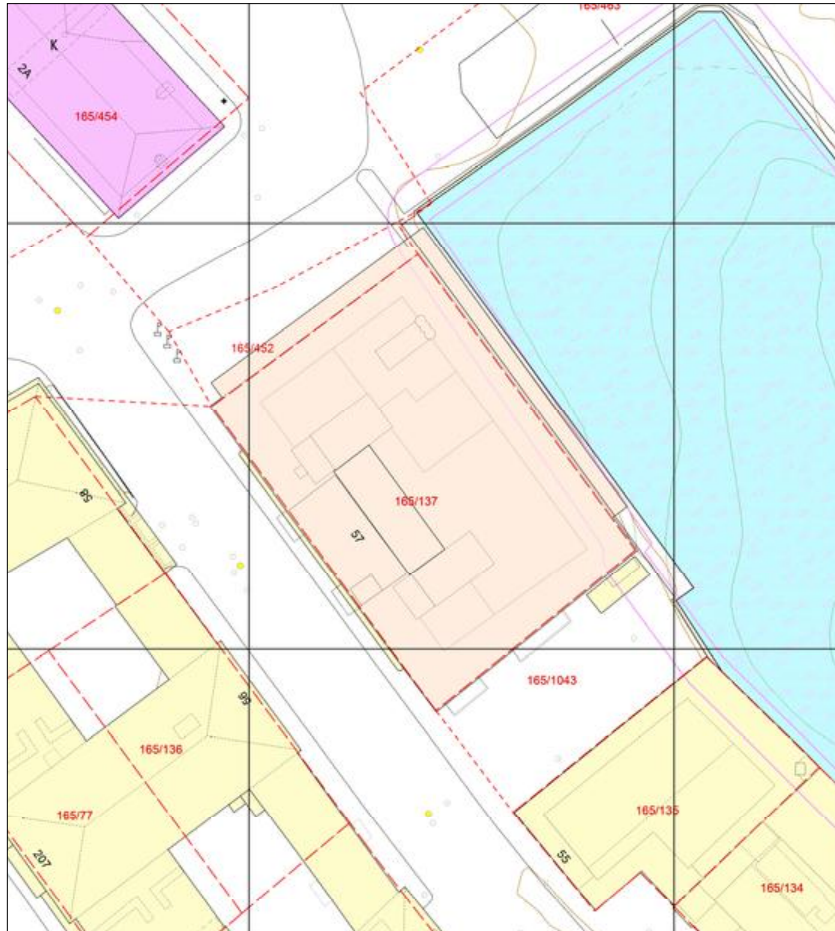


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.08.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/137/0/72
Adresse: C. Sundts gate 57, 5004 BERGEN



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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/137/0/72
Adresse: C. Sundts gate 57, 5004 BERGEN



BERGEN
KOMMUNE**PLANINFORMASJON**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetatenPlaninformasjon for gnr/bnr 165/137/0/0
Utlistet 30. juni 2025**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) arealformålflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støvsoner. Videre testes også forekomsten 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 saksnummer 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 igangsett
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 *arealvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomssteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (bruksameie) 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/bruksameie), inngår i midlertid 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
261030770	Grunneiendom	0	Ja	1 316,2 m ²	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
10030000	30	BERGENHUS. STRANDGATEN 145/147, VAKSDAL MØLLE	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.10.1945		87,7 %

Side 1 av 3

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10090000	30	BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALØYA	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.11.1946		6,5 %

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	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingszone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynsonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	1944-området	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynsonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynsonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynsonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	41,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynsonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	16,3 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	100,0 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,3 m ²)

Side 2 av 3

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15780000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
10420000	30	BERGENHUS. TOLLBO DALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/133	139286022-3	Ombygging	Kontor- og adm.bygning rådhus	Rammetilfølelse	24.04.2025	202418486

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 30. juni 2025



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 arealdel 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/hvaskier/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 begrensingslinje 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

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 30.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 165/137/0/0

Adresse: C. Sundts gate 57

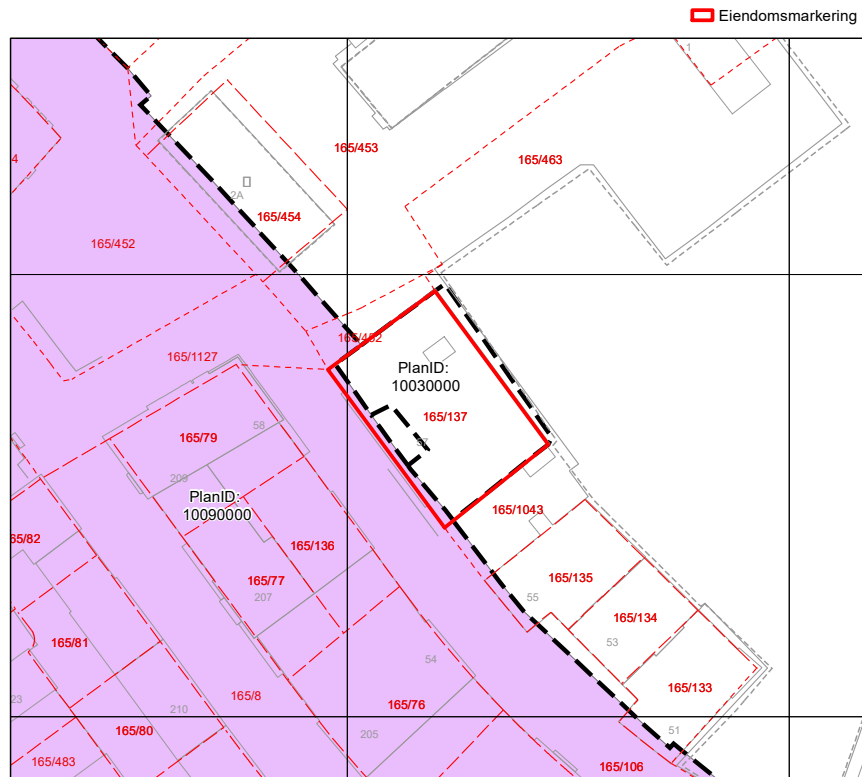
BERGEN
KOMMUNE



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:

10030000, 10090000



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10030000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 30.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 165/137/0/0

Adresse: C. Sundts gate 57

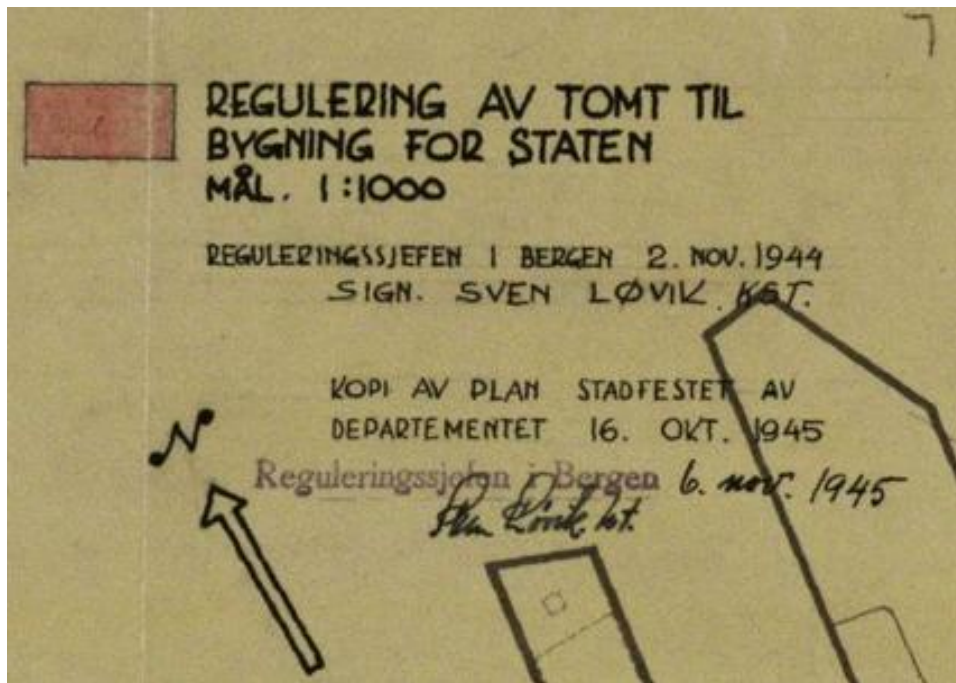
BERGEN
KOMMUNE



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

Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

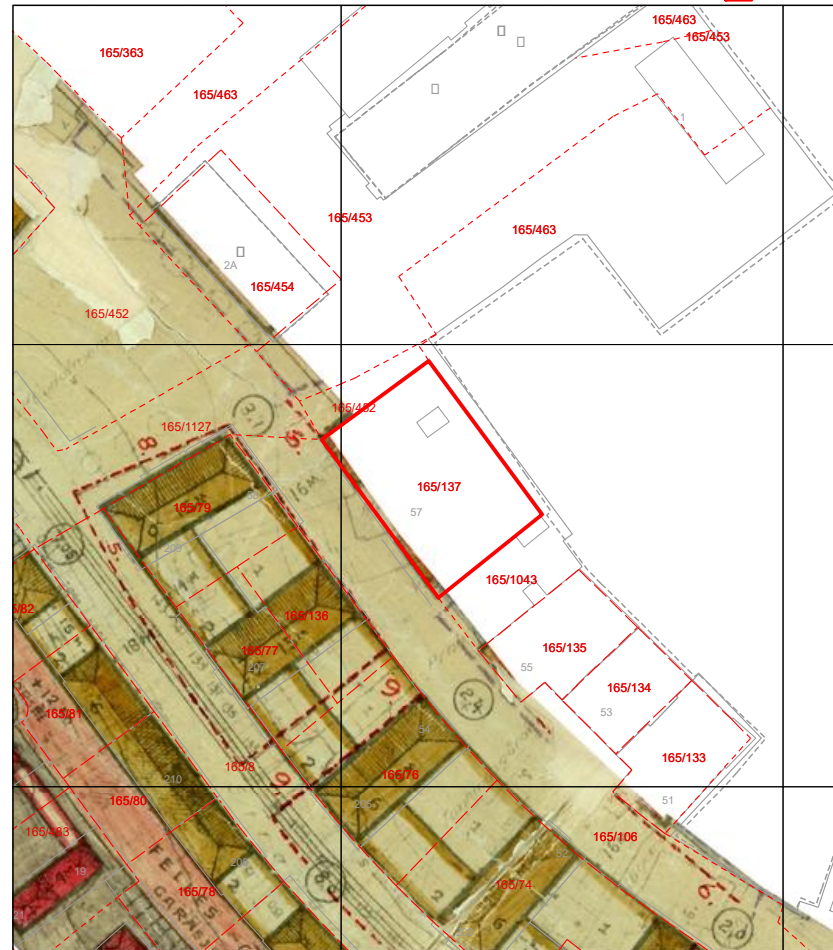
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10090000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/137/0/0
Dato: 30.06.2025 Adresse: C. Sundts gate 57





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

 Eiendomsmerking



Tegnforklaring for kommuneplan

KPA2018 Arealformål	
	Arealformålgrense
	Byfortettingssone
	Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Faresone
	Infrastruktursone
	Støysone gul
	Støysone rød



BERGEN
KOMMUNE

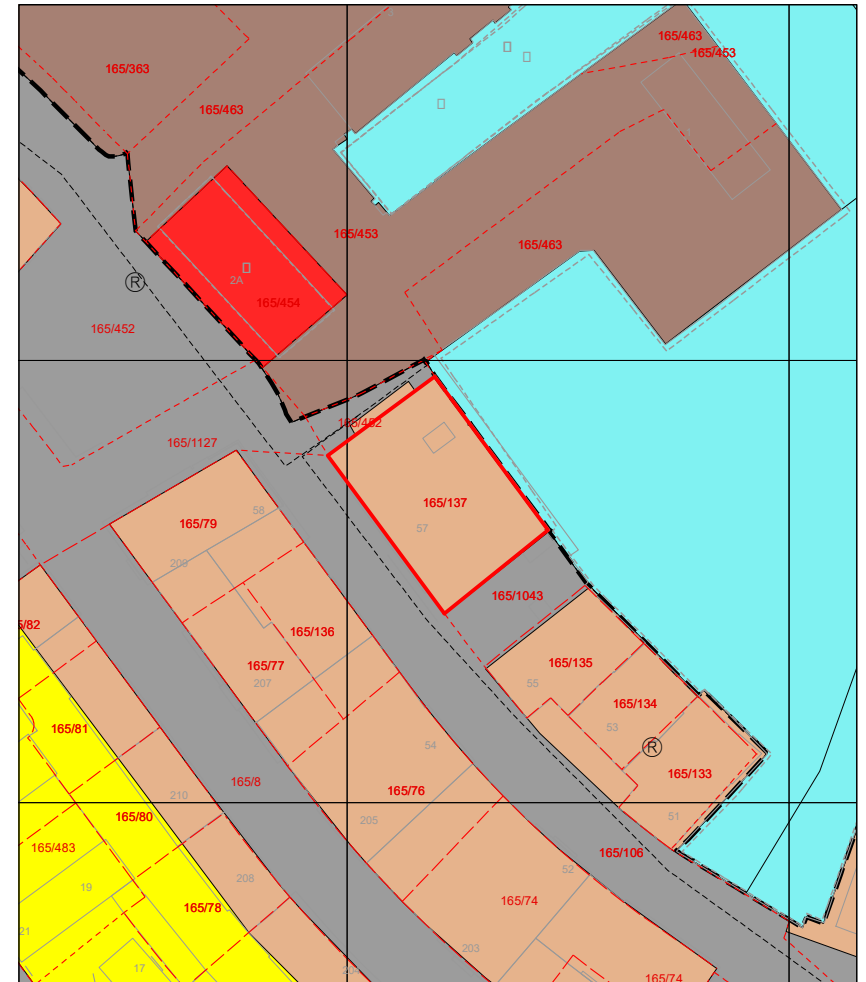
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/137/0/0
Dato: 30.06.2025 Adresse: C. Sundts gate 57












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

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Kommunedelplangrense	KDP Arealbruk-PBL1985
	Grense for restriksjonsområde	 Boligområde (N)
	Arealformålgrense	 Senterområde (F)
		 Offentlig bebyggelse (N)
		 Annet byggeområde (N)
		 Vannareal for allmenn flerbruk (N)
		 Fotgjengerstrek (N)



804
BRA
61,4 m²

805
BRA
61,4 m²

806
BRA
61,4 m²

803
BRA
131,4 m²

807
BRA
133,1 m²

802
BRA
83,5 m²

808
BRA
72,6 m²

801
BRA
84,9 m²

809
BRA
75,2 m²

811
BRA
64,5 m²

810
BRA
60,2 m²

LINK ARKITEKTUR

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Telefaks: +47 55 57 34 01
E-post:
bergen@linkarkitektur.no

Rammesøknad
8. etasje, ny plan

Nordnes Brygge (C.Sundts Gate 57)

Mål: 1:150 Dato: 21.11.12 Tegn.: ds/eh Kontr.: eh Godkj.: Ansv.: Link Arkitektur Rev. dato:

status tegninger 21.12.12

Tegn.nr Indeks

A.11-018



teamwork://BRGSR004/0108_NB_Hovedmodell_AC_15.oit



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssommene. Gjennom

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

902 04 435



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehuis: **11 800,-**

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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerens/ dekoerer/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 avvike 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 budgiverne 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: C. Sundts gate 57 5004 BERGEN

Betegnelse: Gnr 165, bnr 137, snr 72 (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: _____

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: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

