# Nabolagsprofil

Sandviksbodene 3A - Nabolaget Rosegrenden/Kirkegaten - vurdert av 160 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Sandvikstorget<br>Totalt 12 ulike linjer | 2 min<br>0.1 km |
| Norges Fiskerimuseum<br>Linje BEF | 3 min<br>0.3 km |
| Handelshøyskolen<br>Totalt 25 ulike linjer | 4 min<br>2.6 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 8 min<br>6.1 km |
| Olav Kyrres gate/Festplassen<br>Buss, trikk | 8 min<br>3.5 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Krohnengen skole (1-7 kl.)<br>381 elever, 27 klasser | 15 min<br>1 km |
| Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)<br>172 elever, 14 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Rothaugen skole (8-10 kl.)<br>593 elever, 38 klasser | 8 min<br>0.5 km |
| Bergen katedralskole<br>465 elever, 18 klasser | 23 min<br>1.8 km |
| Danielsen videregående skole<br>520 elever, 20 klasser | 24 min<br>1.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Martin Vahls gate | 10 min |
| Breistølsveien - Sandviken | 15 min |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

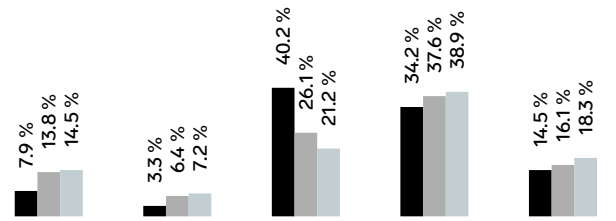
## Kvalitet på skolene

Bra 65/100

## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Rosegrenden/Kirkegaten | 1 350 | 962 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Sandviken barnehage (1-5 år)<br>30 barn | 8 min<br>0.5 km |
| Christinegård barnehage (1-5 år)<br>50 barn | 12 min<br>0.8 km |
| Ladegården barnehage (1-5 år)<br>85 barn | 12 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Joker Sandvikstorget<br>PostNord, søndagsåpent | 4 min<br>0.3 km |
| Nærbutikken Sandviken<br>Søndagsåpent | 6 min<br>0.4 km |

FINN

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

## Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

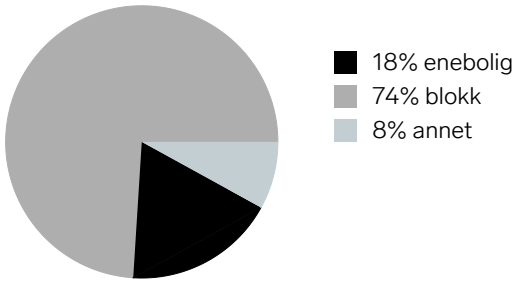
### Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

### Shoppingutvalg
Bra 73/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Søre almenning<br>Ballspill | 5 min<br>0.3 km |
| Rothaugen skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 8 min<br>0.5 km |
| SATS Sandviken | 11 min |
| MOVA Sandviken | 12 min |

## Boligmasse



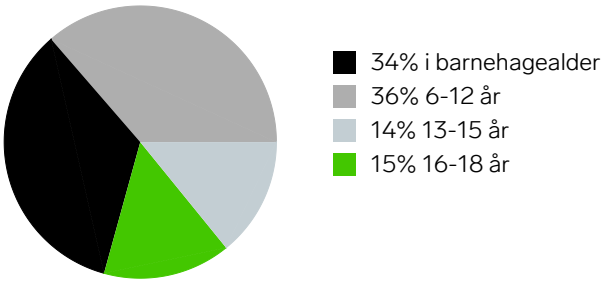

«Kort vei til sjø og fjell. Urbant miljø.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Galleriet | 24 min |
| Sandviken apotek | 14 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



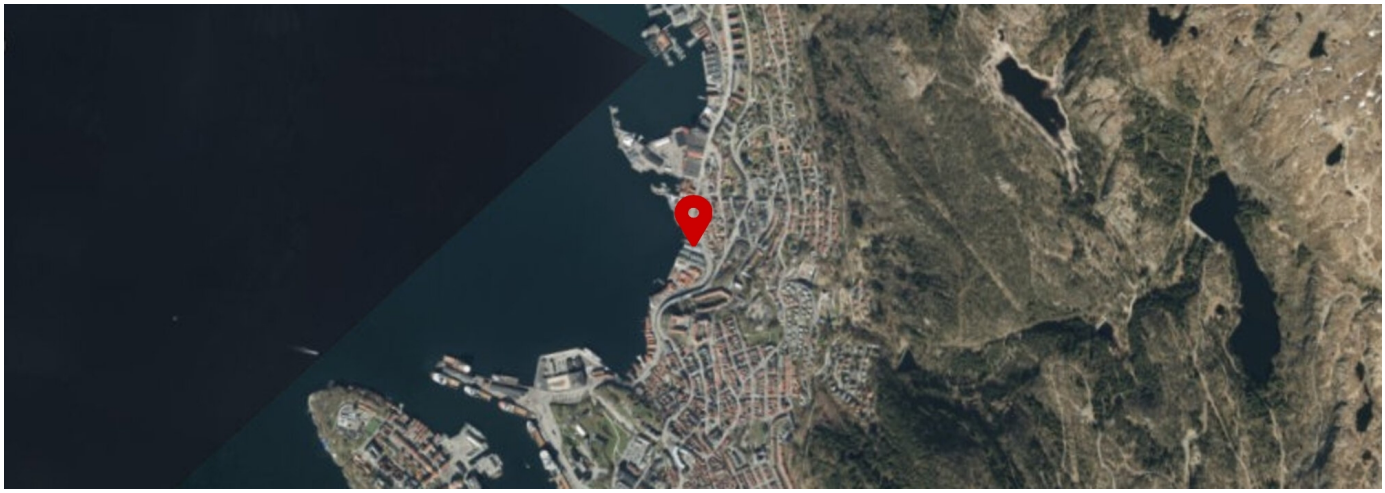

## Familiesammensetning




## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 18% | 33% |
| Ikke gift | 69% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |

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






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

# Egenerklæring

**Sandviksbodene 3A, 5035 BERGEN**

**19 May 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Sandviksbodene 3A | Sandviksbodene 3A | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Jeg flyttet inn sommer/ høst 2014 og bodde der et år før jeg var nødt å flytte til en annen by med studier. Jeg bodde der igjen i 2020/ 2021. I 2021 ble jeg igjen hindret å bo der på grunn av studier i annen by. Leiligheten av bare vært i mitt eie.

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

**Selger**

Nordaas, Morten Terje Karlsen

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Ca. 2022 hadde det utviklet seg fuktskade på list rundt innsiden av døren til badet tilknyttet hovedsoverom. Skadene var resultat av sprut fra dusj. Vi byttet list og installerte en ekstra glassdør i dusjen for å hindre sprut. Innside karm i samme dør hadde et lite tegn til svelling av samme årsak på nederste 2-3 millimeter.

På bad/vaskerom har det forekommet noe flassing på speilet, en vanlig forekomst over tid for speil med integrerte lys, ifølge takstmann.

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Installering av ekstra glassdør i dusjen på bad tilhørende hovedsoverom. Bytte av list på dør til samme bad.

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Leietaker lukket ikke fransk balkongdør på soverom 3 (soverom med inngang nærmest stuen) og døren stod på gløtt under storm 2019/2020. Det blåste vann inn som ga vannsvelling på ett perkettbord og vannskade på underste karm i fransk balkongdør. Vannskadet treverk har blitt byttet til nytt treverk. Skaden er kontrollert av takstmann før salg i 2026, og det er kontrollert med fuktmåler, det er tørt.

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet kontaktor i sikringsskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kjell Hansen elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Skjeggkre. Oppdaget, behandlet og fjernet i 2019.

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

Det er i sameiet bestemt at det blir "fokus på generelt vedlikehold av fasader fremover. Det blir over flere år for å a prøve å unngå økning i husleie".

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 72826115**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Morten Terje Karlsen Nordaas** | **2026-05-19** |

Identification

Morten Terje Karlsen Nordaas

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Morten Terje Karlsen Nordaas | 19/05-2026 14:07:59 | BankID OIDC High |

# Tilstandsrapport

Leilighet i næring/boligblokk
Sandviksbodene 3 A, 5035 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 168, bnr. 324, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 124 m²**



**Befaringsdato:** 18.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2681 **Eiendomsverdi ref nr:** YQ7594

**Autorisert foretak:** Takstoppdrag AS

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

# Norsk takst

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



**Rapportansvarlig**

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.




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

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.




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Leilighet i næring/boligblokk - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende trekledning, pussede fasadeplater og falsede stålplater. Fasadene er sameiets felles ansvar.

Taktekking:
Saltak. Taksperrer er tekket med sutak med falsede kobberplater. Deler av taket har flat takkonstruksjon med takbelegg. Renner og nedløp i aluminium. Taktekking er fra byggeår. Taktekking er sameiet felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning.

Overflatene er fra byggeår.

Annet:
- Garderobeskap i garderobe.
- Garderobeskap i gang.
- Garderobeskap på to soverom.

Innvendige dører:
Hvite tredører m/finer. Fire skyvedører. Speil i dørblad v/garderobe.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 6,8 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights og høytaler i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, benkeplate, rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling.

Bad 1 ligger v/entre. Ny innredning/skap og benkeplate på vegg mot entre i 2026.

Bad 2. Areal: 6,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights og høytaler i himling.
Inneholder: Dobbel servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Bad 2 ligger v/hovedsoverom og garderobe. Ny innfelbar dusjdør i glass ble montert i 2023.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 42,6 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette fronter.
Kunststein/granitt/heltre eik benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn/micro (Siemens).
- Dampovn (Siemens).
- Platetopp m/induksjon, 81 cm (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Miele).
- Kjøleskap/frys (Electrolux). fra 2021.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Flere integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er montert komfyrvakt og aquastop på kjøkkenet.
Kjøkkenøy/bord har bredde på 0,98 m og lengde på 3,39 m.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: Uponor. Rør i rør skap er plassert på bad 1. Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Bergen Rørteknikk AS.

Vannbåren varme:
Leiligheten har vannbåren gulvvarme på begge bad og radiatorovn i stue/kjøkken (2 stk) . Type system: Uponor. Felles varmtvannsforsyning via vannbåren varmesystem. Vannbåren varme forsynes via felles varmepumpe som har sjøvarme som energikilde.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i gang. Type: Flexit Uni 3R. Fra byggeår.

El.anlegg:
Sikringsskap i gang. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Kjell Hansen Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern, kontaktorer.

# Beskrivelse av eiendommen

Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 10 stk.
10 ampere. 1 stk.

Strømmåler m/fjernsavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet.
Nettverkskap er plassert under sikringsskap.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i alle rom, til sammen 46 stk.

El. oppvarming:
Ingen el.oppvarming i leiligheten.

Sonos-anlegg:

Leiligheten har integrert appstyrt Sonos-system med fire soner:
•Stue (i vegg)
•Kjøkken (i tak)
•Bad 1 (i tak)
•Bad 2 (i tak)

Stue-sonen er ekstra påkostet med Bang & Olufsen høyttalere + sub. Øvrige soner har Sonos-høyttalere. Alle er koblet til forsterkere i sentralt teknisk rom.

Det er mulighet for å utvide systemet med soner eller med frittstående høyttalere som kan flyttes rundt og ut på balkonger.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Leilighet i næring/boligblokk**

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

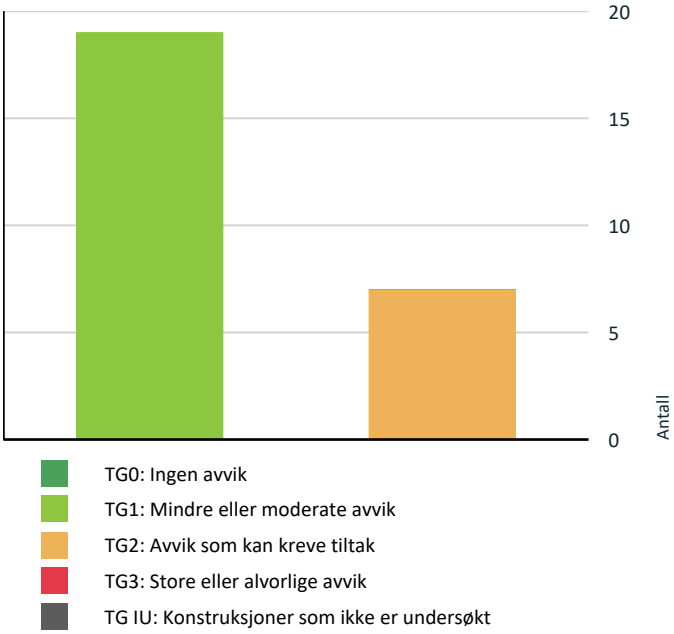
TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Leilighet i næring/boligblokk**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Badedør/skyvedør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Våtrom > 2-etg > Bad (6,8 m²) > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2-etg > Bad (6,8 m²) > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 2-etg > Bad 2 (6,1 m²) > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2-etg > Bad 2 (6,1 m²) > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår. Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I NÆRING/BOLIGBLOKK



**Byggeår**
2014

**Kommentar**
Oppgitt i Infoland

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Takstobjektet:
4 roms eierleilighet i 2-etg (hjørneleilighet). Ssb-nr: H0203.
Sør/vestvendt altan på 9,6 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Altanen er overbygd.
Vestvendt balkong på 3,1 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Balkongen er overbygd.
En garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

**Vedlikehold**
Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**
Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene er fra byggeår. Vinduene har trelags isolerglass.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**
Ytterdør: Malt dørblad med felt av isolerglass. Dørtelefon i entre.
Balkongdør: To fløyet dør. Dørblad i isolerglass, hvite pvc karmer.
Altandør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.
Balkongdør fransk balkong: To fløyet dør. Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår. Balkongdører og altandør har trelags isolerglass.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Mrk.
Det er tørråte i bunnramme på en balkongdør pga tidligere fuktinntrenging pga åpen dør. Det er felt inn nytt trevirke i område med hvor det var skadet trevirke.



Dørtelefon i entre.



Utbedret med nytt trevirke på del av bunnramme til balkongdør på soverom i mai 2026.



Balkongdør og parkettskjøt ferdig utbedret i mai 2026

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Sør/vestvendt altan på 9,6 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd.
Altanen er oppført i betong og belagt med gulvfliser.
Rekkverk i stålprofiler og glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,03 m - 1,04 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Bom ble registrert i flere gulvfliser.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.



Altan med utgang fra stue/kjøkken.



Bom ble registrert i flere gulvfliser, bla. i dette område.

## TG 1 Vestvendt balkong med utgang fra stue/kjøkken

**Beskrivelse**

Vestvendt balkong på 3,1 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er overbygd.
Balkongen er oppført i betong og belagt med gulvfliser.
Rekkverk i stålprofiler og glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,07 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Balkong med utgang fra stue/kjøkken.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv: En-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning.

Overflatene er fra byggeår.

Annet:
- Garderobeskap i garderobe.
- Garderobeskap i gang.
- Garderobeskap på to soverom.

Generelt.
Lyse og tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent: Fuktsvelling på ett parkettbord på minste soverom.

# Tilstandsrapport




Fuktutsvelling i parkett v/ dør på det ene soverommet. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert på befaringsdagen. Balkongdør er nå utbedret.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Hvite tredører m/finer. Fire skyvedører. Speil i dørblad v/garderobe.

Innerdørene er fra byggeår.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

## TG 2 Badedør/skyvedør

**Beskrivelse**

Hvite tredører m/finer.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Badedør v/hovedsoverom har noe fuktutsvelling i nedre del. Dette oppstå for flere år siden pga. fuktpåvirkning v/ dusjing da dusjvegg ikke var montert. Det var ikke tegn til fukt i det aktuelle område på befaringsdagen etter at fuktkontroll ble utført.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Badedør/skyvedør med fuktutsvelling bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør/skyvedør.

# VÅTROM

## 2-ETG > BAD (6,8 M²)

### Generell

**Beskrivelse**

Bad. Areal: 6,8 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights og høytaler i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, benkeplate, rør i rør skap. Avtrekksventil i himling.

Bad 1 ligger v/entre. Ny innredning/skap og benkeplate på vegg mot entre i 2026.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett etter hvert. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

## 2-ETG > BAD (6,8 M²)

## TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights og høytaler i himling.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i våtsone.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjvegg/dusjhjørne vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl.

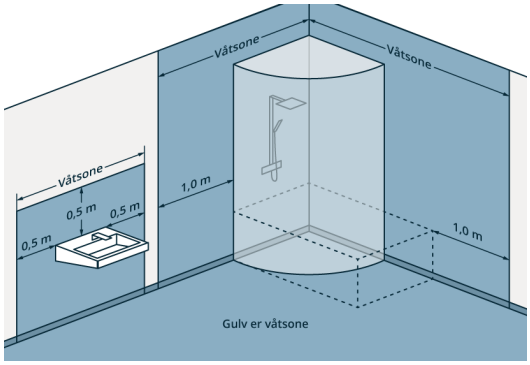
# Tilstandsrapport



Vindu i våtsone.



Plastsluk i dusjsone.




Bilde til opplysning.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

## 2-ETG > BAD (6,8 M²)

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv. Det er vannbåren varme i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 35 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

## 2-ETG > BAD (6,8 M²)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Stålsluk i dusjsone, fra byggeår. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran/membranplater.

Det er ikke fremvist uavhengig kontrolldokument. På store boligprosjekt er ikke det krav til uavhengig kontroll på hvert bad. Uavhengig kontrolldokument skal innsendes av utbygger i forbindelse med ferdigstillelse.

## 2-ETG > BAD (6,8 M²)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, benkeplate, rør i rør skap.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje flere steder på speil.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Speil bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Røropplegg under servant.

# Tilstandsrapport



Slitasje på speil.

## 2-ETG > BAD (6,8 M²)

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

## 2-ETG > BAD (6,8 M²)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

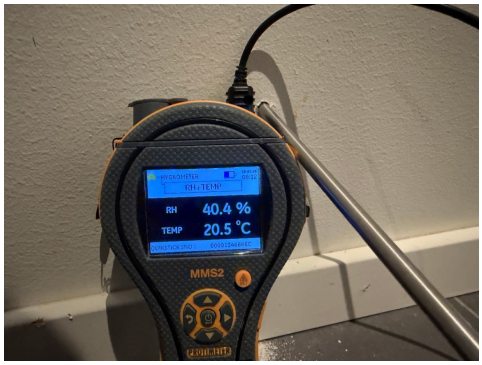
Hulltaking er foretatt i entre. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 40,4 % ved en temperatur på 20,5 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

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

Det er i vegg bak dusjsone det er mest hensiktsmessig å utføre fuktkontroll, men på dette badet kunne ikke fuktkontroll i tilstøtende vegg bak dusjsone utføres pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg i dusjsone vender mot nabo og den andre veggen er en yttervegg.

Siden det ikke er gjort hulltaking bak dusjsonen, kan man ikke utelukke muligheten for fukt i dette området basert på den gjennomførte undersøkelsen.




Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

## 2-ETG > BAD 2 (6,1 M²)

### Generell

**Beskrivelse**

Bad 2. Areal: 6,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights og høytaler i himling.
Inneholder: Dobbel servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Bad 2 ligger v/hovedsoverom og garderobe. Ny innfelbar dusjdør i glass ble montert i 2023.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett etter hvert. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

## 2-ETG > BAD 2 (6,1 M²)

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights og høytaler i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Innerdør er plassert i dusjsone.

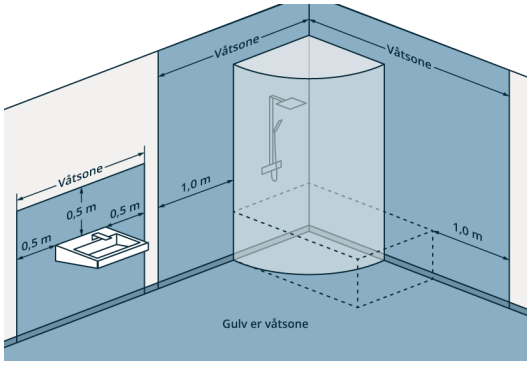
**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Vedr. innerdør i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjvegg/dusjhjørne vil ikke innerdør bli utsatt for direkte vannsprut/søl.



Innerdør i våtsone.




Bilde til opplysning.

## 2-ETG > BAD 2 (6,1 M²)

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv. Det er vannbåren varme i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 08 mm i forhold til resten av badegulv.

## 2-ETG > BAD 2 (6,1 M²)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

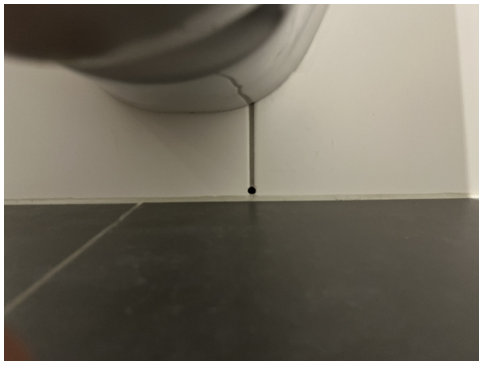
**Beskrivelse**

Avlang stålsluk i dusjsone, fra byggeår.
Membran: Smøremembran/membranplater.

Det er ikke fremvist uavhengig kontrolldokument. På store boligprosjekt er ikke det krav til uavhengig kontroll på hvert bad. Uavhengig kontrolldokument skal innsendes av utbygger i forbindelse med ferdigstillelse.



Avlang stålsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

## 2-ETG > BAD 2 (6,1 M²)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Inneholder: Dobbel servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje enkelte steder på speil.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Speil bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Røropplegg under servant.

# Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.




Måling av relativ luftfuktighet.



Slitasje på kant av speil.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

## 2-ETG > BAD 2 (6,1 M²)

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

## 2-ETG > BAD 2 (6,1 M²)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt i garderobe. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39,0 % ved en temperatur på 21,9 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

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

## KJØKKEN

## 2-ETG > STUE/KJØKKEN (42,6 M²)

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 42,6 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette fronter.
Kunststein/granitt/heltre eik benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn/micro (Siemens).
- Dampovn (Siemens).
- Platetopp m/induksjon, 81 cm (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Miele).
- Kjøleskap/frys (Electrolux). fra 2021.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Flere integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er montert komfyrvakt og aquastop på kjøkkenet. Kjøkkenøy/bord har bredde på 0,98 m og lengde på 3,39 m.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

# Tilstandsrapport




Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg og aquastop under vask.

## 2-ETG > STUE/KJØKKEN (42,6 M²)

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator i børstet stål. Produsent: Røroshetta. Fra byggeår. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator. Dette er en sikkerhetsenhet som overvåker komfyren/platetoppen og kutter strømmen ved unormal varme eller dersom den blir glemt på, for å redusere brannrisiko. Tilstand på enheten er ikke kontrollert.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: Uponor. Rør i rør skap er plassert på bad 1. Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Bergen Rørteknikk AS.
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

# Tilstandsrapport



Stoppekran i rør i rør skap. Stoppekran er plassert helt i kanten.

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Bergen Rørteknikk AS..
Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i gang. Type: Flexit Uni 3R. Fra byggeår.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.



Luftbehandlingsaggregat i gang.




Bryterpanel i egang. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

## TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Vannbåren varme:
Leiligheten har vannbåren gulvvarme på begge bad og radiatorovn i stue/kjøkken (2 stk) . Type system: Uponor. Felles varmtvannsforsyning via vannbåren varmesystem. Vannbåren varme forsynes via felles varmepumpe som har sjøvarme som energikilde.

For tilstandsvurdering av varmesentraler kreves det spesialkompetanse. Det anbefales å foreta jevnlig service/vedlikehold på varmesentral og foreta utskiftning av komponenter v/ behov.

Felles varmesentral er sameiets felles ansvar.

For tilstandsvurdering av varmesentraler kreves det spesialkompetanse. Tilstandsgrad er satt utfra alder og på bakgrunn av at det nylig er utført service. Det anbefales å foreta jevnlig service/vedlikehold på varmesentral og foreta utskiftning av komponenter v/ behov.

**Vurdering av avvik:**

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Radiatorovn i stuedel.

## Elektrisk anlegg

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap i gang. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Kjell Hansen Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern, kontaktorer.
Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 10 stk.
10 ampere. 1 stk.

Strømmåler m/fjernsavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet.
Nettverkskap er plassert under sikringsskap.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i alle rom, til sammen 46 stk.

El. oppvarming:
Ingen el.oppvarming i leiligheten.

Sonos-anlegg:

Leiligheten har integrert appstyrt Sonos-system med fire soner:
•Stue (i vegg)
•Kjøkken (i tak)
•Bad 1 (i tak)
•Bad 2 (i tak)

Stue-sonen er ekstra påkostet med Bang & Olufsen høyttalere + sub. Øvrige soner har Sonos-høyttalere. Alle er koblet til forsterkere i sentralt teknisk rom.

Det er mulighet for å utvide systemet med soner eller med frittstående høyttalere som kan flyttes rundt og ut på balkonger.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

**Spørsmål til eier**

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Opplysninger fra eier: Installert 2014.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Opplysninger fra eier.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   **Opplysninger fra eier.**
   **Samsvarserklæring gjelder: Bytte av kontaktor i sikringsskapet 2025 + samsvarserklæring på ny installasjon i bolig.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei Opplysninger fra eier.**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei Opplysninger fra eier.**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei Opplysninger fra eier.**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

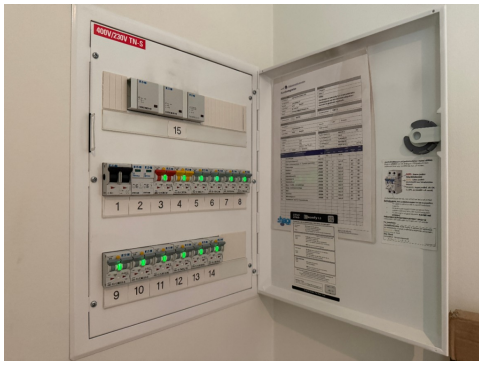
**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.**

**Generell kommentar**

På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport



Sikringsskap i gang.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Ingen åpenbare avvik registrert.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

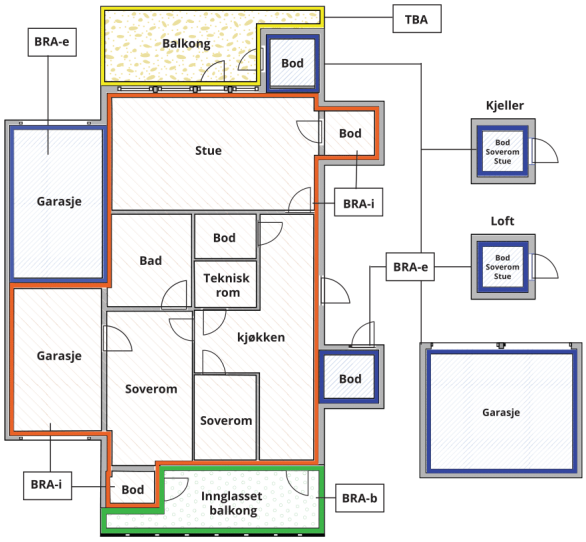
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i næring/boligblokk

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| U-etg | | 6 | | 6 | |
| 2-etg | 124 | | | 124 | 13 |
| **SUM** | **124** | **6** | | | **13** |
| **SUM BRA** | **130** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| U-etg | | Ekstern bod (5,5 m²) | |
| 2-etg | Entré (4,6 m²), gang (13,4 m²), bad (6,8 m²), bad 2 (6,1 m²), soverom (17,1 m²), soverom 2 (13,3 m²), soverom 3 (12,1 m²), stue/kjøkken (42,6 m²), garderobe (3,5 m²) | | |

**Kommentar**

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,5 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.
Takhøyden i hoveddel av stue/kjøkken er 2,39 m - 2,40 m, unntatt nedsenket del der takhøyden er 2,23 m.

AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden i garderobe er under 2,20 m.

Ekstern bod.
Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg på 5,5 m² (inkludert i BRA-e). Bod ligger i garasjeanlegg.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets /leilighetens /etasjens utforming er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette. Areal er oppgitt på alle rommene. Det gjøres oppmerksom på at rommene som er vanskeligst å måle har ca. areal og det kan dermed være noe arealavvik på nevnte rom.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Opplysninger fra eier:

2021: Ludvigsen Interiør AS: Nytt integrert kjøleskap m/ montering. Faktura foreligger.
2023: Satt inn ekstra glassdør i dusj tilhørende hovedsoverom. Eget arbeid.
2025: Kjell Hansen elektro: Bytte av kontaktor i sikringskap. Faktura foreligger.
2026: Utbedring av bunnramme på balkongdør på ett soverom. Arbeidet ble utført i privat regi.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.5.2026 | Trond Bertelsen | Takstingeniør |
| | Olav Milde Anderssen | Eiers stefar |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 168 | 324 | 0 | 4 | 1052.5 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Sandviksbodene 3 A

**Hjemmelshaver**
Morten Terje Karlsen Nordaas

**Kommentar**
Fellesutgifter.
Det betales kr 5472,30 ,- pr mnd i fellesutgifter.
Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer, oppvarming a-konto (1043,-) kabel-tv/internett (649,-) og div drift av sameiet.

**Boligselskap**
Sameiet Lysthuset

**Forretningsfører**
OBOS. Tlf: 02333.
www.obos.no

**Organisasjonsnr**
914606993

**Felles formue**
Kr. 13 224 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Sandviken.
Fra leiligheten er det utsikt over Byfjorden og videre mot Nordnes, Askøy, Damsgårdsfjelletog Lyderhorn mm.
Området er hovedsakelig bebygd med bolig/næringsbygg, eneboliger og bolighus.

Ca 10-15 minutters gange til Bergen Sentrum med alle fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvarebutikker i gangavstand.
Sats treningssenter i nærområde. Flere barnehager i område, samt skoler som Eventyrskogen Skole, Krohnengen Skole,
Rothaugen Skole, Bergen Arkitekt skole, Norsk Lærerakademi og Norges Handelshøyskole i Sandviken.
Yumiddelbar nærhet til sjøen med fiske- og bademuligheter. Kort avstand til badeplass i Gamle Bergen og båtmarina i Sandviken.
Gode turmuligheter med bla Stoltzekleiven og Sandviksfjellet i område.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Sandviken:
Sandviken er et strøk i Bergen i Bergenhus bydel og ligger geografisk sett nord-øst for byens sentrum. Bydelen ble skilt ut fra
Bergen av lensherre Erik Rosenkrantz i 1561 gjennom makeskifte med kongen. Sandviken ble innlemmet i Bergen igjen i 1876.
Strøket Sandviken begrenses mot Ytre Sandvikens grense i nord, gjennom Fjellveien til det gamle grensegjerdet ved Christinegård,
så ned til sjøen ved Småmøllen (Slaktehustomten). Grenselinjen i sør er identisk med grensen mellom Bergen og Sandviken før 1877.
Strøket omfatter grunnkretsene Munkebotn, Måseskjæret, Wilhelmineborg, Sandvikstorget, Rosegrenden, Kirkegaten og
Christinegården med et areal på 0,87 km². Sandviksveien er hovedveien gjennom området, som for det meste består av boligbebyggelse.

### Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (16580000). Formål: Bolig og næring.
Planid: 16580000.
Saksnr: 2000/6794.
Planens navn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 321 MFL., SLAKTEHUSTOMTEN BOLIG OG NÆRINGSOMRÅDE.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 22.05.2006.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

### Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 56 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet
med interne veier, plen og div prydbusker/beplantning.
Det er felles kaianlegg i front.

Parkering:
En garasjeplass i felles garasjeanlegg.
For øvrig er det gjesteparkering i garasjeanlegg (avgiftsbelagt), samt gjesteparkering ved
inngangspartiet i 1-etg mellom 17-08. Dvs. at kveldsgjester kan stå gratis, hvis det er ledig.

Mulighet for montering av elbil ladestasjon v/garasjeplass.

## Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 132/2483.

Servitutter i grunn:
1919/910386-1/106 04.04.1919 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 168 BNR: 324
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. en heiseinnretning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/911736-1/106 03.03.1922 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 168 BNR: 324
Skrivelse ang. regulering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/3976-1/106 11.09.1943 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 168 BNR: 324
Bestemmelse om fjernelse av et lagerskur når Havnevesenet forlanger det.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/4038-1/106 13.05.1952 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 168 BNR: 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/5798-1/106 24.02.1989 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 168 BNR: 324
Disposisjonsrett for Bergen Kommune over et areal som er regulert til off. gangvei
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1088500-2/200 20.11.2015 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om solidaransvar for drift/vedlikehold av vann- og avløpsledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/287065-1/200 03.04.2017 FREDNINGSVEDTAK
Fredningsvedtak for lafteveggene fra 1600-tallet i Sandviksbodene 3A.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

## Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Lysthuset består av til sammen 21 leiligheter og 8 næringsseksjoner.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang.
Felles brannvarsling/sprinkleranlegg i bygningen.
Styreleder i sameiet: Harry Kallestad.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 914 606 993.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Lysthuset.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 13. januar 2015.
Stiftelsesdato: 29. september 2014.

Forsikring:
Sameiets bygningsmasse er forsikret Frende Skadeforsikring med polisenr 595442.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| El.spørsmål eier | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Eier | | Opplysninger fra eier | Innhentet | | Nei |
| Egne sjekklister/notater | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Boliginfo fra forretningsfører | | Innhentet via megler/lagret | Innhentet | | Nei |
| Fdv mappe | | Fremvist på befaringsdagen | Fremvist | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Innhentet | | Nei |
| Infoland.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Byggetegninger | | Fremvist på befaringsdagen | Fremvist | | Nei |
| Svar på e-post | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Div. fakturaer | | Lagret | Innhentet | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.05.2026 | |
| 2 | 27.05.2026 | |
| 3 | 01.06.2026 | Revidert etter å ha mottatt forsidebilde fra fotograf. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YQ7594

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

BERGEN KOMMUNE

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Og Arkitekter AS
Postboks 24
5819 BERGEN

| Deres referanse: | Vår saksbehandler: | Vårt saksnummer: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | Karsten Høyheim<br>Dir. tlf.: 5556 6472 | 201001993/62 | 240317 |

# FERDIGATTEST

| | | |
|---|---|---|
| Eiendom | : | Gnr 168 Bnr 324 |
| Adresse | : | Sandviksbodene 3 |
| Tiltakshaver | : | Sandviksboder 3-4 As |
| Tiltaket | : | Nybygg blokk/bygård/terrassehus |

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 06.06.16 og tillatelse datert 12.05.10.

**VEDTAK**
Det gis ferdigattest for hele tiltaket som omfatter oppføring av to blokker med henholdsvis boliger (12 boenheter) og kombinert bolig (4 boenheter) og næringsareal, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

- Vann og avløpsetaten har godkjent teknisk sluttdokumentasjon datert 31.10.16 med saksnr 201100710.

**BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET**
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

**GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

*Karsten Høyheim - saksbehandler*
*Gerd Soldal - seksjonsleder*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi: Sandviksboder 3-4 As, Sandviksbodene 5, 5035 BERGEN

| **Generelle bestemmelser:** | |
|---|---|
| Rettslig grunnlag: | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften. |
| **Orientering om rett til å klage på vedtaket:** | |
| Klagerett:<br>(forvaltningslovens § 28) | Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen. |
| Klagefrist:<br>(forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31) | Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen. |
| Rett til å kreve begrunnelse:<br>(forvaltningslovens §§ 24 og 25) | Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp. |
| Klagens innhold:<br>(forvaltningslovens § 32) | Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes. |
| Utsetting av gjennomføring av vedtaket:<br>(forvaltningslovens § 42) | Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket. |
| Rett til å se sakens dokumenter:<br>(forvaltningslovens § 11) | Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5. |
| Rett til å få veiledning:<br>(forvaltningslovens § 11) | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte. |
| Kostnader ved klagen:<br>(forvaltningslovens § 36) | Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager. |
| Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:<br>(forvaltningsloven § 27 b) | Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger. |

VEDTEKTER
Sameiet Lysthuset

Fastsatt på konstituerende Sameiermøte 13. november 2014.
Endret i ordinært sameiermøte 28.04.2016.

Innholdsfortegnelse:


§ 1 Sameiets navn og omfang

§ 2 Formål

§ 3 Bruksrett

§ 4 Anvendelse

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

§ 6 Fellesutgifter

§ 7 Vedlikehold m.m.

§ 8 Mislighold og fravikelse

§ 9 Sikkerhet

§ 10 Forsikringer

§ 11 Sameiermøtet

§ 12 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

§ 13 Møteledelse og avstemming

§ 14 Styret

§ 15 Oppløsning

§ 16 Forholdet til eierseksjonsloven

## § 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er "Sameiet Lysthuset" (heretter kalt Sameiet) og består av eiendommen gnr. 168, bnr. 324 i Bergen kommune som i henhold til seksjoneringsbegjæring er delt i 29 seksjoner i henhold til begjæringen. Sameiet består av både boligseksjoner og en næringsseksjon.

Bruksenhetene består av en hoveddel og for visse bruksenheter også tilleggsdel(er). Hoveddelen består av klart avgrensede og, med unntak for næringsseksjonen, sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdeler omfatter boder, garasjeplasser og uteareal. Seksjonene fremgår av seksjoneringsbegjæringen tinglyst den 29. september 2014.

Det er fastsatt en sameierbrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte hoveddels areal med tillegg for innvendige tilleggsdeler. Denne fremkommer i seksjoneringsbegjæringen punkt 2.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell del av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Næringsseksjonen forutsettes å kunne oppdeles dersom eier av denne finner det hensiktsmessig. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til slik reseksjonering og til å signere alle nødvendige dokumenter i den forbindelse. Denne bestemmelse er bindende for samtlige nåværende og fremtidige sameiere og kan ikke endres.

Samtlige seksjonseiere har ved kjøp av seksjon, eller andel i seksjon, akseptert og gitt sin tilslutning til disse vedtekter.

## § 2 Formål

Sameiets formål er å forvalte bygningsmassen og utomhus arealene til beste for sameierne i henhold til gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, vedtekter, styreinstruks, forretningsføreravtale og vedtak fattet på sameiermøtet m.m.

Sameiet består av både nærings- og boligseksjoner som er av forskjellig karakter. Styring og forvaltning av Sameiet som sådan bør begrenses til de oppgaver det er nødvendig å løse i fellesskap.

## § 3 Bruksrett

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig og/eller vedtektsfestet måte sammen med de øvrige sameierne og etter de regler sameiermøtet fastsetter.

Samtlige i sameiet gis tilkomstrett til stoppekran over boder i plan U1 som er tilleggsareal til seksjon 2 og 7.

## § 4 Anvendelse

Boligseksjonseier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse.

Parkeringsplasser i sameiets garasjeplan U1 og U2 er fordelt mellom seksjonene. Det er ikke avsatte parkeringsplasser som fellesareal i sameiet.

Bruken av bruksenhetene eller fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

## § 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har sameierne full rettslige rådighet over sine bruksenheter. Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret og forretningsføreren.

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet, avtaler knyttet til eiendommen og eventuelt andre bestemmelser fastsatt av styret eller sameiermøtet (bruksavtale, sameieavtale, ordensregler m.m.).

Eiere av næringsseksjoner har rett til å dele opp eller sammenslå seksjoner dersom dette finnes hensiktsmessig, jfr. § 1. Kostnader ved reseksjonering dekkes av den som ønsker endring.

For øvrig kan ytterligere oppdeling av seksjonene ikke finne sted uten at sameiermøtet samtykker med to tredjedels flertall.

## § 6 Fellesutgifter

Som fellesutgifter regnes alle kostnader som er nødvendig for en effektiv og forsvarlig drift av sameiet og som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøken.

For seksjon 28 og 29 som utelukkende utgjør parkeringsplasser skal disse kun delta i de felleskostnader som er direkte relatert til garasjeseksjonen.

For å sikre nødvendig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen kan sameiermøtet vedta å opprette nødvendige avsetninger (fond) til dekning av slike utgifter. Innbetaling til vedlikeholdsfond fordeles etter brøk.

Sameierne skal betale månedlige a-konto beløp til sameiet konto til dekning av fellesutgifter. A-kontobeløpet og forfallsdato fastsettes av styret.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter ansees som mislighold fra sameiernes side.

## § 7 Vedlikehold m.m.

Vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Den enkelte sameier skal for egen regning vedlikeholde sin bruksenhet innvendig og utvendig (altaner og utvendige tilleggsdeler). Innvendige endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes vedkommende selv, denne husstand eller andre som vedkommende er ansvarlig for.

## § 8 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge sameieren å selge sin seksjon, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonene kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27.

Dersom seksjonen er utleid kan ovennevnte vedtak treffes også hvis leietakeren vesentlig misligholder sine plikter overfor de øvrige sameierne. Advarsel skal i så fall rettes både til sameieren og leietakeren.

## § 9 Sikkerhet

Sameierne har panterett i samtlige seksjoner for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet - herunder krav om dekning av felleskostnader. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver enhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## § 10 Forsikringer

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent forsikringsselskap. Forsikringene må samordnes slik at alle deler til enhver tid er fullverdiforsikret. Dersom dette ikke kan oppnås skal det tegnes felles forsikring for bygningene.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. De enkelte sameiere tegner selv den nødvendige innboforsikring.

## § 11 Sameiermøtet

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom sameiemøtet.

Ordinært sameiemøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller forretningsføreren finner det nødvendig, eller når minst en eller flere sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

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

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiemøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med 3 til 20 dagers varsel.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes en uke før ordinært sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse.

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Styrets regnskap for foregående år
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
5. Årlig vedlikeholdsbudsjett
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan ikke, uten tilslutning fra samtlige sameiere, treffe vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, dog kan det ordinære sameiermøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd.

## § 12 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle sameierne i eierseksjonssameiet har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjonene har også andelseiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av sameiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av en seksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det åpenbart er unødvendig, eller vedkommende har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan til enhver tid tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i drøftelse eller avstemming på sameiemøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en sameier delta i drøftelse eller avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis sameieren har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## § 13 Møteledelse og avstemming

Stemmeflertallet regnes etter sameiebrøk, jfr. eierseksjonslovens § 37 (1), 2. punktum.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitte. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameiemøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Vedtak i sameiermøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke annet fremgår av eierseksjonsloven eller vedtektene, kreves to tredjedels flertall av de avgitt stemmer til vedtak om:

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

b) omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av årlige utgifter,

h) endringer av sameiets vedtekter,

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne.

## § 14 Styret

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer, hvorav en styreleder og fire styremedlemmer. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer. Minst to medlemmer skal velges av boligseksjonene og minst to fra næringsseksjonen. Ett varamedlem velges av boligseksjonene og ett varamedlem velges av næringsseksjonen.

Styret velges av sameiermøtet – lederen ved eget valg. Styret kan selv velge nestleder og sekretær.

Funksjonstiden for samtlige styre- og varamedlemmer er to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiet tegnes av styrets leder og 1 medlem av styret i fellesskap.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

## § 15 Oppløsning

Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre samtlige sameiere er enige om det.

## § 16 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 6342
SAMEIET LYSTHUSET

# Velkommen til årsmøte i SAMEIET LYSTHUSET

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

**Dato for årsmøtet:**

8. april 2026 kl. 17:30, Sandviksbodene 5, fjerde etasje..

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET LYSTHUSET**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**
Harry Kallestad

**Forslag til vedtak**
Harry Kallestad er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**
Geir Skorpen og Christian Erstad er valgt.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Styrets innstilling**

Årsrapport og regnskap godkjennes.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 6342 SE Lysthust - Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 6342 Årsregnskap 2025 S.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 28800.

**Styrets innstilling**

Honorar holdes uendret.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 28800.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**

Styremedlem 2 år: Thea Vinnes Skauge

Varamedlem 1 år: Tommy Guldbrandsøy

**Varamedlem 1 år: Kristiane Andrea Lilleås Schaufel**

### Roller og kandidater

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

- Thea Vinnes Skauge

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

- Kristiane Andrea Lilleås Schaufel
- Tommy Guldbrandsøy

---

# Styrets årsrapport

### Styrets arbeid i Sameiet Lysthuset 2025

Det er avholdt 3 styremøter i 2025. Følgende saker som styret har jobbet med:

1. Befaring med forskjellige entreprenører for innhenting av priser på vedlikehold.
2. Inngått avtale med Murmester Aastveit AS.
3. Fjernet gamle fliser og membran gangareal utvendig 4 etasje og byttet dette med nytt.
4. Reparert vannlekkasje fra gesims 4 etasje ned langs fasade mot nr 5. (Reklamert på arbeidet som lekker).
5. Etablert OBOS NETT som ny internett leverandør.
6. Skiftet defekte lysarmaturer med LED i garasje -1 og i trappehus.
7. Bytte av lysrør/pærer i fellesareal.
8. Utført høytrykksvask utearealer med grønske kverk.
9. Stell av grøntarealer ved hjelp av dugnad.

Bergen 11.03.2026

Til årsmøtet i Sameiet Lysthuset

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Lysthuset** som viser et overskudd på kr 77 717. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

*Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, den 23. mars 2026
**Hordaland Revisjon AS**

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

**SAMEIET LYSTHUSET**
**ORG.NR. 914606993, KLIENTNR. 6342**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 933 384 | 868 464 | 933 000 | 933 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **933 384** | **868 464** | **933 000** | **933 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -13 417 | -8 230 | -4 000 | -9 000 |
| Styrehonorar | 4 | -28 800 | -26 000 | -26 000 | -28 600 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 646 | -5 388 | -6 000 | -6 180 |
| Forretningsførerhonorar | | -66 075 | -63 535 | -66 000 | -68 970 |
| Konsulenthonorar | | -3 443 | -16 410 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -239 784 | -167 676 | -204 000 | -400 000 |
| Forsikringer | | -78 462 | -64 505 | -72 000 | -80 640 |
| Energi/fyring | 7 | -130 363 | -158 110 | -140 000 | -140 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -104 906 | -154 115 | -166 000 | -80 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | -183 828 | -176 063 | -171 000 | -174 480 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-854 724** | **-840 031** | **-860 000** | **-992 870** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **78 660** | **28 433** | **73 000** | **-59 870** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 2 057 | 2 653 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 10 | -3 000 | -3 000 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-943** | **-347** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **77 717** | **28 086** | **73 000** | **-59 870** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 77 717 | 28 086 | | |

**SAMEIET LYSTHUSET**
**ORG.NR. 914606993, KLIENTNR. 6342**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 38 994 |
| Energiavregning | 11 | 25 838 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 322 571 | 256 504 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 26 844 | 25 939 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **375 253** | **321 437** |
| **SUM EIENDELER** | | **375 253** | **321 437** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 242 650 | 164 932 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **242 650** | **164 932** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 62 050 | 21 467 |
| Leverandørgjeld | | 46 821 | 19 929 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000) | | 0 | 0 |
| Energiavregning | 11 | 0 | 115 109 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 | 23 733 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **132 603** | **156 505** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **375 253** | **321 437** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bergen, 23.03.2026
Styret i Sameiet Lysthuset

Harry Kallestad /s/ Roger Gjervik /s/ Thea Vinnes Skauge /s/

Geir Skorpen /s/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 713 724 |
| Garasje | 28 428 |
| Garasje | 43 260 |
| Internett | 147 972 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **933 384** |

**NOTE 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Annen lønn, ikke feriepenger | -3 800 |
| Arbeidsgiveravgift | -4 597 |
| Gaver til ansatte | -5 020 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-13 417** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE 4**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -28 800 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-28 800** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -1 893 |

**NOTE 5**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -5 646 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-5 646** |

**NOTE 6**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -114 478 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -12 075 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -55 183 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -25 811 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -28 438 |
| Kostnader dugnader | -3 800 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-239 784** |

**NOTE 7**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -112 892 |
| Andre fyringskostnader | -17 471 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-130 363** |

**NOTE 8**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lyspærer og sikringer | -4 146 |
| Vaktmestertjenester | -115 871 |
| Renhold ved firmaer | -58 032 |
| Andre driftskostnader | -501 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 893 |
| Andre kontorkostnader | -664 |
| Bank- og kortgebyr | -2 723 |
| Øreavrunding | 2 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-183 828** |

**NOTE 9**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 152 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 905 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **2 057** |

**NOTE 10**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Andre rentekostnader | -1 000 |
| Renter og provisjon kassekreditt | -2 000 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-3 000** |

**NOTE 11**
**ENERGIAVREGNING**

| | |
|---|---|
| **INNTEKTER** | |
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -224 510 |
| **SUM INNTEKTER** | **-224 510** |
| | |
| **KOSTNADER** | |
| Administrasjon | 20 215 |
| Strøm | 230 134 |
| **SUM KOSTNADER** | **250 348** |
| | |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **25 838** |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE 12**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsatt styrehonorar | -23 733 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-23 733** |

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.04.26
**Selskapsnummer:** 6342 **Selskapsnavn:** SAMEIET LYSTHUSET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Sandviksbodene 3A, 5035 BERGEN** | |
| Dato for energimerking<br>**19.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-297976** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**300224207** |
| Gårdsnummer<br>**168** | Bruksnummer<br>**324** |
| Seksjonsnummer<br>**4** | Brukseiningsnummer<br>**H0203** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2014** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**123,0 m²** | Oppvarma bruksareal<br>**123,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

**Berekna vekta levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**90,42 kWh/m²** |

**Berekna levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**88,49 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**10 885 kWh** |




# Sandviksbodene 3A, 5035 BERGEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindauge<br>**Nei** | Golv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetal<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Sandviksbodene 3A, 5035 BERGEN

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 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 vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no

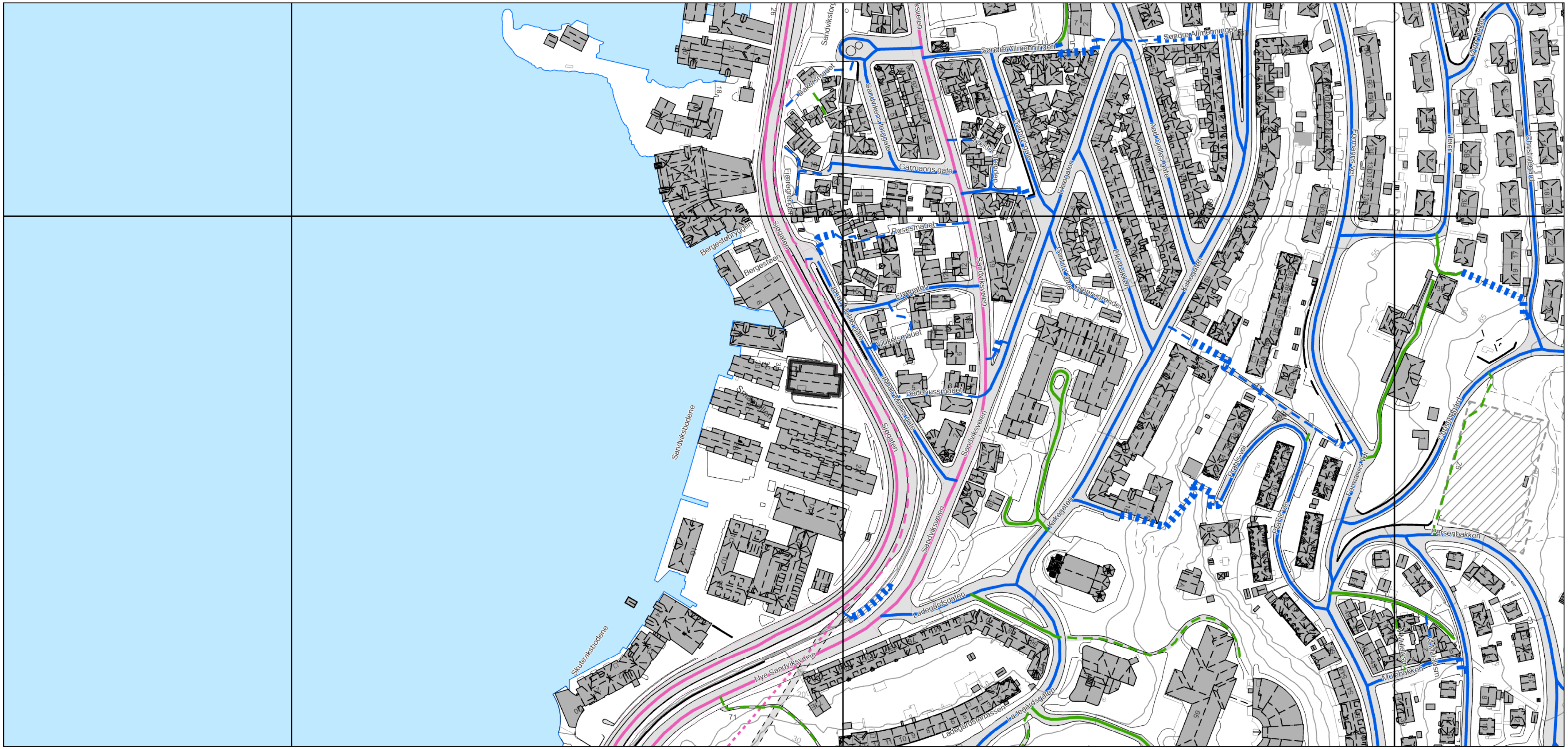
BERGEN KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 13.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/324/0/4
Adresse: Sandviksbodene 3A, 5035 BERGEN

N




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

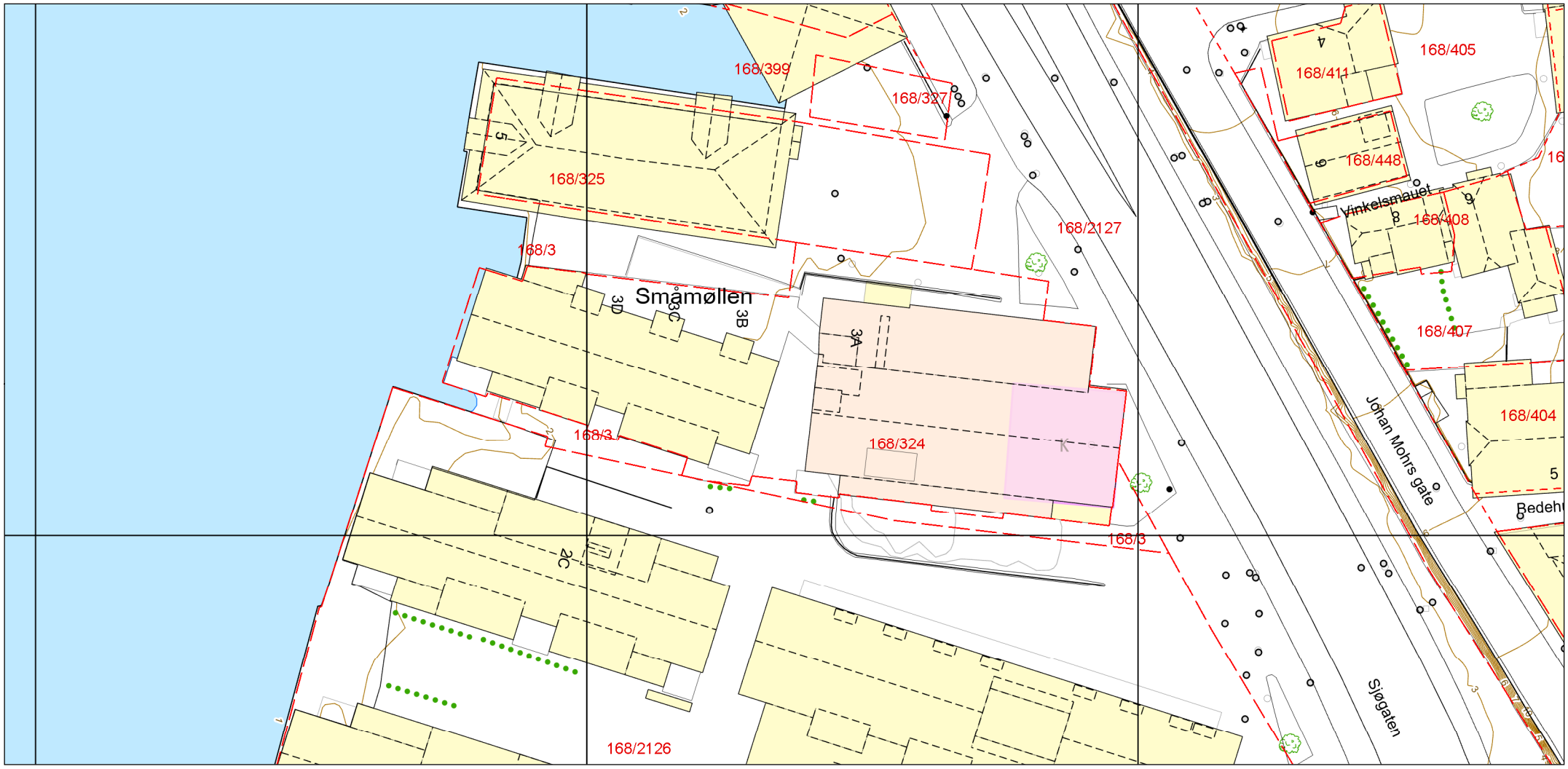
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 13.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/324/0/4
Adresse: Sandviksbodene 3A, 5035 BERGEN

N




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

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 168/324/0/0
Utlistet 13. mai 2026

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **261296136** | Grunneiendom | 0 | Ja | 1 052,5 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 16580000 | 30 | BERGENHUS. GNR 168 BNR 321 MFL., SLAKTEHUSTOMTEN BOLIG OG NÆRINGSOMRÅDE | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 22.05.2006 | 200006794 | 91,1 % |
| 65790000 | 35 | BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, HOVEDSYKKELRUTE FESTNINGKAIEN - SANDVIKSVEIEN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 31.05.2023 | 202220560 | 8,9 % |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 16580000 | 990 - Annet kombinert formål | 44,3 % |
| 16580000 | 113 - Blokkbebyggelse | 33,9 % |
| 16580000 | 331 - Torg | 8,9 % |
| 65790000 | 1001 - Bebyggelse og anlegg | 8,9 % |
| 16580000 | 390 - Trafikkområde i sjø og vassdrag | 1,9 % |
| 16580000 | 710 - Felles avkjørsel | 1,4 % |
| 16580000 | 320 - Gang-/sykkelvei | 0,8 % |

## 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.*

## Reguleringsplaner under arbeid

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 71720000 | 35 | Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken | 202416958 | 100,0 % |

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY | 95,8 % |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag | Bruk og vern, sjø, vassdrag | SJØ | 4,2 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_7 | Historisk sentrum | 100,0 % |
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_2 | Grendene | 0,7 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpFareSone | H390_3 | Brannsmitte | 5,4 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 36,7 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 36,3 % |

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 15750000 | BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 19.02.2001 | 97,3 % |
| 18740000 | BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 14.05.2012 | 2,7 % |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| 15750000 | 1 - Nåværende | 130 - Erverv | 94,8 % |
| 18740000 | 1 - Nåværende | 530 - Vannareal for almen flerbruk | 2,7 % |
| 15750000 | 1 - Nåværende | 610 - Veiareal | 2,6 % |

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

| PlanID | Restriksjonstype | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 15750000 | 111 - Krav om reguleringsplan | 97,3 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 61690000 | 34 | Bergenhus. Gnr. 168, Områdereguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden | 2 | 202220436 |
| 9900000 | 30 | BERGENHUS. FJÆREGRENDEN, BYPLANVEDTEKTER | 3 | - |
| 8150000 | 30 | BERGENHUS. GNR 168 BNR 325, SANDVIKSBODER 5 - 24 | 3 | 199702958 |
| 65810000 | 34 | BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN | 3 | 202220562 |
| 66270000 | 35 | BERGENHUS. GNR 167 BNR 517 MFL., LADEGÅRDSGATEN | 2 | 202220559 |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 168/11 | 300280635 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Meldingssak registrer tiltak | 16.02.2012 | 201202069 |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 13. mai 2026

BERGEN
KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/324
Dato: 13.05.2026 Adresse: Sandviksbodene 3A m.fl.

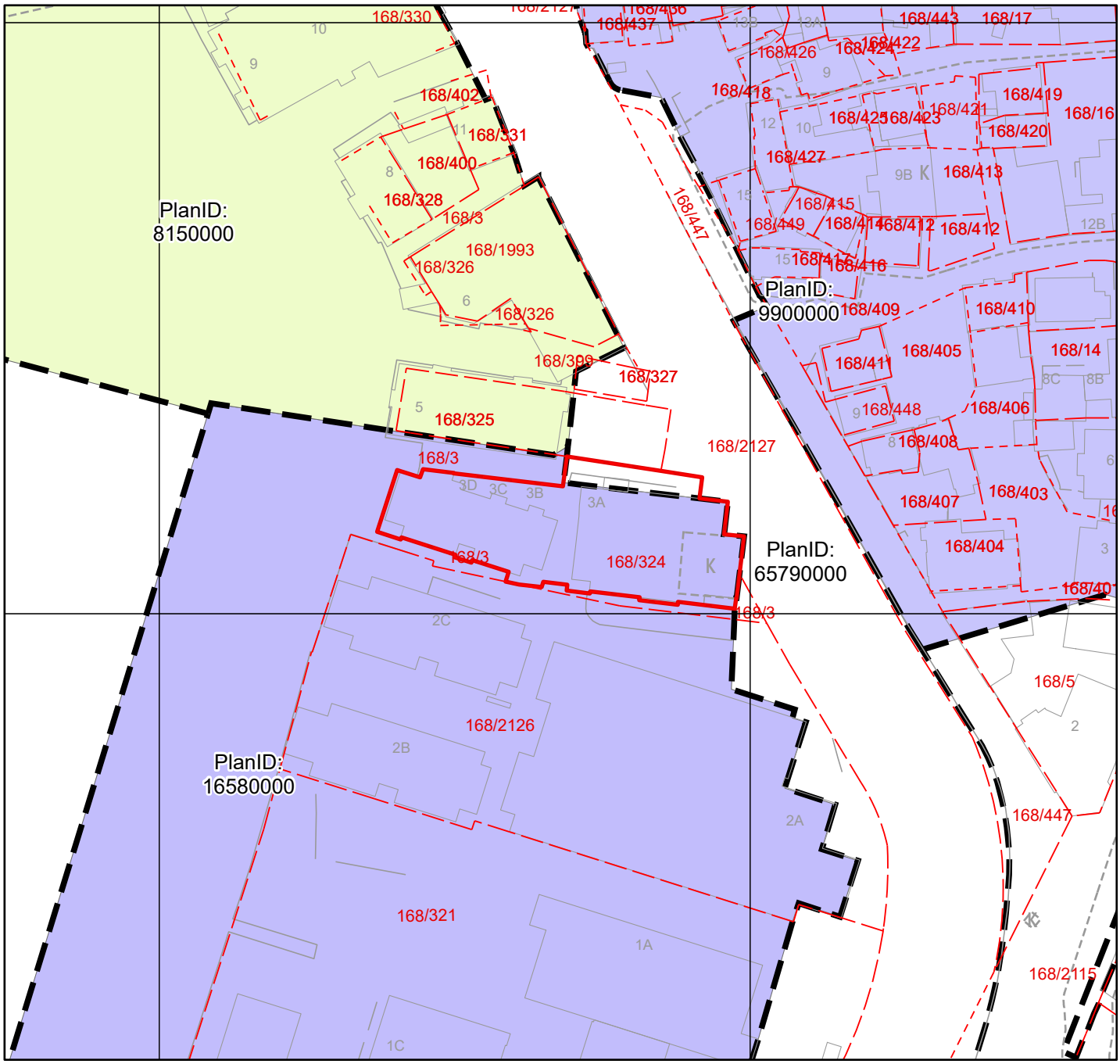
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 16580000, 65790000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

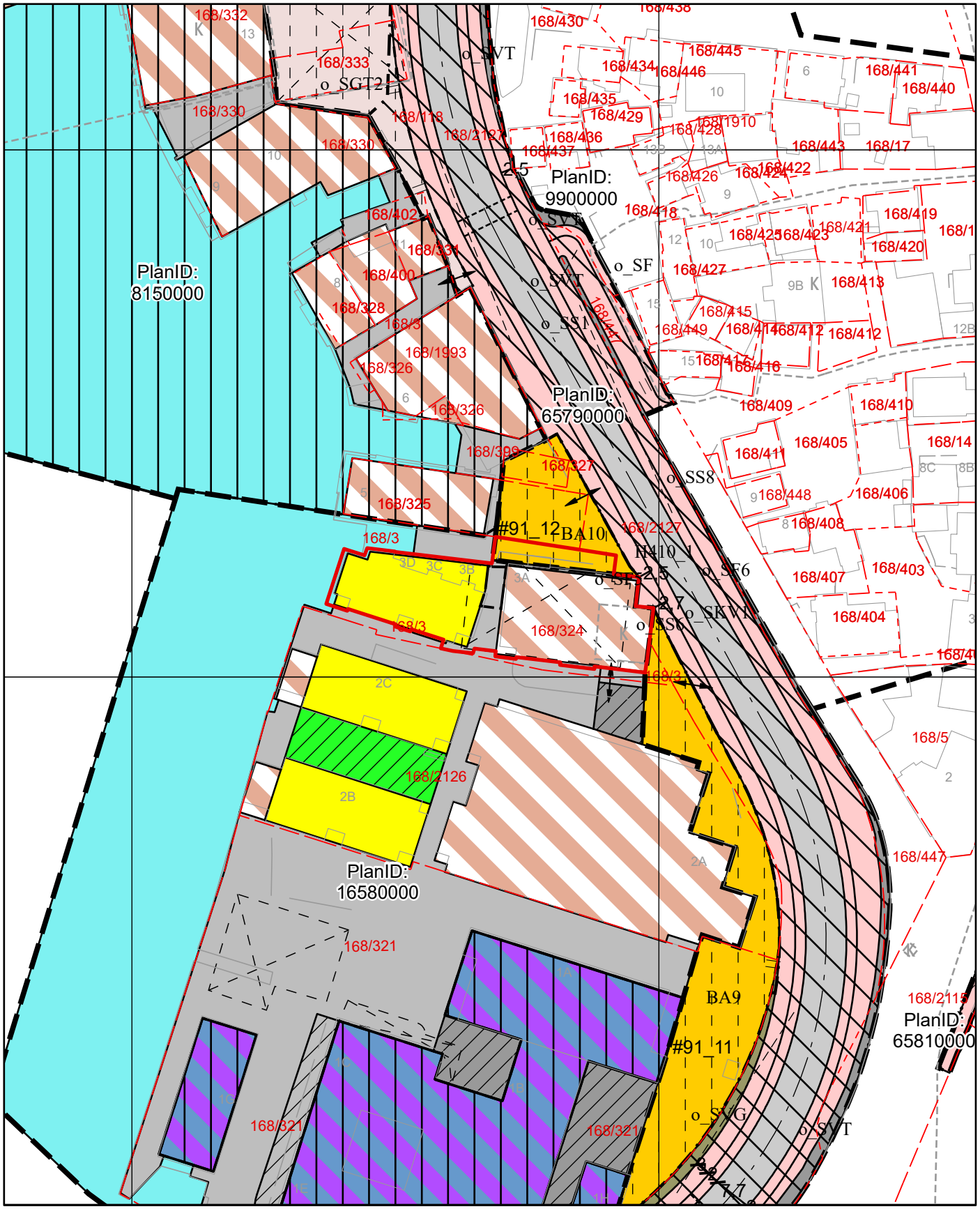
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/324
Dato: 13.05.2026 Adresse: Sandviksbodene 3A m.fl.

N

PlanID(er): 16580000, 65790000

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

Eiendomsflate




OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

## Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

## Juridisklinje

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

## Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

## Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

## Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

## Begrensningsområde gammel lov

660 - Bevaringsområder

## Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Infrastruktursone

## Plangrense

Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse

Annet byggeområde

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Torg

Trafikkområde i sjø og vassdrag

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Kontor / Industri

Annet kombinert formål

## Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

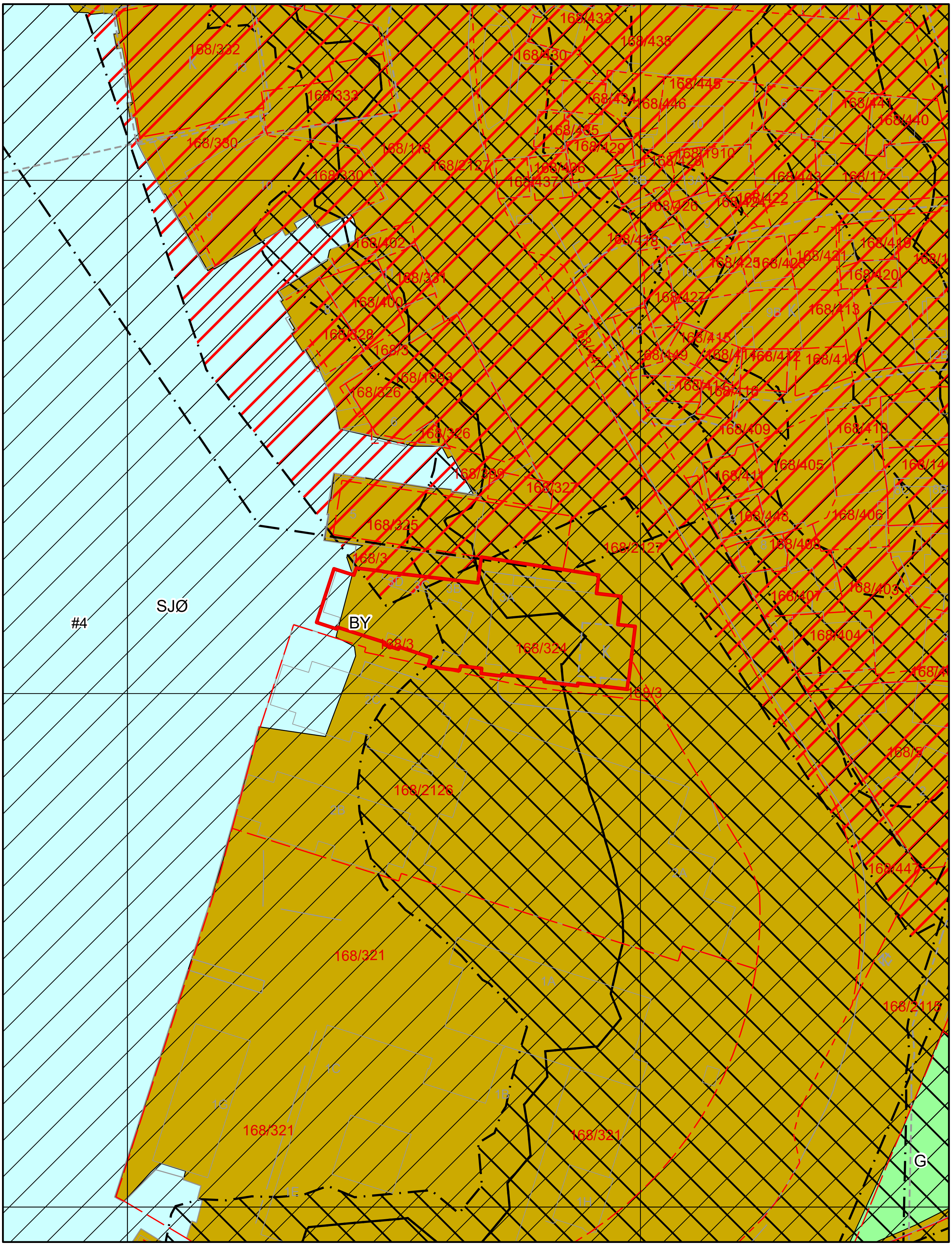
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/324
Adresse: Sandviksbodene 3A m.fl.

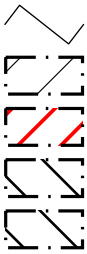
N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

# Kommunedelplan

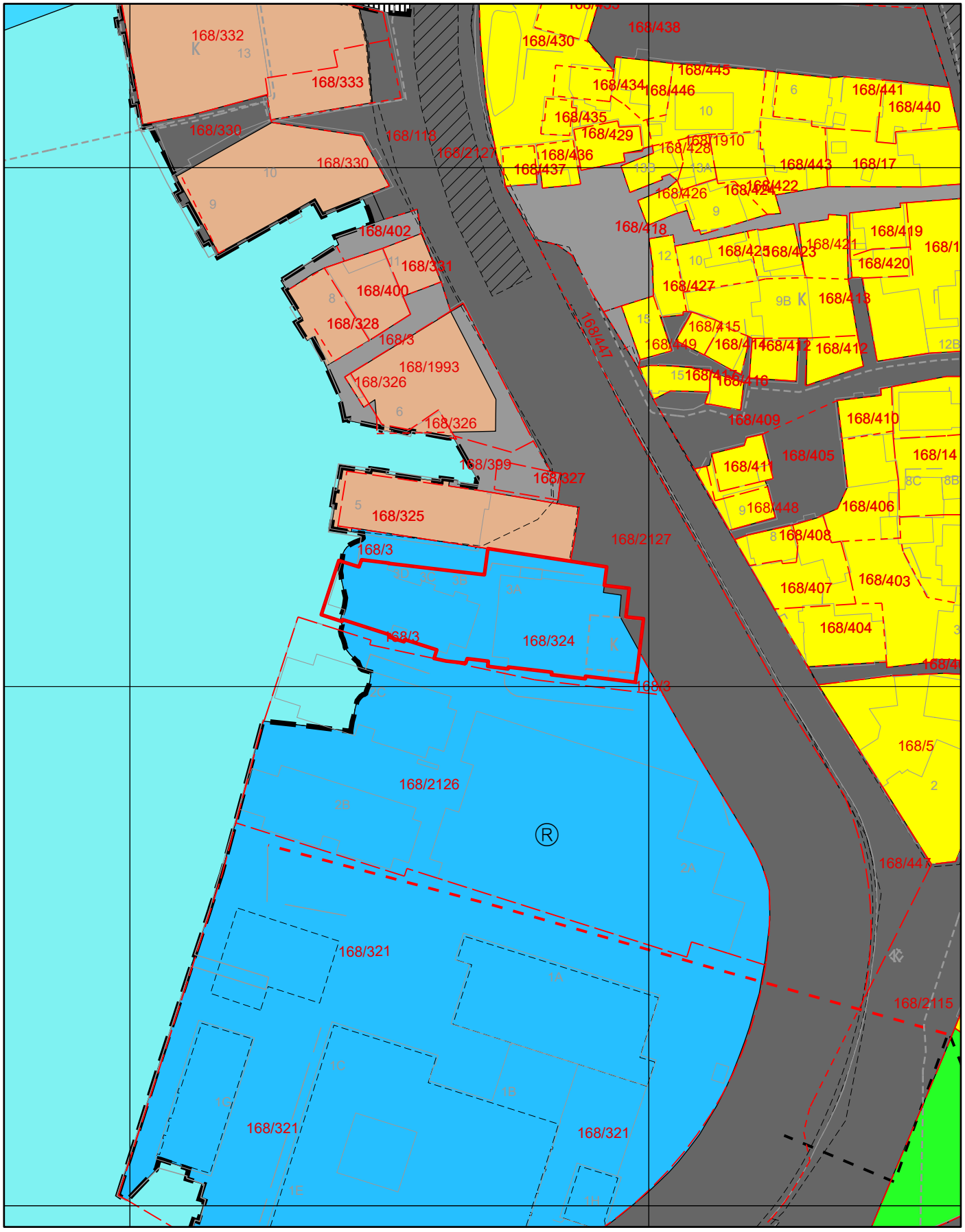
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.05.2026

Arealplan-ID: 18740000, 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/324
Adresse: Sandviksbodene 3A m.fl.

N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Hovedturveg, fremtidig


Hovedturveg, nåværende


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

## KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Erverv (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Annen særskilt bruk eller vern (N)

Vegareal (N)

Gang- og sykkelareal (N)

Havn (N)