Tilstandsrapport

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Boligbygg med flere boenheter

Nye Sandviksveien 56 E, 5032 BERGEN BERGEN kommune

gnr. 167, bnr. 559, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 24 m² BRA-i: 19 m²



Befaringsdato: 08.07.2026 **Rapportdato:** 08.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21285-1461 **Eiendomsverdi ref nr:** TA1315

Foretak: TBDU AS

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:
Tilstandsrapporter
Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner
Prosjektledelse og teknisk rådgivning
Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister
Uavhengig kontroll
Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn
Uavhengig Takstingeniør
du@tbdu.no
955 50 498

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

TBDU AS
Hellandsgården 3
5004 BERGEN
Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Det er trevinduer beslått med aluminium og 2-lags isolerglass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik
utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering
og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene.
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som
normal bruksslitasje.
Innvendige dør er malt fyllingsdør.

VÅTROM Gå til side

Bad med overflater fra 2005.
Dokumentasjon på våtrom
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser, gulvet er tilnærmet flatt.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0,5 cm.
Våtrommet har innredning med servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende konstruksjon til våtsoner er fellesgang.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er plast (rør-i-rør), besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad, varmefolie i entre og stue/kjøkken.

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar
med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til
installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det
er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift
om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske
anlegg og elektrisk kontroll.
Ingen avvik på branntekniske forhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

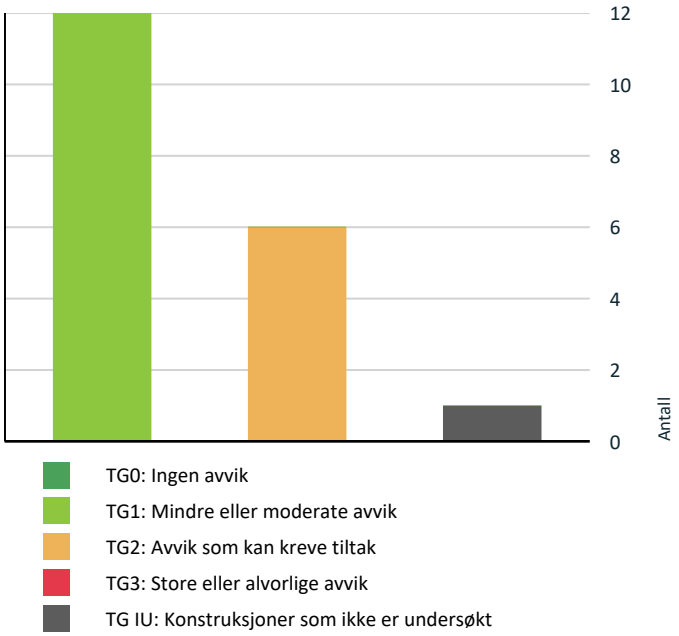
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 2.4m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 2.4m2 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 2.4m2 > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 2.4m2 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 2.4m2 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1930

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er trevinduer beslått med aluminium og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er av laminat.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik
utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

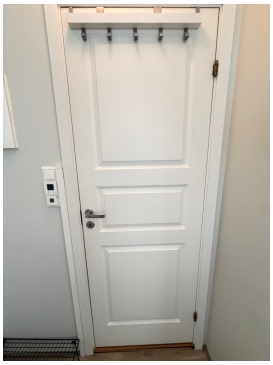
TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dør er malt fyllingsdør.

Vurdering av avvik:
• Innvendig dør har en del slitasje. - Fuktsvelling i bunn.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring eller utskiftning må påregnes.

Tilstandsrapport





TG 1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

VÅTROM

1.ETASJE > BAD - 2.4M2

Generell

Beskrivelse

Bad med overflater fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD - 2.4M2

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Dokumentasjon på våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD - 2.4M2

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

1.ETASJE > BAD - 2.4M2

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser, gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
• Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

1.ETASJE > BAD - 2.4M2

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0,5 cm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

1.ETASJE > BAD - 2.4M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD - 2.4M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1.ETASJE > BAD - 2.4M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende konstruksjon til våtsoner er fellesgang.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 13M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 13M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er plast (rør-i-rør), besiktiget i rørskap.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad, varmefolie i entre og stue/kjøkken.

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Ingen avvik på branntekniske forhold.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

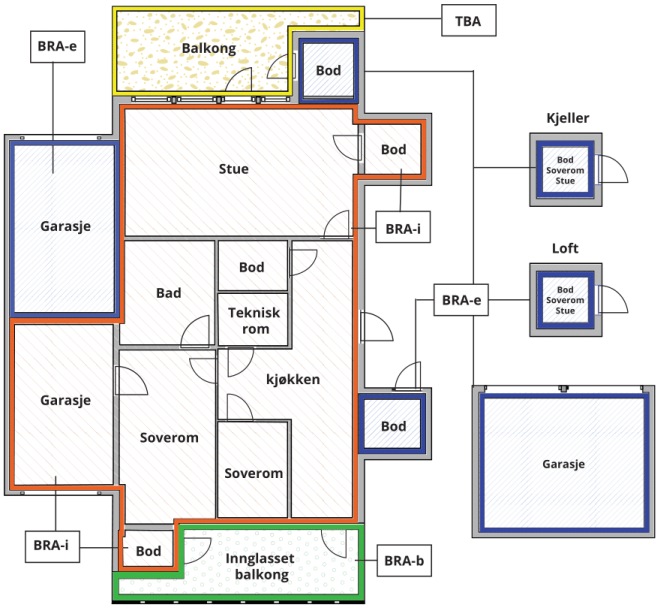
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	19	5		24	
SUM	**19**	**5**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré 3.3m2, bad - 2.4m2, stue/kjøkken - 13m2	Bod - 5.3m2	

Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er lagt nytt gulv og varmefolie i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	559		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nye Sandviksveien 56 E

Hjemmelshaver
Rastum Benjamin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nye Sandviksveien i et attraktivt og sentrumsnært boligområde i Sandviken. Området består av variert bebyggelse med leilighetsbygg, bygårder og eldre bebyggelse, og har kort avstand til Bergen sentrum.

Det er gangavstand til dagligvarebutikk, kollektivtransport, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Sandviken har et godt utvalg av nærservicefunksjoner, samtidig som Bergen sentrum ligger innen kort reiseavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

TBDU AS
Hellandsgården 3
5004 BERGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260301
Addresse	Nye Sandviksveien 56E		
Postnr.	5032	Sted	BERGEN
Selgers navn	Benjamin Rastum		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.07.2026

Signert av *Benjamin Rastum*

Initialer selger:
B R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nabolagsprofil

Nye Sandviksveien 56E - Nabolaget Ladegården/Skuteviken - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Skuteviksveien Linje 18	2 min 0.1 km
Bradbenken kai Linje BEF	7 min 0.6 km
Norges Fiskerimuseum Linje BEF	11 min 0.9 km
Byparken Linje 1, 2	18 min 1.4 km
Olav Kyrres gate/Festplassen Buss, trikk	18 min 1.4 km

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	8 min 0.5 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	23 min 1.8 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	5 min 0.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

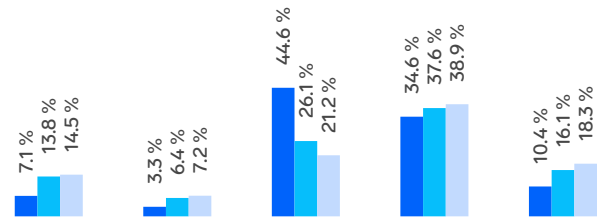
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ladegården/Skuteviken	1 541	1 141
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ladegården barnehage (0-5 år) 85 barn	3 min 0.2 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min 0.6 km
Mulesvingen barnehage (1-5 år) 64 barn	14 min 0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Støletorget Søndagsåpent	4 min 0.2 km
Kiwi Birkebeinersenteret	4 min

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. Gående
2. Buss
3. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

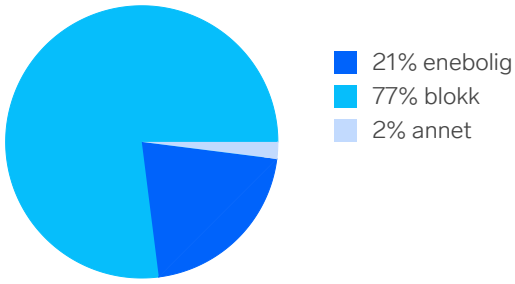
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Rothaugen skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Sverresborg Ballspill, sandvolleyball	5 min 0.3 km
MOVA Sandviken	4 min
Norrønahallen	4 min

Boligmasse



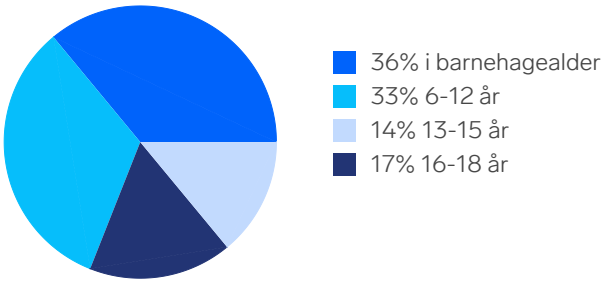
«Sentralt, men med koselig bebyggelse. I byen, men ikke i kjernen. Kort vei til alt, godt utvalg i nærbutikker. Estetisk tilfredsstillende.»

Sitat fra en lokalkjent

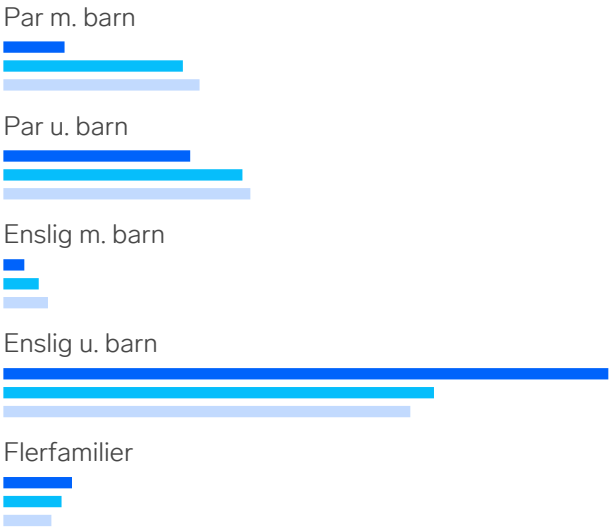
Varer/Tjenester

Galleriet	16 min
Sandviken apotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



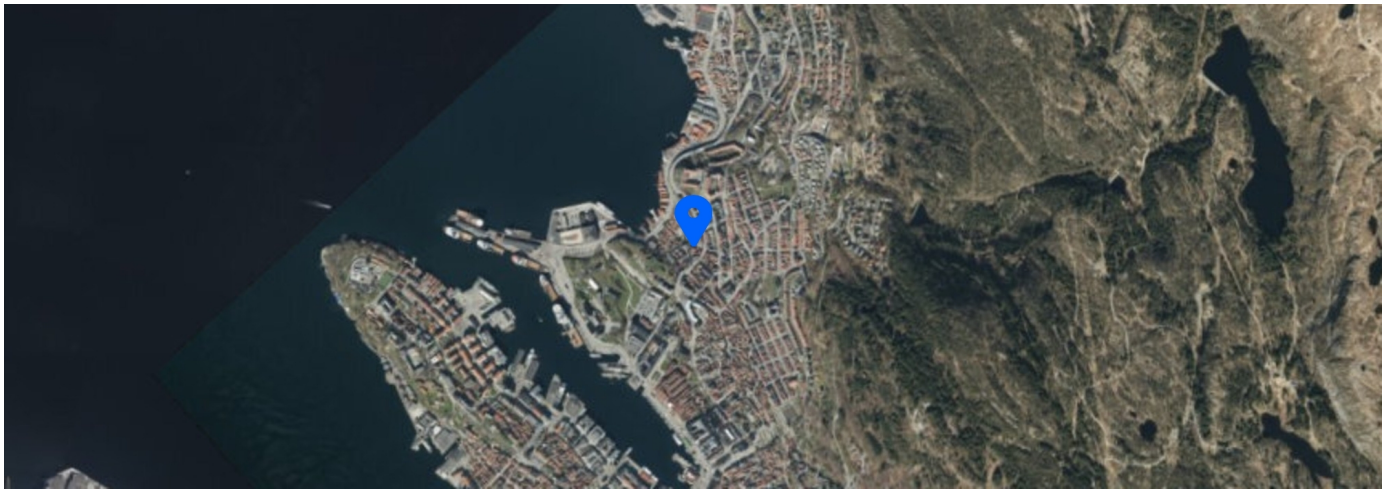
Familiesammensetning

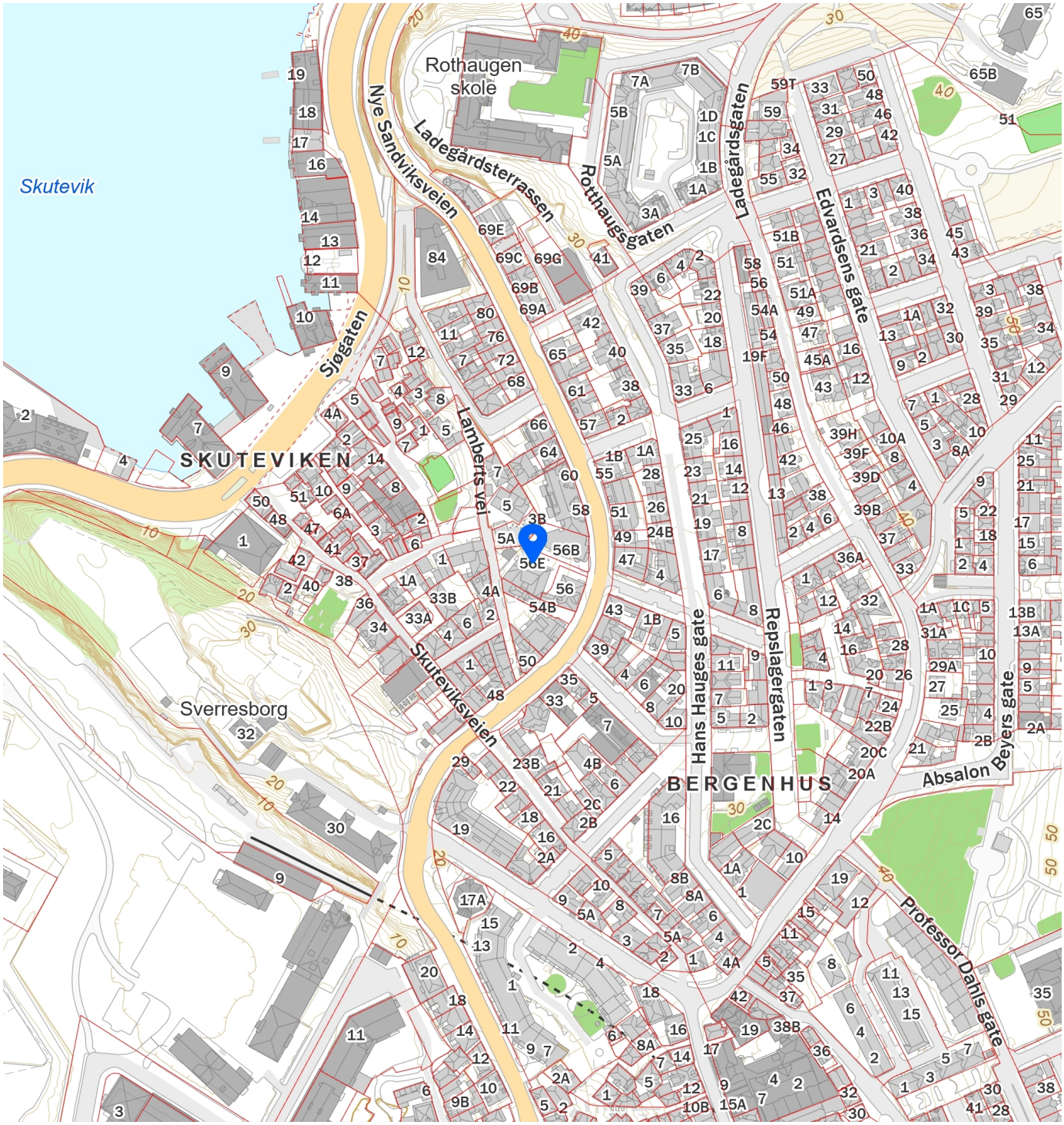


Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET NYE SANDVIKSVEI 56 CDEF

Hovedregelen er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du ønsker at omgivelsene skal forholde seg til deg.

Visse regler er likevel satt for hvilken adferd som kan / ikke kan aksepteres i sameiet.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Nattero:	Etter kl. 23.00 skal det i den utstrekning det er mulig være ro på eiendommen og i leilighetene. Skal det være fest, er det lurt å si fra til naboene på forhånd
Høy musikk:	Radio, stereoanlegg og tv skal anvendes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene
Boring /Banking:	Boring/banking kan bare skje i tidsrommet kl 08.00 - kl 22.00 på hverdager. Det er også ønskelig at nærmeste naboer varsles på forhånd dersom du skal utføre arbeid som varer over lengre perioder
Låsing:	Gatedører og kjellerdører skal alltid være låst.
Privat renhold:	Banking/risting av tepper, matter, løpere og lignende foretas ikke fra vindu eller balkong.
Diverse renhold:	Hvis man abonnerer på aviser, skal man avbestille dette dersom man over en lengre periode ikke benytter leiligheten. Eventuelt skal man organisere at noen fjerner avisene. Dette for å hindre at det samler seg opp gamle aviser. Det er ikke tillatt å kaste sneiper på fellesarealet.
Boss:	Alt boss og avfall skal pakkes godt inn og legges i container i bossrommet. Kartonger flates for å ta minst mulig plass. Det er ikke tillatt å oppbevare tomflasker i bodene.

Vaskemaskiner:	Dersom oppvask- og vaskemaskiner ikke er plassert i rom med sluk, må disse være utstyrt med aquastopp eller tilsvarende sikring. Regelen om nattero gjelder også for bruk av vaskemaskiner.
Røykvarslere og brannslukkingsapparat	Alle sameiere har fått utlevert røykvarslere og brannslukkingsapparat. Den enkelte er selv ansvarlig for å skifte apparat: batteri i røykvarsleren og sørge for at brannslukkingsapparatet er tilgjengelig.
Husdyrhold:	Beboere som ønsker å skaffe seg hund eller andre dyr som skal bo fast i leiligheten, og som vil benytte fellesarealer skal medele dette til styret slik at styret vet hvem som skal kontaktes i fall spørsmål om dyret, Se forøvrig punkt 3-2 i vedtektene
Skader og mangler:	Alle henvendelser om skader og mangler ved sameiets felles arealer/rom skjer til styret i Sameiet.
Utleie/fremleie:	Utleier har plikt til å vise til sameiets vedtekter og husordensreglement ved inngåelsen av et leieforhold. Av leiekontrakten skal det fremgå at leietaker til enhver tid plikter å følge de gjeldende vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal eier av leiligheten til enhver tid ha oversikt telefonnummer til leietaker i fall det trengs å kontakte beboere. Styrets kontaktpunkt vil uansett være leilighetenes eier.

Vedtatt på årsmøte 30. april 2026

V E D T E K T E R

for

Sameiet Nye Sandviksvei 56 cdef

Org. Nr 990 793 484

Vedtektene er fastsatt i ordinært sameiermøte den 18.03.09.
Sist endret på ordinært årsmøte 19.03.2015.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Nye Sandviksvei 56 cdef. Sameiet består av 21 boligseksjoner av eiendommen gnr. 167, bnr. 559 i Bergen kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.01.2006.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Samtlige seksjonseiere som skal leie ut bosted må melde ifra dette til styret. Meldingen skal inneholde navn, alder samt kontaktopplysninger til personen/personene som skal leie seksjonen.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire styremedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår samt revisors beretning
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for 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 fellesarealer 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,
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 de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. Dugnad

Det er to dugnader i året. En på høstparten og en på vårparten. Det er tillatt å være vekke fra 1 av disse 2. Dersom man er vekke 2 av 2 – det vil si å stille på 0 dugnader i løpet av et år – ilegges man en bot på kr. 500. det er tilstrekkelig at en person stiller fra hver seksjon.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6268
SAMEIE NYE SANDVIKSVEI 56 CDEF

Velkommen til årsmøte i SAMEIE NYE SANDVIKSVEI 56 CDEF

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. april kl. 10:00 og lukker 30. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6268

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

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. Styrets forslag 1 - Endringer i Husordensregler angående dyrehold
8. Styrets forslag 2 - Endringer i Husordensregler angående Utleie/fremleie
9. Styrets forslag 3 - Innføre parkeringskontroll på nedsiden av bygget

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIE NYE SANDVIKSVEI 56 CDEF

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
Frank Nyheim (Styreleder) foreslås som møteleder

Forslag til vedtak
Frank Nyheim 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%)

Sølve Ekehaug Bergheim seksjon 21 og Sivert Løvås Liabø seksjon 13 har sagt seg villige.

Forslag til vedtak
Sølve Ekehaug Bergheim og Sivert Løvås Liabø 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - Nye Sandviksvei 56 CDEF.pdf
2. 6268 SE Nye Sandviksvei 56 Cdef Revisjonsberetning 2025.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at styrehonorar forblir det samme som i foregående år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 7

Styrets forslag 1 - Endringer i Husordensregler angående dyrehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets forslag 1

Endringer i Husordensregler angående dyrehold

Dagens Ordlyd i Husordensregler

Husdyrhold: Dersom du ønsker å anskaffe deg hund eller katt, må dette meddeles alle sameiere. Sykdom eller allergi som kan ut- sette den enkelte for ekstra plager pga dette, må betraktes før anskaffelse, dog skal dette grundig dokumenteres av den som plages.

Dette gjelder ikke for såkalte innekatter, som da forventes er innekatter.

For øvrig må de som har husdyr rette seg etter de praktiske regler som gjelder for husdyrhold, slik at husdyret ikke er til sjenanse for naboene.

Punktet er foreslått strøket.

Husdyr er kun tillatt etter godkjenning fra styre. Se forøvrig punkt 3-2 i vedtektene. De som får dispensasjon til å ha husdyr må rette seg etter de praktiske regler som gjelder for husdyrhold, slik at husdyret ikke er sjenanse for naboene.

Styrets forslag til endring i forbindelse med Årsmøte 2026

Eksiterende tekst om husdyrhold taes bort, og erstattes med ny tekst:

Beboere som ønsker å skaffe seg hund eller andre dyr som skal bo fast i leiligheten, og som vil benytte fellesarealer skal medele dette til styret slik at styret vet hvem som skal kontaktes i fall spørsmål om dyret, Se forøvrig punkt 3-2 i vedtektene

Bakgrunn for endringen:

Eksisterende tekst er uansett uklar (den inneholder en tekst om en foreslått endring som dagens styre ikke kjenner hverken foranledning, eller utfall av). I tillegg har det ikke vært praktisert hverken å meddele sameiere om husdyrhold, eller å søke om dyrehold. Definisjon av "å anskaffe" er også uklar (gjelder dette også om en passer en hund i en periode?).

Det har over tid etablert seg en praksis om at det er tillatt å ha hund i bygget.

Videre inneholder uansett også sameiets vedtekter en klar ordlyd om at dyrehold ikke skal være til ulempe for øvrige beboere.

Forslag til vedtak

Det stemmes om å endre ordlyd angående husdyrhold i Husordensregler slik at ny tekst blir: Husdyrhold: Beboere som ønsker å skaffe seg hund eller andre dyr som skal bo fast i leiligheten, og som vil benytte fellesarealer skal medele dette til styret slik at styret vet hvem som skal kontaktes i fall spørsmål om dyret, Se forøvrig punkt 3-2 i vedtektene

---

Sak 8

Styrets forslag 2 - Endringer i Husordensregler angående Utleie/fremleie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets forslag 2

Endringer i Husordensregler angående Utleie/fremleie

Dagens ordlyd i Husordensregler

Utleier har plikt til å vise til sameiets vedtekter og husordensreglement ved inngåelsen av et leieforhold. Av leiekontrakten skal det fremgå at leietaker til enhver tid plikter å følge de gjeldende vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal navn, telefonnummer og e-postadresser til personene som bor i leiligheten sendes inn til styreleder i sameiet snarest og senest to uker etter innflytning. Utleier må selv avklare om det er leietaker eller utleier som skal gjøre dette. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for fremleier.

Styrets forslag til endring i forbindelse med Årsmøte 2025

Ordlyd i Husordensregler endres til:

Utleier har plikt til å vise til sameiets vedtekter og husordensreglement ved inngåelsen av et leieforhold. Av leiekontrakten skal det fremgå at leietaker til enhver tid plikter å følge de gjeldende vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal eier av leiligheten til enhver tid ha oversikt telefonnummer til leietaker i fall det trengs å kontakte beboere. Styrets kontaktpunkt vil uansett være leilighetenes eier.

Bakgrunn for forslaget.

Dagens ordlyd har ikke blitt praktisert, og det er er heller ikke hensiktsmessig at styret skal innvolveres i så mange leieforhold som er tilfelle for leiligheter som benyttes for kortidsutleie (Air B&B og lignende). Samtidig er det viktig å få frem at det er eier av leiligheter i bygget vårt som er ansvarlig for at Vedtekter og husordensregler blir etterlevd, uansett hvem som bor i leiligheten.

Forslag til vedtak

Det stemmes om å endre ordlyd i Husordensregler angående utleie/fremleie slik at ny tekst blir : Utleier har plikt til å vise til sameiets vedtekter og husordensreglement ved inngåelsen av et leieforhold. Av leiekontrakten skal det fremgå at leietaker til enhver tid plikter å følge de gjeldende vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal eier av leiligheten til enhver tid ha oversikt telefonnummer til leietaker i fall det trengs å kontakte beboere. Styrets kontaktpunkt vil uansett være leilighetenes eier.

Sak 9

Styrets forslag 3 - Innføre parkeringskontroll på nedsiden av bygget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets forslag 3

Parkeringskontroll

Styret foreslår at det gis fullmakt til å etablere en ordning med parkeringskontroll også på parkeringsplassene på nedsiden av bygget, og at biler som er parkert her uten synlig parkeringsbevis kan bli bøtelagt.

Bakgrunn for forslaget: Flere beboere har tatt kontakt med styret angående at biler uten parkeringstillatelse bruker våre 3 parkeringsplasser, med det resultat at beboere ikke får benyttet dem. Problemet var ekstra stort i perioden hvor nabobygning ble rehabilitert og biler tilhørende håndverkere parkerte der. Men tidvis står det også biler her uten parkeringsbevis som ikke har tilknytning med vår bygning.

Styret har undersøkt muligheter for at vi selv kan utstede bøter, eller at parkeringsselskap deler på innektene fra bøter. Men det er ikke noen reell mulighet for dette.

Styret har vært i kontakt med VestPark som utøver parkeringskontroll på oppsiden av bygget (hvor det ikke skal være regulær parkering) og de er positive til å komme med et tilbud om det samme på nedsiden. Noe forslag om kontrakt er ikke diskutert, men styret ser kun for seg å gå inn i en slik avtale i fall dette kan gjøres uten kostnader for sameiet.

Ulempene med en slik ordning er at besøkende og leietakere må opp i leilighet å hente parkeringsbevis og deretter huske å levere dette tilbake. Vi erfarer allerede i dag at parkeringsbevis forsvinner ved at de ikke blir levert tilbake, og styret vil og vurdere å ta seg betalt for å utstede nye om dette problemet øker. Muligheter for brukerstyrt elektronisk registrering av biler som skal parkere på plassen vil og være naturlig å diskutere med VestPark i fall det skal etableres parkeringskontroll.

Forslag til vedtak

Det stemmes om at styret gis fullmakt til å etablere en ordning med parkeringskontroll også på parkeringsplassene på nedsiden av bygget, og at biler som er parkert her uten synlig parkeringsbevis kan bli bøtelagt.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styret avholdt 7 styremøter i 2025, samt en del oppfølging på e-post og telefon av enkeltsaker. Det er varierende engasjement fra sameiere, og det benyttes også ulike kanaler for å få kontakt med styret. Vi henstiller til at Vibbo blir benyttet, da denne gir oss varsel på telefon (dette får vi ikke på e-postløsningen som vi har).

Ingen av styrets medlemmer er på valg i år, men det betyr at vi alle er på valg i 2027, og vi henstiller til at sameiere forbereder seg på å ta en økt i styret og melder seg som kandidater når den tid kommer.

Det ble ikke gjort nevneverdige oppgraderinger på bygget i 2025, men vi hadde heller ikke noen ekstraordinære skader eller behov for akutte reparasjoner. Vaktmester har regelmessig tilsyn, samt utfører brøyting og salting ved behov. Vi hadde en forsikringssak (følgeskade relatert til utett bad) i 2026 hvor betaling av egenandel gjør at dette medførte en kostnad for sameiet. Vi nevner i den sammenhengen at det er den enkelte sameiers ansvar å vedlikeholde det enkelte våtrom, og kostnader til utbedring av våtrom dekkes ikke av forsikring. Videre har det vært en del engasjement fra sameiere angående misbruk av ikke-rettmessig parkering på byggets nedside. Her henviser vi til forslag som er fremmet i årsmøtet.

Vi hadde tilsyn av Bergen brannvesen i 2025, og den enkelte sameier har fått eventuelle pålegg direkte for sin leilighet. For fellesanlegg måtte vi fornye et pulverapparat i bodområdet i U1, ellers var det kun positive tilbakemeldinger.

Det kom i 2025 ett nytt nabovarsel for bygging på nabotomt. Her har det vært en pågående byggesak mellom eier og Bergen kommune i flere år, og etter det vi er kjent med, er det ikke kommet en endelig konklusjon fra kommunen på de siste nedskalerte byggeplanene.

Gjenstander og søppel (møbler) som blir hensatt på vår tomt har også vært et problem som vi har brukt mye tid på å følge opp. Her henstiller vi alle som leier ut om å gi strenge instrukser til leietakere, da det mistenkes at noe av det som blir satt på gaten er raske løsninger ved utflytting. Det medfører relativt store kostnader om vi må engasjere vaktmester til bortkjøring. For øvrig virker det som om det nå er bedre praksis med å holde søppeldunker låst, og således blir de ikke fylt opp av andres avfall.

Det har også vært noen tilfeller av innbrudd i biler plassert på nedsiden av bygget. Manglende/dårlig gatebelysning er meldt inn til fylket i et forsøk på å redusere risikoen for slikt, men foreløpig har det ikke skjedd noe fra den siden.

Vi har ikke mottatt nye bekreftede observasjoner av rotter i 2025, og ifølge inspeksjonsrapporter fra Anticimex er det ikke spor av dette.

Det var to salg av leiligheter i bygget i 2025 og beboermassen er relativt stabil, men styret har liten oversikt over den utleievirksomheten som skjer i bygget. Derfor har vi også laget et forslag til endring i husordensreglene som er fremmet som egen sak. Styret er uansett klar på at vi kun forholder oss til eiere av leilighetene, og ikke leietakere. Lovlighet, skatt etc. relatert til utleie er heller ikke styrets sak å håndtere. Men vi noterer litt varierende orden ved enkelte leietakere, eksempelvis sigarettsneiper og søppel ved hovedinngangen, og henstiller til at dere som leier ut gir klare instrukser til leietakere om at dette ikke er greit.

Sameiets økonomi er presset og kontantbeholdningen har minket jevnlig. Selv om vi ikke gjorde noen oppgraderinger av huset, så gikk vi nok en gang med et underskudd. Når en leser regnskapet må en også være klar over at avdrag på lån (kr 113 000) ikke regnes som en kostnad, men det er likevel penger som går ut av konto. Kostnader til forsikring har nok en gang hatt en større økning enn forventet (i 2023 betalte vi kr 52 000 i premie og i 2026 er denne summen steget til kr 109 000), og vi bruker også ganske mye penger på vaktmester. Som kjent økte vi felleskostnadene fra nyttår. Med muligheter for renteøkning, istedenfor en forventet nedgang, kan vi ikke utelukke nye økninger i fremtiden.

Styret ser få muligheter til å redusere kostnadene nevneverdig. Det kan nevnes at vi har innhentet alternative tilbud på forsikring, uten at vi fikk noen tilbud med lavere premie. Det er også vanskelig å redusere kostnader til vaktmester uten at vi setter i gang et større opplegg med å ansvarliggjøre sameiere (en løsning vi har vansker med å se at vil fungere) for snømåking og trappevask. Vi planlegger i år en liten vårdugnad slik at vi reduserer vaktmesterkostnader med dette.

mvh Styret i Nye Sandviksveien 56 CDEF

NYE SANDVIKSVEI 56 CDEF
ORG.NR. 990793484, KLIENTNR. 6268

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	642 888	642 888	643 000	708 000
Andre inntekter	3	26 061	9 791	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**668 949**	**652 679**	**653 000**	**718 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 043	-4 810	-5 000	-5 150
Forretningsførerhonorar		-70 665	-67 945	-71 000	-74 195
Konsulenthonorar		-1 148	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-4 737	-42 778	-75 000	-75 150
Forsikringer		-84 239	-59 863	-68 000	-90 000
Energi/fyring	8	-20 181	-18 986	-14 000	-14 000
TV-anlegg/bredbånd		-27 206	-26 208	-26 000	-26 780
Andre driftskostnader	9	-152 215	-122 667	-85 000	-143 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-411 072**	**-388 897**	**-395 000**	**-479 275**
DRIFTSRESULTAT		**257 877**	**263 782**	**258 000**	**238 725**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 639	12 617	0	0
Finanskostnader	11	-283 133	-298 899	-291 000	-275 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-272 494**	**-286 282**	**-291 000**	**-275 000**
ÅRSRESULTAT		**-14 617**	**-22 500**	**-33 000**	**-36 275**
Overføringer:					
Udekket tap:		-14 617	-22 500		

NYE SANDVIKSVEI 56 CDEF
ORG.NR. 990793484, KLIENTNR. 6268

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		5 030	4 231
Driftskonto OBOS-banken		56 371	177 885
Sparekonto OBOS-banken		285 405	328 579
SUM OMLØPSMIDLER		**346 806**	**510 695**
SUM EIENDELER		**346 806**	**510 695**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-3 467 243	-3 452 627
SUM EGENKAPITAL		**-3 467 243**	**-3 452 627**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 787 532	3 900 880
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 787 532**	**3 900 880**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 545	14 579
Leverandørgjeld		10 520	46 254
Påløpte renter		1 453	1 609
SUM KORTSIKTIG GJELD		**26 518**	**62 442**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**346 806**	**510 695**
Pantstillelse	14	5 200 000	5 200 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 10.03.2026
Styret i Nye Sandviksvei 56 Cdef

Frank Nyheim/s/ Torbjørn Bakervik/s/ Håvard Lurås Hammer/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	642 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**642 888**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikringsoppgjør	16 040
Leieinntekt Trafokiosk	10 021
SUM ANDRE INNTEKTER	**26 061**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	**-40 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-5 043
SUM REVISJONSHONORAR	**-5 043**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 594
Drift/vedlikehold brannsikring	-779
Kostnader dugnader	-364
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 737**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-20 181
SUM ENERGI / FYRING	**-20 181**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 746
Vaktmestertjenester	-126 637
Renhold ved firmaer	-15 750
Andre driftskostnader	-456
Bank- og kortgebyr	-2 625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-152 215**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	234
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 405
SUM FINANSINNTEKTER	**10 639**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-283 133
SUM FINANSKOSTNADER	**-283 133**

NOTE 12
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2017	-5 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 299 120	
Nedbetalt i år	113 348	
		-3 787 532
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 787 532**

NOTE: 14
PANTSTILLELSE

OBOS-Banken har som långiver fordringspant i sameiets krav om innbetaling av felleskostnader iht. pantelovens § 4-10.
Fordringspanten er tinglyst i løsøreregisteret og panteretten er meldt sameierne.

Til årsmøtet i Sameiet Nye Sandviksvei 56 CDEF

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nye Sandviksvei 56 CDEF** som viser et underskudd på kr 14 617. 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 19. mars 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.04.26
Selskapsnummer: 6268 **Selskapsnavn:** SAMEIE NYE SANDVIKSVEI 56 CDEF

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Frank Nyheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Sølve Ekehaug Bergheim og Sivert Løvås Liabø er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Styrets forslag 1 - Endringer i Husordensregler angående dyrehold

Det stemmes om å endre ordlyd angående husdyrhold i Husordensregler slik at ny tekst blir: Husdyrhold: Beboere som ønsker å skaffe seg hund eller andre dyr som skal bo fast i leiligheten, og som vil benytte fellesarealer skal medele dette til styret slik at styret vet hvem som skal kontaktes i fall spørsmål om dyret, Se forøvrig punkt 3-2 i vedtektene

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Styrets forslag 2 - Endringer i Husordensregler angående Utleie/fremleie

Det stemmes om å endre ordlyd i Husordensregler angående utleie/fremleie slik at ny tekst blir : Utleier har plikt til å vise til sameiets vedtekter og husordensreglement ved inngåelsen av et leieforhold. Av leiekontrakten skal det fremgå at leietaker til enhver tid plikter å følge de gjeldende vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal eier av leiligheten til enhver tid ha oversikt telefonnummer til leietaker i fall det trengs å kontakte beboere. Styrets kontaktpunkt vil uansett være leilighetenes eier.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Styrets forslag 3 - Innføre parkeringskontroll på nedsiden av bygget

Det stemmes om at styret gis fullmakt til å etablere en ordning med parkeringskontroll også på parkeringsplassene på nedsiden av bygget, og at biler som er parkert her uten synlig parkeringsbevis kan bli bøtelagt.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIE NYE SANDVIKSVEI 56 CDEF

Organisasjonsnummer: 990793484
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. april kl. 10:00 til 30. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Frank Nyheim (Styreleder) foreslås som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Frank Nyheim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Sølve Ekehaug Bergheim seksjon 21 og Sivert Løvås Liabø seksjon 13 har sagt seg villige.

> **Forslag til vedtak:**
> Sølve Ekehaug Bergheim og Sivert Løvås Liabø er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**

Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at styrehonorar forblir det samme som i foregående år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Styrets forslag 1 - Endringer i Husordensregler angående dyrehold

Styrets forslag 1

Endringer i Husordensregler angående dyrehold

Dagens Ordlyd i Husordensregler

Husdyrhold: Dersom du ønsker å anskaffe deg hund eller katt, må dette meddeles alle sameiere. Sykdom eller allergi som kan ut- sette den enkelte for ekstra plager pga dette, må betraktes før anskaffelse, dog skal dette grundig dokumenteres av den som plages.

Dette gjelder ikke for såkalte innekatter, som da forventes er innekatter.

For øvrig må de som har husdyr rette seg etter de praktiske regler som gjelder for husdyrhold, slik at husdyret ikke er til sjenanse for naboene.

Punktet er foreslått strøket.

Husdyr er kun tillatt etter godkjenning fra styre. Se forøvrig punkt 3-2 i vedtektene. De som får dispensasjon til å ha husdyr må rette seg etter de praktiske regler som gjelder for husdyrhold, slik at husdyret ikke er sjenanse for naboene.

Styrets forslag til endring i forbindelse med Årsmøte 2026

Eksiterende tekst om husdyrhold taes bort, og erstattes med ny tekst:

Beboere som ønsker å skaffe seg hund eller andre dyr som skal bo fast i leiligheten, og som vil benytte fellesarealer skal medele dette til styret slik at styret vet hvem som skal kontaktes i fall spørsmål om dyret, Se forøvrig punkt 3-2 i vedtektene

Bakgrunn for endringen:

Eksisterende tekst er uansett uklar (den inneholder en tekst om en foreslått endring som dagens styre ikke kjenner hverken foranledning, eller utfall av). I tillegg har det ikke vært praktisert hverken å meddele sameiere om husdyrhold, eller å søke om dyrehold. Definisjon av "å anskaffe" er også uklar (gjelder dette også om en passer en hund i en periode?).

Det har over tid etablert seg en praksis om at det er tillatt å ha hund i bygget.

Videre inneholder uansett også sameiets vedtekter en klar ordlyd om at dyrehold ikke skal være til ulempe for øvrige beboere.

> **Forslag til vedtak:**
> Det stemmes om å endre ordlyd angående husdyrhold i Husordensregler slik at ny tekst blir: Husdyrhold: Beboere som ønsker å skaffe seg hund eller andre dyr som skal bo fast i leiligheten, og som vil benytte fellesarealer skal medele dette til styret slik at styret vet hvem som skal kontaktes i fall spørsmål om dyret, Se forøvrig punkt 3-2 i vedtektene
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Styrets forslag 2 - Endringer i Husordensregler angående Utleie/fremleie

Styrets forslag 2

Endringer i Husordensregler angående Utleie/fremleie

Dagens ordlyd i Husordensregler

Utleier har plikt til å vise til sameiets vedtekter og husordensreglement ved inngåelsen av et leieforhold. Av leiekontrakten skal det fremgå at leietaker til enhver tid plikter å følge de gjeldende vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal navn, telefonnummer og e-postadresser til personene som bor i leiligheten sendes inn til styreleder i sameiet snarest og senest to uker etter innflytning. Utleier må selv avklare om det er leietaker eller utleier som skal gjøre dette. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for fremleier.

Styrets forslag til endring i forbindelse med Årsmøte 2025

Ordlyd i Husordensregler endres til:

Utleier har plikt til å vise til sameiets vedtekter og husordensreglement ved inngåelsen av et leieforhold. Av leiekontrakten skal det fremgå at leietaker til enhver tid plikter å følge de gjeldende vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal eier av leiligheten til enhver tid ha oversikt telefonnummer til leietaker i fall det trengs å kontakte beboere. Styrets kontaktpunkt vil uansett være leilighetenes eier.

Bakgrunn for forslaget.

Dagens ordlyd har ikke blitt praktisert, og det er er heller ikke hensiktsmessig at styret skal innvolveres i så mange leieforhold som er tilfelle for leiligheter som benyttes for kortidsutleie (Air B&B og lignende). Samtidig er det viktig å få frem at det er eier av leiligheter i bygget vårt som er ansvarlig for at Vedtekter og husordensregler blir etterlevd, uansett hvem som bor i leiligheten.

> **Forslag til vedtak:**
> Det stemmes om å endre ordlyd i Husordensregler angående utleie/fremleie slik at ny tekst blir : Utleier har plikt til å vise til sameiets vedtekter og husordensreglement ved inngåelsen av et leieforhold. Av leiekontrakten skal det fremgå at leietaker til enhver tid plikter å følge de gjeldende vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal eier av leiligheten til enhver tid ha oversikt telefonnummer til leietaker i fall det trengs å kontakte beboere. Styrets kontaktpunkt vil uansett være leilighetenes eier.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Styrets forslag 3 - Innføre parkeringskontroll på nedsiden av bygget

Styrets forslag 3

Parkeringskontroll

Styret foreslår at det gis fullmakt til å etablere en ordning med parkeringskontroll også på parkeringsplassene på nedsiden av bygget, og at biler som er parkert her uten synlig parkeringsbevis kan bli bøtelagt.

Bakgrunn for forslaget: Flere beboere har tatt kontakt med styret angående at biler uten parkeringstillatelse bruker våre 3 parkeringsplasser, med det resultat at beboere ikke får benyttet dem. Problemet var ekstra stort

i perioden hvor nabobygning ble rehabilitert og biler tilhørende håndverkere parkerte der. Men tidvis står det også biler her uten parkeringsbevis som ikke har tilknytning med vår bygning.

Styret har undersøkt muligheter for at vi selv kan utstede bøter, eller at parkeringsselskap deler på innektene fra bøter. Men det er ikke noen reell mulighet for dette.

Styret har vært i kontakt med VestPark som utøver parkeringskontroll på oppsiden av bygget (hvor det ikke skal være regulær parkering) og de er positive til å komme med et tilbud om det samme på nedsiden. Noe forslag om kontrakt er ikke diskutert, men styret ser kun for seg å gå inn i en slik avtale i fall dette kan gjøres uten kostnader for sameiet.

Ulempene med en slik ordning er at besøkende og leietakere må opp i leilighet å hente parkeringsbevis og deretter huske å levere dette tilbake. Vi erfarer allerede i dag at parkeringsbevis forsvinner ved at de ikke blir levert tilbake, og styret vil og vurdere å ta seg betalt for å utstede nye om dette problemet øker. Muligheter for brukerstyrt elektronisk registrering av biler som skal parkere på plassen vil og være naturlig å diskutere med VestPark i fall det skal etableres parkeringskontroll.

> **Forslag til vedtak:**
> Det stemmes om at styret gis fullmakt til å etablere en ordning med parkeringskontroll også på parkeringsplassene på nedsiden av bygget, og at biler som er parkert her uten synlig parkeringsbevis kan bli bøtelagt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/559/0/0
Utlistet 07. juli 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
261215296	Grunneiendom	0	Ja	573,2 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
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.10.1983	190710745	79,5 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5810001	31	BERGENHUS. SKUTEVIKEN, GATETUN	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.04.1991	190130013	10,6 %
5810000	30	BERGENHUS. SKUTEVIKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.04.1988	190001197	9,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5810001	330 - Gatetun	10,6 %
5810000	160 - Offentlig bebyggelse	7,9 %
5810000	459 - Annet friområde	1,9 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5810001	660 - Bevaringsområder	10,6 %
5810000	660 - Bevaringsområder	9,8 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220561	1,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65800000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	1,9 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65800000	730 - Båndlegging kulturminneloven	1,9 %
65800000	190 - Andre sikringssoner	1,9 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65800000	2 - Vilkår, bruk	1,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5380104	31	BERGENHUS. DEL AV SKUTEVIKSVEIEN 23	190710745	02.08.1988
5380105	31	BERGENHUS. STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHAUGEN, HANS HAUGES GATE 22, DEL AV BAKKEGATEN 6 -8	190710746	29.09.1987
5810002	31	BERGENHUS. GNR 167 BNR 839, SKUTEVIKSVEIEN 27, TILLEGGSAREAL	190930268	08.10.1990

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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	BY1	90,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	10,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	14,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,2 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	49,2 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	38,0 %
15750000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	7,3 %
15750000	1 - Nåværende	170 - Friområder	5,4 %
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	< 0,1 % (0,2 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	100 - Utfyllende bestemmelser	48,8 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
62380000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 831 MFL., SKUTEVIKSVEIEN	3	200907154
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
65790000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, HOVEDSYKKELRUTE FESTNINGKAIEN - SANDVIKSVEIEN	3	202220560
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
5380500	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN, KVARTAL 12	3	190930108
5810100	30	BERGENHUS. GNR 167 BNR 765, SKUTEVIKEN, BØKKERGATEN 4	3	190930257
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	202220562
71730000	35	Bergenhus, Hovedsykkelrute Christies gate - Sandviken	1	202416959
5380300	30	BERGENHUS. STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHAUGEN, KVARTAL 5	3	190830173
71660000	35	Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt	1	202317345
-	35	Bergenhus, Gnr. 167 Bnr. 1732, Rothaugen parkeringsanlegg	5	201913774

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1748	300645236	-	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	16.09.2020	201519694
167/1722	139316363-4	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	24.06.2025	202317516
167/700	139315634-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	17.03.2026	202518227
167/702	139315642-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	09.06.2026	202415329

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 07. juli 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: 167/559
Dato: 07.07.2026 Adresse: Nye Sandviksveien 56E

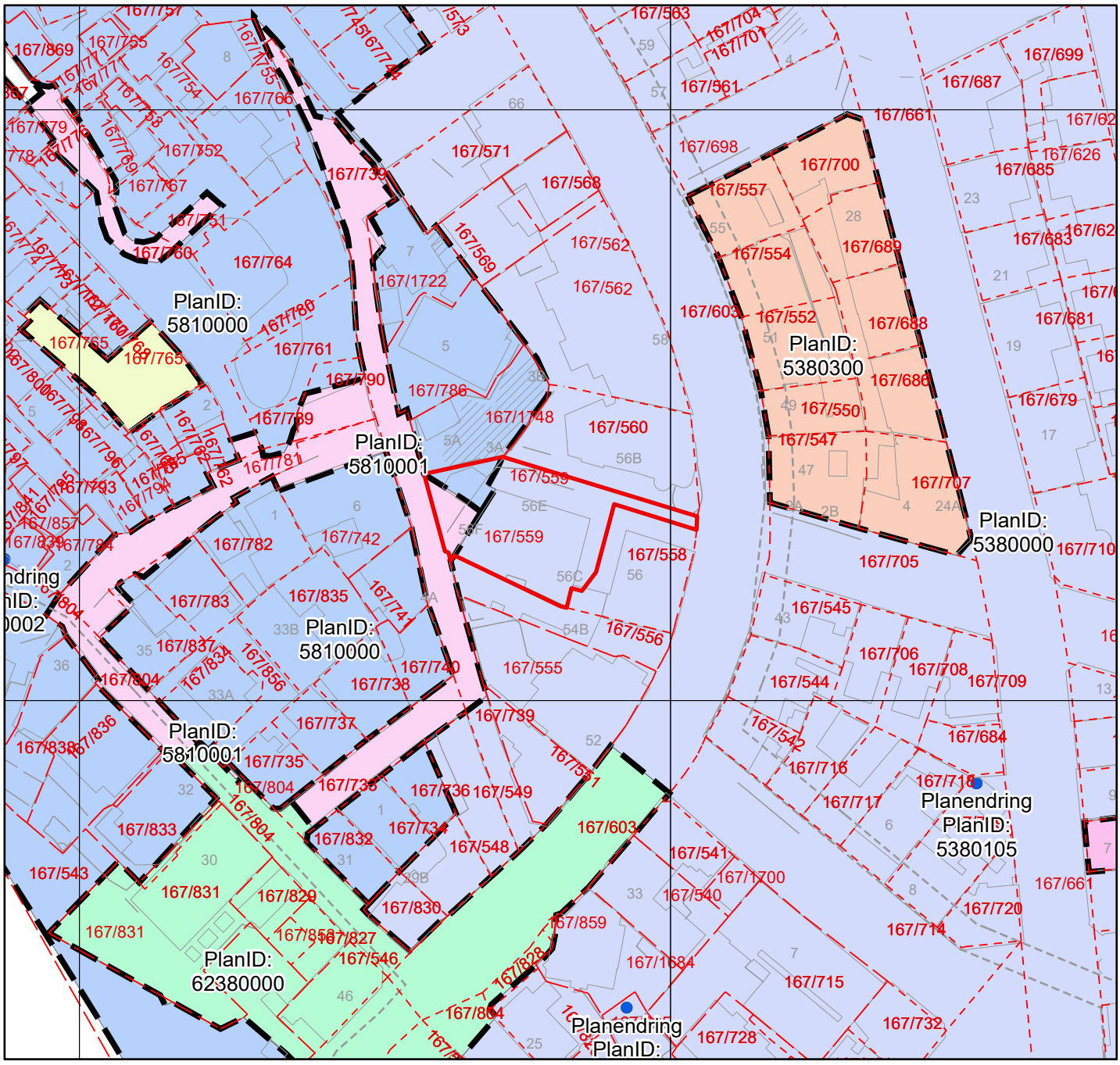
N

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): 5810001, 5380000, 5810000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

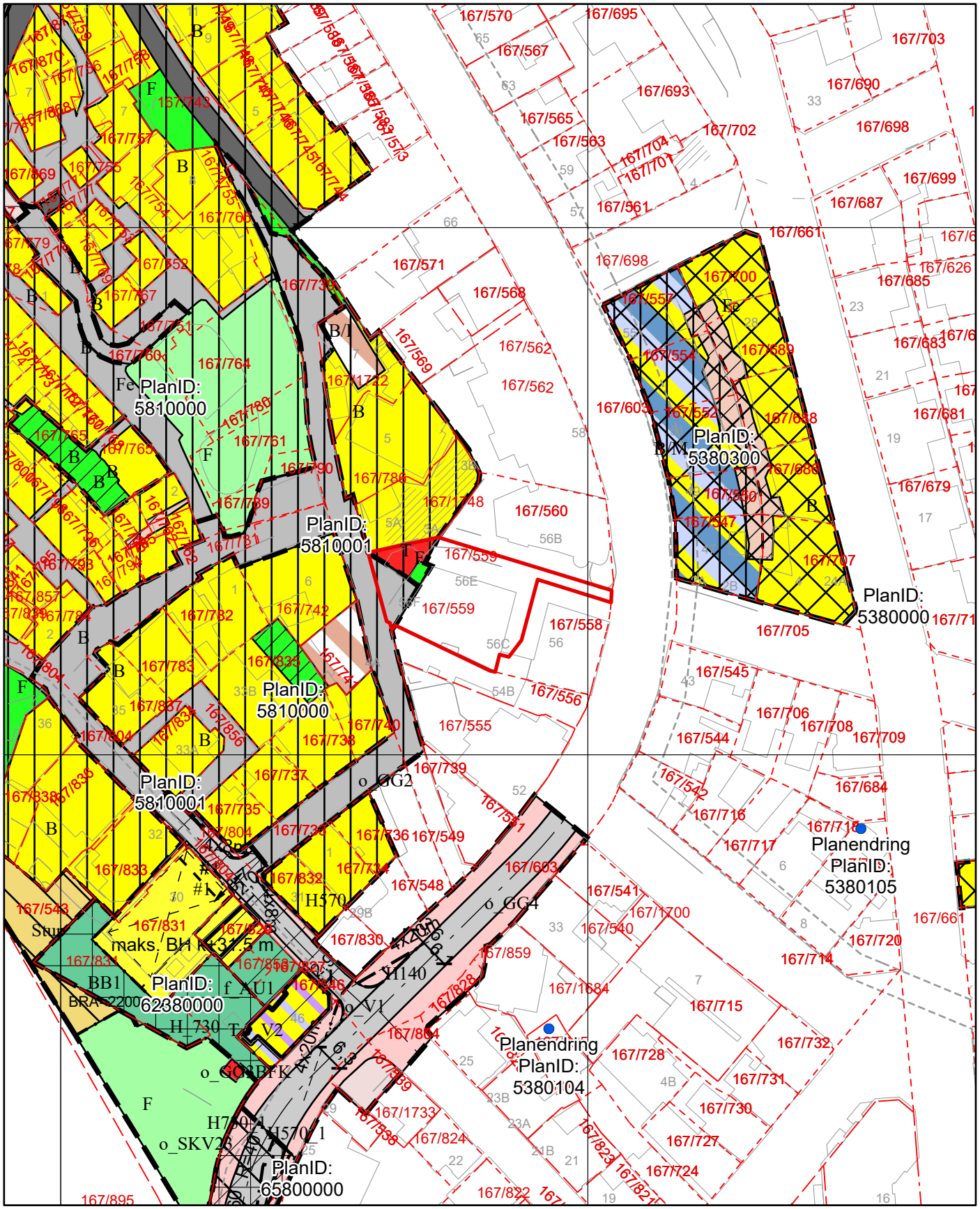
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/559
Dato: 07.07.2026 Adresse: Nye Sandviksveien 56E

N

PlanID(er): 5810001, 5380000, 5810000

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

Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

590 - Særskilt angitt fare

660 - Bevaringsområder

800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Gang- / sykkelveg

Gatetun

Annet trafikkområde

Park

Anlegg for lek

Annet friområde

Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER

Felles lekeareal for barn

Annet fellesareal for flere eiendommer

Bolig / Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1690 - Annet uteoppholdsareal

1802 - Bolig, forretning, kontor

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

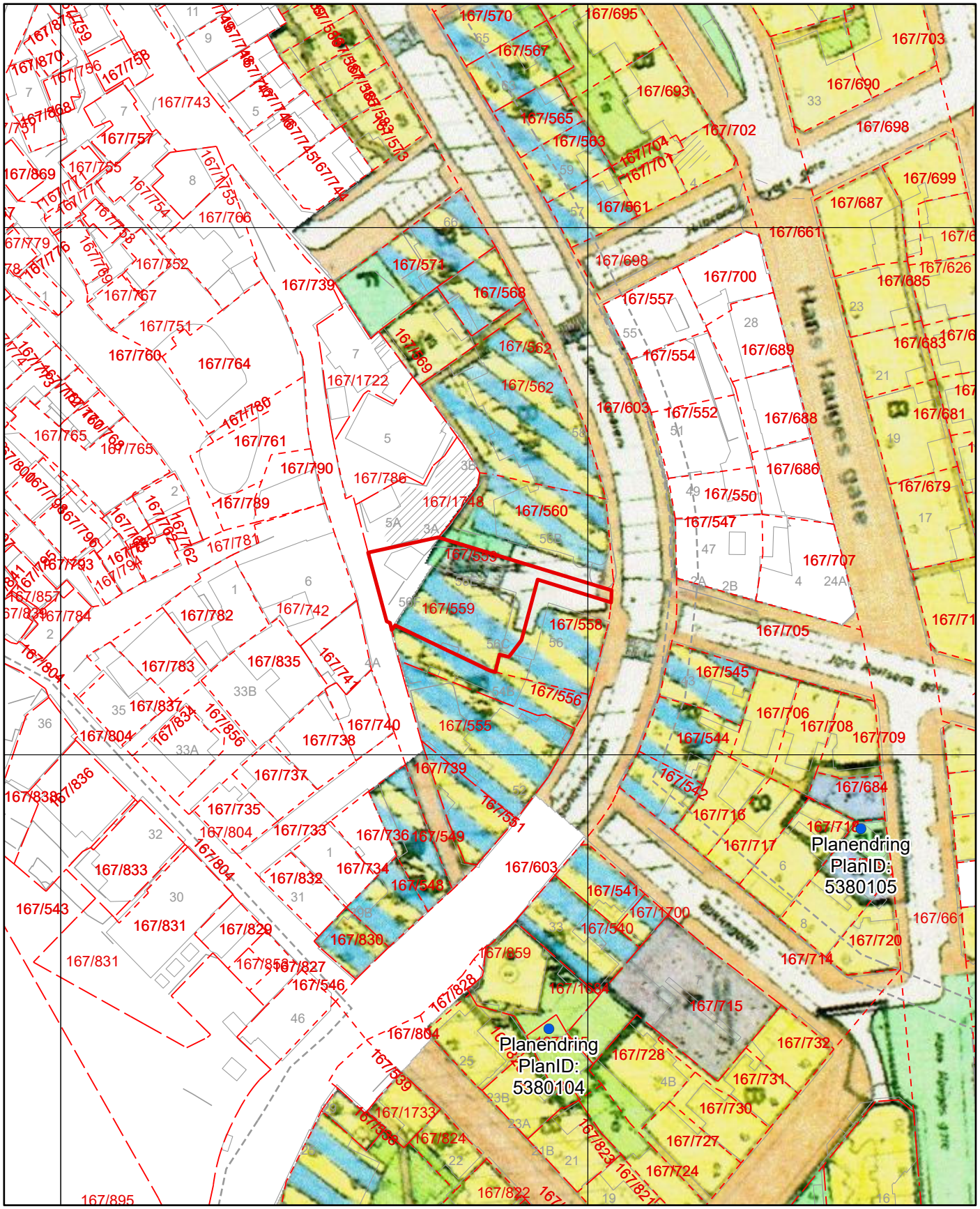
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/559
Dato: 07.07.2026 Adresse: Nye Sandviksveien 56E

N

PlanID(er): 5810001, 5380000, 5810000

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

REGULERINGSPLAN

BL. 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER

- boliger
- forretning, kontor
- industri
- offentlig bygning
- almennyttig formål
- bolig/forretning

TRAFIKKOMRÅDER

- kjørevei / parkering
- gangvei / fortau

FAREOMRÅDER

- stup

FRIOMRÅDER

- park / lekeplass

SPESIALOMRÅDER

- bevaringsområder

FELLESOMRÅDER

- felles lekeområde
- felles gjennomgang / rømningsvei
- felles avkjørsel / parkering

FORNYELSESOMRÅDER

1538 01 00 endringsnr.

STREKSYMBOLER M.V

- planens begrensning
- grense for reg. formål
- byggegrense
- ny bygning
- bygn. som foreslås revet
- ② etasjetall
- største tillatte gesimshøyde
- parkering i underetasje
- grense for reguleringsendring

REGULERINGSENDRINGER

PLAN NR	TITTEL	BYGN RÅD	BYSTYRET
1538 01 00	Nye Sandviksvei 69a-h	09 09 1986	27 10 1986
1538 01 05	Hans Haugesgt 22 m m	12 08 1986	
1538 00 03	Baglergaten 1-5 m m	10 11 1987	
1538 01 01	Hans Haugesgt 1a	22 10 1987*	
1538 01 02	Reipslagergaten 1-5	24 11 1987	
1538 01 03	Ladegårdsgaten 32 m m	06 11 1987*	
1538 01 04	Del av Skuteviksv 23 m m	10 06 1988*	
1538 01 06	Kryssel Nye Sandviksv/ Helgesensgt	09 06 1988*	

* fullmaktsvedtak

REGULERINGSPLAN:

BERGEN SENTRUM-
STØLEN- LADEGÅRDEN-
ROTHAUGEN

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
AREALPLANAVDELING

Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 07.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 167/559
Adresse: Nye Sandviksveien 56E

PlanID(er): 65800000

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

Eiendomsflate

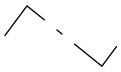
N

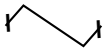


Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

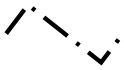
Juridisklinje

RPJURLINJE


1221 - Regulert senterlinje


1259 - Måle- og avstandslinje


Avgrensning skriftlig bestemmelse


Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

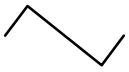
Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype


BåndleggingSone


SikringSone


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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


2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane


2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

Kommuneplanens arealdel

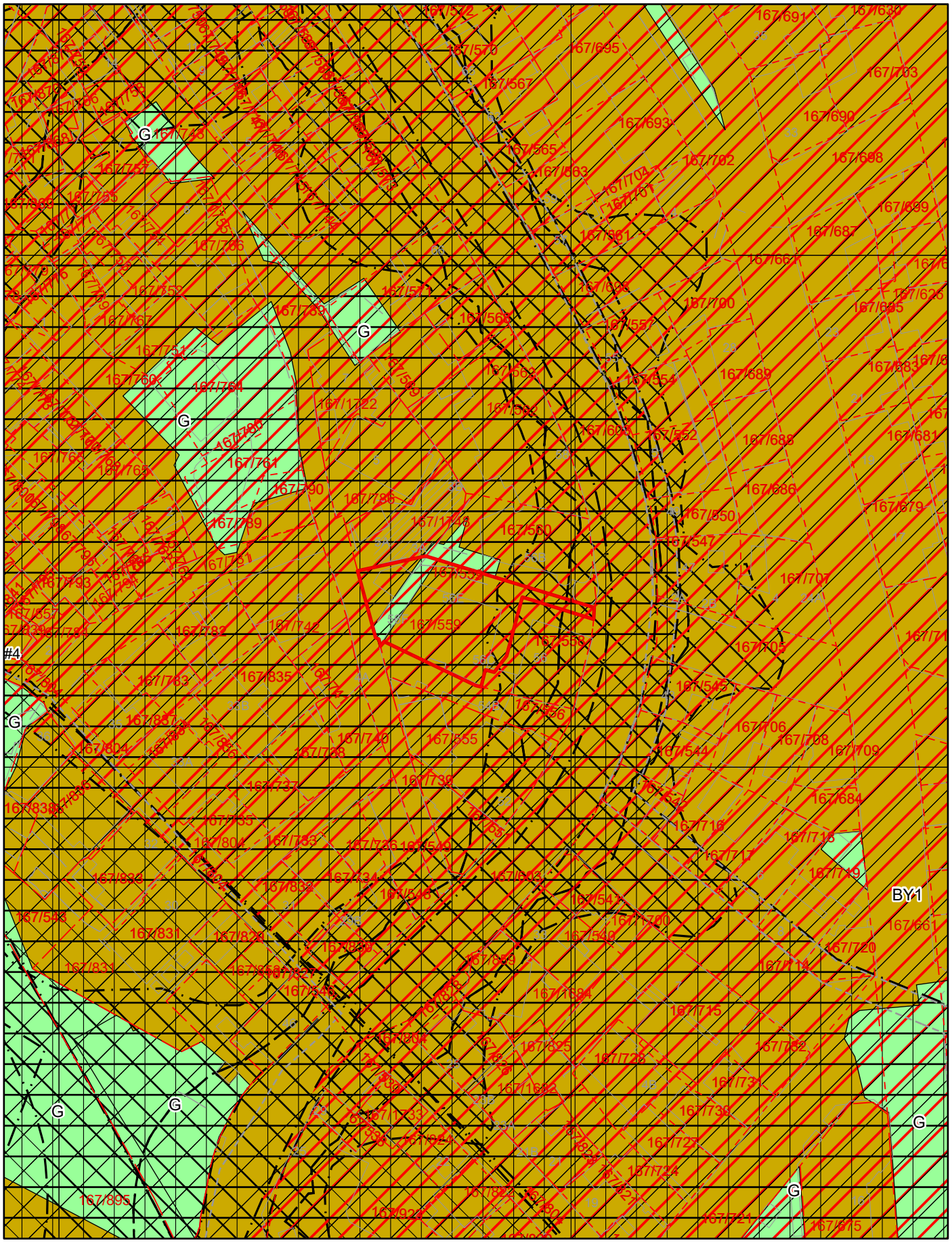
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 07.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/559
Adresse: Nye Sandviksveien 56E

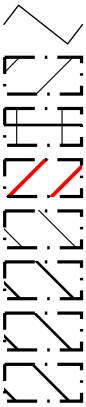
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

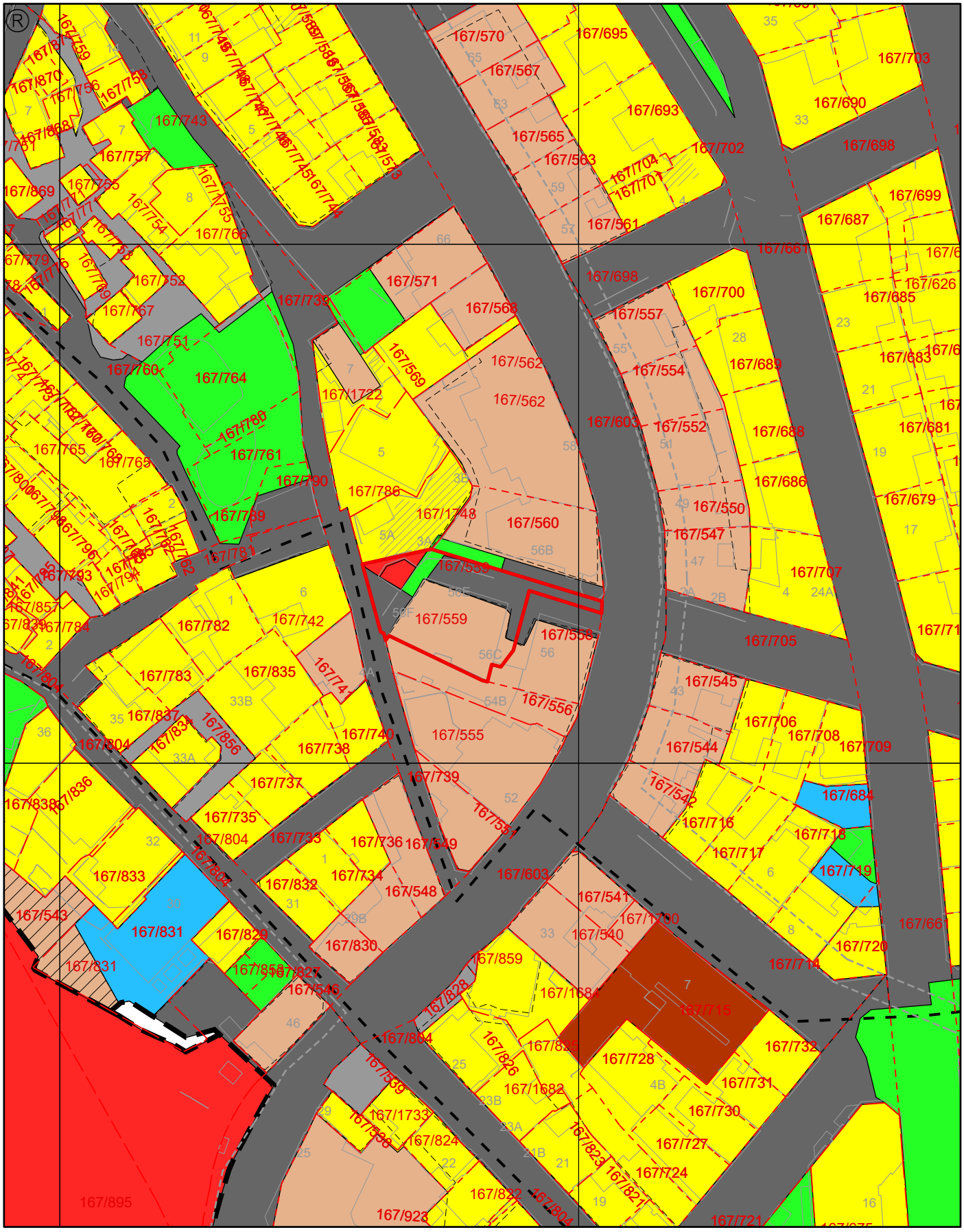
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 07.07.2026

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/559
Adresse: Nye Sandviksveien 56E

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Hovedturveg, nåværende


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Erverv (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Vegareal (N)

Gang- og sykkelareal (N)