Tilstandsrapport

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Boligbygg med flere boenheter

Brøstanesveien 86, 5178 LODDEFJORD BERGEN kommune

gnr. 143, bnr. 33, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 20.07.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21285-1544 **Eiendomsverdi ref nr:** EH1938

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.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis 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: 2009

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og med 2-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk, beslått med aluminium.
Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 5.7m2
Terrasse med tilkomst via soverom og utvendig, oppmålt til ca 15.8m2

INNVENDIG Gå til side

belegg i bod, parkett på hovedsoverom, laminat på øvrige rom.
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.Veggene og himlingene har malte, glatte flater.
Innvendige dører er malte glatte dører, dør med glass fra entre til stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad med overflater fra byggeår.
Våtrommet har flis på vegg og malt tak med downlights.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser.
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 1.9 cm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 56.3%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 56,3 % ved en temperatur på 20.3 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er 3 stk radiator ovner i stue. - Ikke tilkoblet på befaringsdagen.
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. 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 branntekniske avvik.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

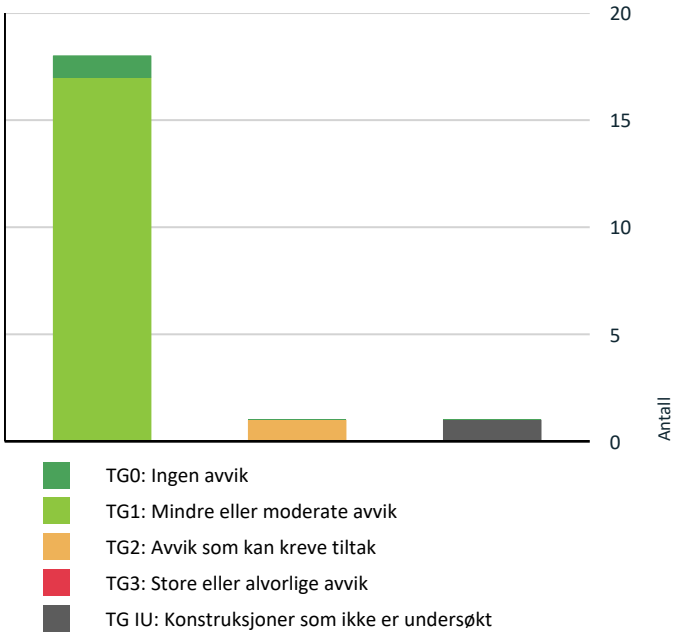
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

TBDU AS
Hellandsgården 3
5004 BERGEN

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 6.2m2 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

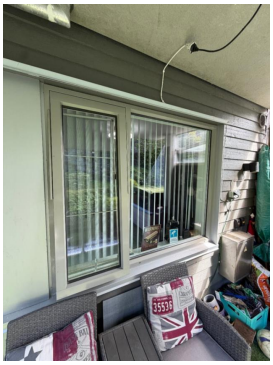
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

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

UTVENDIG

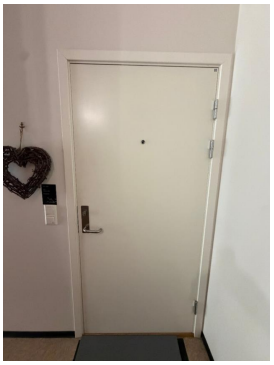
TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og med 2-lags glass.

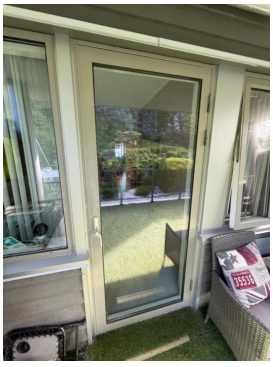


TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk, beslått med aluminium.







TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 5.7m2

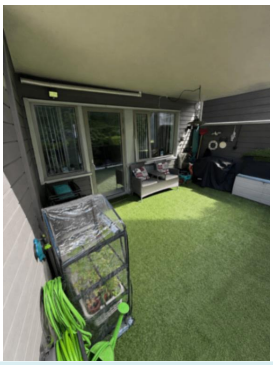


TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse med tilkomst via soverom og utvendig, oppmålt til ca 15.8m2



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

belegg i bod, parkett på hovedsoverom, laminat på øvrige rom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

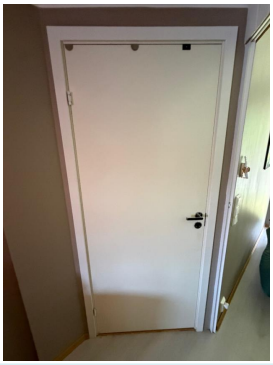
Beskrivelse

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.Veggene og himlingene har malte, glatte flater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører, dør med glass fra entre til stue/kjøkken.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.2M2

Generell

Beskrivelse

Bad med overflater fra byggeår.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.2M2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt tak med downlights.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.2M2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.2M2

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 1.9 cm.

Vurdering av avvik:

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

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år. 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 forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

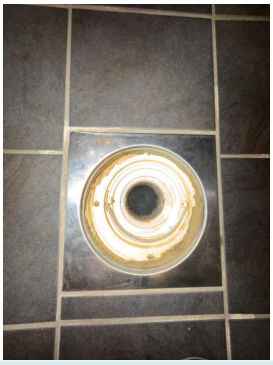
Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder, 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, 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.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.2M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.2M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

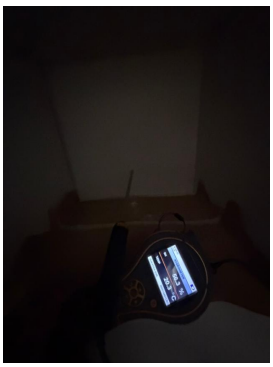
1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.2M2

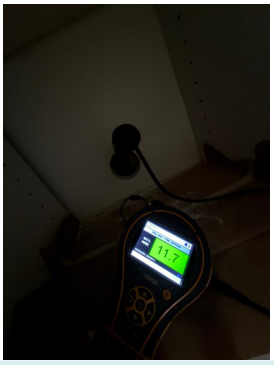
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 56.3%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 56,3 % ved en temperatur på 20.3 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig





KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 46.5M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 46.5M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

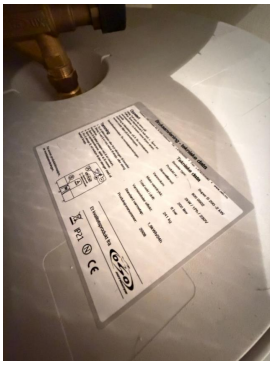
Det er balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.



TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er 3 stk radiator ovner i stue. - Ikke tilkoblet på befaringsdagen.





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.

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. 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 branntekniske avvik.

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

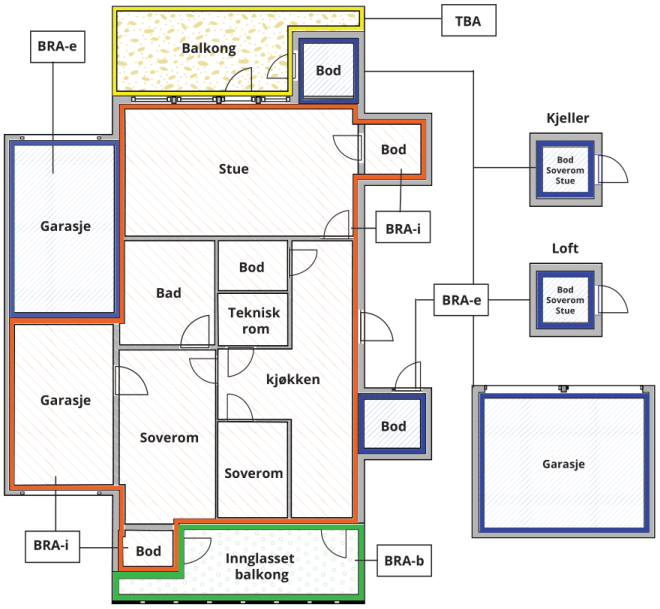
Hva er måleverdig areal?

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	86			86	
Kjeller		5		5	
SUM	**86**	**5**			
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Gang - 12.1m2, stue/kjøkken - 46.5m2, bad/vaskerom - 6.2m2, bod - 2.8m2, soverom - 7.2m2, soverom - 10.1m2		
Kjeller		Bod - 5.3m2	

Kommentar

Fast parkering i garasje med elbillader.

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.Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggteknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

TBDU AS
Hellandsgården 3
5004 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Stein Ove Hagenes	Kunde
	Tobias Nordahl-Pedersen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	143	33		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brøstanesveien 86

Hjemmelshaver
Hagenes Evy, Hagenes Stein Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brøstanesveien i Kjøkkelvik, i Laksevåg bydel vest i Bergen. Området er et etablert boligområde med variert bebyggelse fra ulike byggeperioder, og den aktuelle delen av veien ligger ved Fæster, med nærhet til sjøen og grøntområder.

Nærområdet gir gode turmuligheter både langs sjøen og i terrenget rundt Lyderhorn. Fra eiendommen er det kort avstand til Kjøkkelvik skole, barnehager og idrettstilbud, og Kjøkkelvik idrettsanlegg ligger i Brøstanesveien. Dagligvarebutikk finnes i nærområdet.

Vestkanten Storsenter og Loddefjord med bussterminal og øvrig servicetilbud nås på noen minutters kjøring. Adkomst skjer via riksvei 562, som også er forbindelsen mot Askøy over Askøybrua, og bussforbindelse mot Loddefjord og Bergen sentrum finnes i nærheten.

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

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.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i 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: 15.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260310
Addresse	Brøstanesveien 86		
Postnr.	5178	Sted	LODDEFJORD
Selgers navn	Evy Hagenes		
Selgers navn	Stein Ove Hagenes		

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

Navn på fullmektig:

Tobias Nordahl Pedersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Våtrom

Initialer selger:
E H
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Komunalt vann og sameiet har privat septik og pumpekum av avløp.

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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

Hva er verdiene?:

39 becerell

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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 15.07.2026

Signert av *Evy Hagenes*

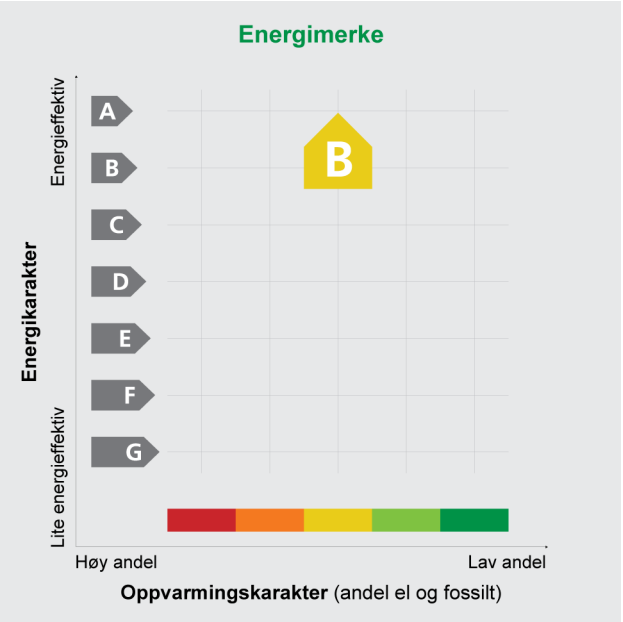
Signert av *Stein Ove Hagenes*

Initialer selger:
E H
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Brøstanesveien 86
Postnr	5178
Sted	LODDEFJORD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	143
Bnr.	33
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	25599438
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1132912
Dato	18.05.2020



Innmeldt av	Stein Ove Hagenes

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 9 100 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 100 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra vann
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brøstanesveien 86
Postnr/Sted: 5178 LODDEFJORD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 18.05.2020 11:51:54
Energimerkenummer: A2020-1132912
Ansvarlig for energiattesten: Stein Ove Hagenes
Energimerking er utført av: Stein Ove Hagenes

Gnr: 143
Bnr: 33
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnr: 25599438

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

VEDTEKTER
for
SAMEIET FÆSTER BRYGGE

Forslag til sameievedtekter
i medhold av Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er "Sameiet Fæster Brygge" og består av
62 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 19.06.2009, dagboknr. 442890.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Gnr.143 / Bnr.33 i Bergen Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet eller næringsareal som er knyttet til seksjonen. Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eieren overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøte, jfr. § 7 om godkjennelse. Bruksenheten må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det er avsatt 7 stk. HC-plasser i beboerdelen av fellesgarasjen. De av seksjonseierne som har en HC-bilplass knyttet til seksjonen, må vike plass (bytte) dersom en annen seksjonseier har behov for HC-plass.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Sameiet skal etter § 19 i Lov om eierseksjoner registreres i foretaksregisteret, senest innen 6 mnd. etter tinglysning av seksjons-begjæring.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameiebrøkene og/eller fordelt etter antall seksjoner. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Husleieloven.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunkt inn til seksjonen, for elektriske ledninger regnes fra og med bolig-seksjonens sikringsboks og for signal og telekabler regnes inntaksboks.

Sameiet har ansvar for å skifte ut sluk altan, vinduer og ytterdør til boligen/seksjonen.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommene med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder heis, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, samt felles inngangsport, er sameiets ansvar.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige innbetaling av fellesutgiftene.

§ 6. GODKJENNING AV SAMEIERE/LEIERE AV BRUKSENHETER

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved utleie av bruksenheter skal styret før utleieforholdet starter, ha opplyst hvem som vil være leietaker. Styret har rett til å gjøre innsigelser til leieforhold/leietaker dersom det er saklig grunnlag for dette.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 3 andre medlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges. Det velges 1 varamedlem til styret.

§ 8. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslag.

§ 9. FIRMATEGNING

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.

§ 10. ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter Lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsregnskap og budsjett
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen
4. Valg av styremedlemmer og styreleder
5. Godtgjøring til styret og revisor

§ 12. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og å uttale seg.

§ 14. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og utarbeidet regnskap i henhold til Lov om regnskapsplikt.

§ 15. REVISJON

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans/hennes sted. Revisor skal være stats-autorisert eller registrert revisor.

§ 16. SIKKERHET

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp på maksimum 2G (folketrygdens grunnbeløp) til sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Sameiets panterett skal ha prioritet etter kjøpesum ved førstegangsomsetning og senere etter 80% av siste kjøpesum. Sameiets panterett skal ikke ha opptrinnsrett.

§ 17. MISLIGHOLD

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående
15 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i henhold til panteretten.
Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders skriftlig varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.
Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene.

Krav om skriftlig advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 39 i Lov om eierseksjoner.

§ 18. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygnings-myndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det ønskes endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 01.01.2018.

BERGEN, JUNI 2007
KORR.: 18.09.2009
Rev.: 14.03.2018
Sist endret: 2.6.2021

HUSORDENSREGLER
for
SAMEIET FÆSTER BRYGGE

Forslag fra Styret

1.GENERELT

1.1 Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
1.2 Klager eller forslag sendes skriftlig og signert til styret.
1.3 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.
1.4 Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven §39.

2. SØPPEL

2.1 Søppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall.
2.2 Papp og papir skal legges i papirkontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
2.3 Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

3. PARABOLER OG ANTENNER

3.1 Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r)eller parabol(er)på eiendommens fasader eller fellesarealer, uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

4. DYREHOLD

4.1 Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

5. BRUK AV LEILIGHETEN

5.1 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro og orden mellom klokken 23:00 og 07:00. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.
5.2 Støyende arbeider, som for eksempel banking og boring, skal foregå på hverdager mellom klokken 08:00 og 22:00, og på lørdager mellom klokken 10:00 og 18:00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.
5.3 Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.
5.4 Risting og banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer eller balkonger. Det skal ikke kastes noe form for avfall over terrasse rekkverkene.

6. GASSPEISER

6.1 Sameiere/beboere som har installert gass-peiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold i til Norsk Gassnorm. Kostnadene belastes den enkelte sameier. Serviceavtale med Gass-Service AS for service av hovedanlegg og leiligheter som har gass, vil ordne dette.

7. BRUK AV GARASJEPLASS

7.1 Biler skal parkeres i parkeringsanlegget på reserverte plasser og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.
7.2 Oppsamling av skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet.
7.3 Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Biler, tilhenger, gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning, dersom det ikke er gjort slik avtale med styret.
7.4 Sameiere med flere biler har ikke anledning til å benytte gjesteparkering permanent.
7.5 Innkjørsel fellesareal på garasjetak stenges med bom.

8. FELLESAREALER

8.1 For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddige.
8.2 All skade som påføres felleseiendom, må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
8.3 Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting må erstattes av eier.
8.4 Det må til enhver tid være ryddig ved postkassene. Aviser, reklamemateriell o.l. skal fjernes av den enkelte sameier og ikke henlegges ved postkassen.
8.5 Beplantning utført av den enkelte sameier i tilknytning til markterrassene, krever at sameier selv står for vedlikehold av plen i umiddelbar nærhet.

9. BRYGGE OG BÅTER

9.1 Bryggeanlegget er å anse som gjestebrygge og kan ikke benyttes som fast båtplass.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

10.1 Ved gjentatte brudd på husordensreglene vil det bli sendt ut skriftlig varsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.
10.2 Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig. (Lov om eierseksjoner §38).

Bergen, 14.03.2018

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fæster Brygge onsdag 29.04.2026 kl. 18:30 - Fæsterhuset, Brøstanesveien 1.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 20

Antall fremlagte fullmakter: 0

Hvilket utgjorde totalt 20 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Ingen innvendinger på innkallingen og dagsorden.

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Thomas Iversen, styreleder

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Irene Solem Hansen, styremedlem

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Marianne Lerøen Tande

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Det ble ikke valgt tellekorps da det ikke var innkommet saker til avstemming.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 100.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlem tar gjenvalg:

Styremedlem Sissel Totland (Tar gjenvalg for 2 år)

Vedtak:

Som styremedlemmer ble Sissel Totland gjenvalgt.

5.2 Valg av varamedlemmer

Følgende varamedlem er på valg:

Varamedlem, Christine May Hauge (Tar gjenvalg for 1 år)

Vedtak:

Som varamedlem ble Christine May Hauge gjenvalgt.

5.3 Valg av valgkomité

Følgende medlemmer i valgkomité er på valg:

Heidi Eriksen

Bente Doksæter

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

Heidi Eriksen, gjenvalgt

Bente Doksæter, gjenvalgt

6. Saker

Det har ikke kommet inn saker til behandling på årsmøtet.

Vedtak:
Det var ingen saker å behandle eller stemme over.

Protokoll for Sameiet Fæster Brygge

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Iversen (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Thomas Iversen (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Marianne Lerøen Tande (sign.)	05.05.2026

Innkalling til

Årsmøte

Sameiet Fæster Brygge



Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Sameiet Fæster Brygge

Sameierne i Sameiet Fæster Brygge innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 29.04.2026 kl 18:30. Sameiermøtet vil bli holdt i Fæsterhuset, Brøstanesveien 1.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlemmer
- 5.2 Valg av varamedlemmer
- 5.3 Valg av valgkomité

6 Saker

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

14.04.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Det foreslås at styrehonoraret holdes uendret på 100.000,-

5. Valg

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Sissel Totland

Varamedlem, Christine May Hauge

5.1 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlem tar gjenvalg:

Styremedlem Sissel Totland (Tar gjenvalg for 2 år)

Forslag til vedtak: Nåværende styremedlem gjenvelges for ønsket periode.

5.2 Valg av varamedlemmer

Følgende varamedlem er på valg:

Varamedlem, Christine May Hauge (Tar gjenvalg for 1 år)

Forslag til vedtak: Nåværende varamedlem gjenvelges for ønsket periode.

5.3 Valg av valgkomité

Følgende medlemmer i valgkomité er på valg:

Heidi Eriksen

Bente Doksæter

Nåværende valgkomité medlemmer gjenvelges for 1 år.

Forslag til vedtak:

6. Saker

Det har ikke kommet inn saker til behandling på årsmøtet.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Fæster Brygge onsdag 29.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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

Årsberetning 2025 for Sameiet Fæster Brygge

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 62 seksjoner, hvorav 62 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr. 143 og Bnr. 33, adresse i Brøstanesveien 86-98 i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 ordinære styremøter i 2025 samt 3 mellommøter

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Administrasjon av sameiets daglige drift.
Oppfølgning av krav og regelverk fra myndigheter og Bergen Brannvesen.
Oppfølgning av internkontroll og HMS i sameiet gjennom portalen Bevar HMS som høsten 2025 ble flyttet til Vestbo HMS.
Oppfølgning av serviceavtaler, innhenting av tilbud og inngåelse av nye avtaler.
Utarbeidelse av budsjett for 2026 med hensyn til et stadig økende behov for vedlikehold og utskiftninger. Det er i budsjettet for 2026 tatt høyde for 15 års service på heisene (ca.kr.650.000,-) som er overflyttet fra 2025 da dette ikke ble utført (eller var nødvendig) i 2025. Det er også tatt høyde for en generell prisstigning ved at felleskostnadene er justert noe opp.
Utføre vedlikehold og oppgraderinger av bygningsmasse, arealer og systemer.

Kommentarer:
Stort sett alle leverandører setter opp sine priser. Det er derfor viktig at styret reforhandler avtaler og eventuelt bytter leverandører der det er mest hensiktsmessig.

Vi er fortsatt ikke fornøyd med det arbeidet Toma gjør i forbindelse med trappevask. Vi jobber med Toma for å få til en bedring. Om vi ikke ser en bedring fra Toma vil vi se på muligheten for å bytte leverandør.

Vi tok en liten kostnad med å bytte alle batterier i samtlige nødlys i sameiet etter avvik i årlig kontrollrapport fra vår serviceleverandør Bravida (tidl. Thunestvedt).

Renseanlegget er fortsatt en av sameiets største kostnader. Vi forsøker derfor å gjøre så mye vi kan selv og på den måten redusere kostnader. Samarbeidet med Vann Vest som utfører vannprøver for oss fungerer veldig bra. Resultatene fra vannprøvene er godt innenfor våre grenseverdier.

Vi oppgraderte Telenor internettforbindelsen fra analog til fiber. Det har vært noen oppstartsproblemer, men det meste ser ut til å fungere bra etter litt innkjøring.

Styret besluttet å øke felleskostnadene noe fra januar 2026 for å ta høyde for økte priser fra våre leverandører.

De fleste leilighetene som slet med vannlekkasje har nå endelig fått dette utbedret. Det har ikke vært oppdaget vannlekkasje i noen av disse leiligheten etter utbedring. En av de utbedrede leilighetene har fortsatt høy luftfuktighet, og en leilighet som for en lengre tid tilbake hadde lekkasje har ikke blitt utbedret. Sameiet tok en stor kostnad for å få dette utbedret (ca.700 000,-).

Den vannbårne varmen ser ut til å fungere bedre enn den har gjort på lenge. Vi jobber fortsatt med å optimalisere anlegget for å få en enda bedre effekt.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

En del av takbelysningen i garasjen er byttet ut til LED. Det er ikke byttet armaturer, men montert LED lysrør i eksisterende armaturer. Dette gjelder i hovedsak de armaturer som lyser konstant. Reserende vil bli byttet etter som de slutter å lyse,

Brannalarmen har blitt ytterligere oppgradert med flere nye og bedre røykdetektorer.

Det har også i 2025 vært noe problemer med garasjeporten, men ser nå ut til å ha fått kontroll på problemet. Det ble av sikkerhetsmessige årsaker byttet vaiere på garasjeporten.

Tømming av renseanlegget er noe vi må gjøre jevnlig og koster i overkant av 50.000,-. For å gjøre dette så rimelig som mulig her gjør vi nå egenkontroll og tømmer kun ved behov. Vi kan nå strekke det til 10-12 måneder.

Også i 2025 har bossuget har ved flere tilfeller tettet seg, og skyldes at noen kaster ting de ikke skal ned i bossuget. Dette har medført en del ekstra kostnader for sameiet. Vi har informert Bir om at de skal kontakte vaktmester og ikke servicefirma ved problemer. De har dessverre noen ganger fortsatt kontaktet servicefirma som igjen har medført kostnader for sameiet.

Byggmester Stian Persson har hatt oppdraget med å utbedre vannlekkasjene vi har hatt i en del leiligheter. De har hatt av kledningen på alle karnappvinduer i oppgang 92, 94, 96 og 98 samt noen soveroms og stuevinduer. Det var en omfattende og tidkrevende oppgave, men det ser ut til å ha gitt gode resultater.

Det ble fortsatt med vask av asfaltdekke i garasjen, og dette arbeide vil fortsette i år frem mot sommeren/høsten.

Det ble utplassert en container som sameierne kunne benytte for å kvitte seg med det de måtte ha av diverse restavfall. For første gang ble denne containeren ikke full.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Lede vekk vann fra fjellside i tilkomstvei slik at løsmassen under asfaltdekket ikke vaskes bort og skader asfaltdekke ytterligere.

Vurdere utbedring og asfaltering av tilkomstvei.

Oppfriskning av merking av parkeringsplasser.

Bytte av belter på alle 7 heiser.

Oppgradering av takbelysningen i oppgang 88, 90 og 94 til LED vår/sommer 2026.

Høy fokus på vedlikehold av bygningsmasse.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Bygningsmassen fremstår etter styrets vurdering som i god stand med den naturlig slitasje som kan forventes etter 16/17 år i sjøkanten. Asfalten i veien opp til snuplassen har fått vasket vekk noe av massen under, og har derfor sunket noe og sprekt opp spesielt i hjulsporet. Styrets oppfatning er at vi har god kontroll på bygningsmassen. Bomiljøet i sameiet oppfattes som veldig godt.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert

system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Vestbo HMS

Internkontrollen til sameiet omfatter blant annet krav til lekeplass, elektriske anlegg og utstyr, brannsikkerhet osv.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.

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

Det er siste år ikke registrert skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte onsdag 07.05.2025 bestått av:

Styreleder, Thomas Iversen
Styremedlem, Irene Solem Hansen
Styremedlem, Sigve Fredriksen
Styremedlem, Sissel Totland
Varamedlem, Christine May Hauge

Valgkomite har bestått av:

Heidi Eriksen

Bente Doksæter

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Sissel Totland (Tar gjenvalg)

Varamedlem, Christine May Hauge (Tar gjenvalg)

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 465 572	1 471 372	1 469 772	1 688 988
Andre inntekter	3	1 059 922	993 723	982 136	929 184
SUM INNTEKTER		**2 525 494**	**2 465 095**	**2 451 908**	**2 618 172**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	4	102 238	175 636	168 000	134 400
Styrehonorar	4	100 000	80 000	100 000	100 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	28 516	36 044	36 322	32 709
Andre personalkostnader	4	862	0	0	0
Forretningsførsel		121 453	104 778	115 257	126 310
Andre honorarer		5 200	16 462	20 000	6 000
Revisjon		8 500	8 500	9 000	8 500
Forsikringspremier		164 240	128 346	154 015	180 664
Energikostnader		192 170	177 839	162 777	180 722
Andre driftskostnader	5	864 011	845 043	850 879	928 972
Vedlikehold	6	1 499 274	911 740	1 990 000	1 175 000
SUM KOSTNADER		**3 086 463**	**2 484 388**	**3 606 250**	**2 873 277**
DRIFTSRESULTAT		**-560 969**	**-19 293**	**-1 154 342**	**-255 105**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		26 166	33 376	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**26 166**	**33 376**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**-534 803**	**14 083**	**-1 154 342**	**-255 105**
Overføringer og disponeringer		**-534 803**	**14 083**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		0	25 416
Vestbo i mellomregning		7 390	1 622 061
Andre fordringer		145 762	253 833
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		1 053 578	0
Sum omløpsmidler		**1 206 730**	**1 901 310**
SUM EIENDELER		**1 206 730**	**1 901 310**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	1 014 435	1 549 238
Sum opptjent egenkapital		**1 014 435**	**1 549 238**
Sum egenkapital	**2**	**1 014 435**	**1 549 238**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 790	71 423
Leverandørgjeld		153 893	253 716
Skyldig off. myndigheter		6 254	5 058
Annen kortsiktig gjeld		13 358	21 875
Sum kortsiktig gjeld		**192 295**	**352 073**
Sum gjeld:		**192 295**	**352 073**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 206 730**	**1 901 310**

Sted:_____, dato:_____

Thomas Iversen
Styreleder

Sigve Fredriksen
Styremedlem

Sissel Totland
Styremedlem

Irene Solem Hansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 549 238**	**1 535 155**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-534 803	14 083
B. Årets endring i disponible midler	**-534 803**	**14 083**
C. Disponible midler	**1 014 435**	**1 549 238**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	7 390	1 622 061
Kortsiktige fordringer	145 762	279 249
Kontanter og bankinnskudd	1 053 578	0
Omløpsmidler	**1 206 730**	**1 901 310**
Kortsiktig gjeld	**-192 295**	**-352 073**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**1 014 435**	**1 549 238**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	2 410 653	-442 268	1 968 385
Egenkapital fordelt etter like deler	-861 415	-92 535	-953 950
Sum egenkapital 31.12.	**1 549 238**	**-534 803**	**1 014 435**

Total egenkapital er splittet i egenkapital brøk og 62 like deler.

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3685 Diverse inntekter fri	1 056 322	883 731
3690 Leieinntekter	3 600	3 600
3900 Annen driftsinntekt	0	106 392
Sum	**1 059 922**	**993 723**

Konto 3685 - Innbetaling til dekning av kostnader fordelt likt mellom sameierene, red. sprinkleranlegg, viderefakturert vintervedllikehold, egenandel, bot, elbil lader og ødelagt garasjeport.
Konto 3690 - Innkreving alarmklokke

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	91 284	156 818
5020 Feriepenger	10 954	18 818
5330 Styrehonorar	100 000	80 000
5400 Arbeidsgiveravgift	26 971	33 391
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	1 545	2 653
5995 Andre sosiale kostnader	862	0
Sum	**231 616**	**291 680**

Selskapet har to personer på timebasis.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	105 926	141 203
6390 Andre driftskostnader	100 900	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	177 407	198 820
6500 Verktøy	0	21 461
6551 Datautstyr (hardware)	588	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	65 898	44 746
6790 Vakthold	3 163	3 163
6800 Kontorrekvisita	0	957
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	2 229
6900 Elektronisk kommunikasjon	5 856	7 211
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	281	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	401 892	401 775
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	2 015
7720 Generalforsamling	2 100	2 712
7781 Bomiljø	0	18 750
Sum	**864 011**	**845 043**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	966 317	427 266
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	22 761
6640 Periodisk vedlikehold	432 735	273 617
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	100 222	163 096
6695 Forsikringsskadesaker	0	25 000
Sum	**1 499 274**	**911 740**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fæster Brygge.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fæster Brygge

Styreleder	Thomas Iversen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Sissel Totland (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Sigve Fredriksen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Irene Solem Hansen (sign.)	24.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Fæster Brygge

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fæster Brygge som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: X3MP6-M7PAP-614ZL-USN1C-2H9WO-QJX2H

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 7. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: X3MP6-M7PAP-614ZL-USN1C-2H9WO-QJX2H

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-07 20:46:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X3MP6-M7PAP-614ZL-USN1C-2H9WO-QJX2H

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

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

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

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



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

Nabolagsprofil

Brøstanesveien 86 - Nabolaget Kjøkkelvik - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Brøstaneset Linje 45	5 min 0.4 km
Loddefjord terminal Totalt 10 ulike linjer	7 min 4.1 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	14 min 9.5 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	16 min 11.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 12.7 km

Skoler

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	4 min 2.7 km
Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	10 min 4.8 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	10 min 5 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	10 min 4.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	6 min 3.5 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	13 min 8.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

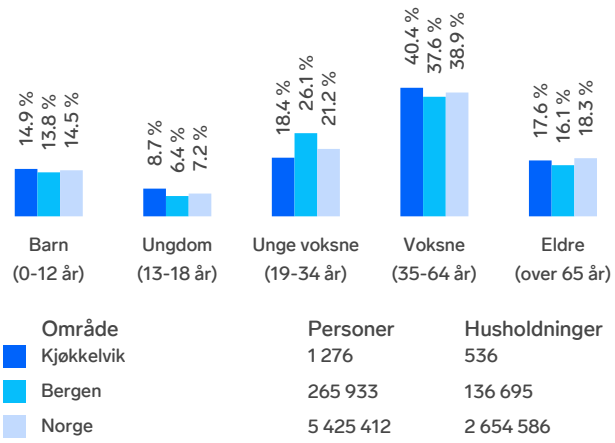
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjøkkelvik	1 276	536
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Festeråsen barnehage (0-5 år) 100 barn	20 min 1.5 km
Kjøkkelvik barnehage (0-5 år) 79 barn	4 min 2.7 km
Grøntulien barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 3 km

Dagligvare

Rema 1000 Kjøkkelvik PostNord	22 min 1.8 km
Kiwi Olsvik	5 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. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 96/100

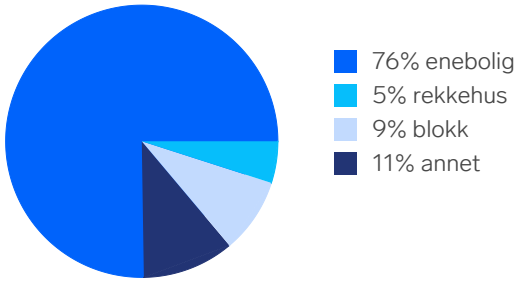
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Kjøkkelvik idrettsplass Ballspill, fotball	13 min 1.1 km	
Lyderhorn ballbane Sandvolleyball	4 min 2.4 km	
In Shape	4 min	
SATS Vestkanten	7 min	

Boligmasse



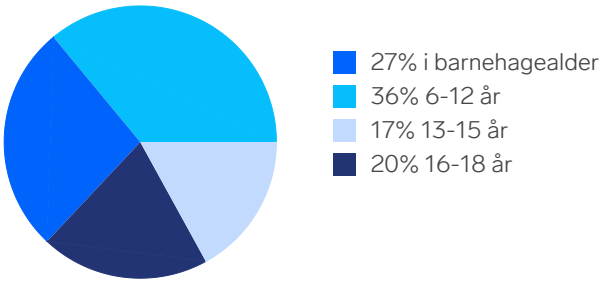
«Hyggelig mennesker, fine turområder, dyr -og barnevennlig. Sentralt, flott utsikt, fjell og bademuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

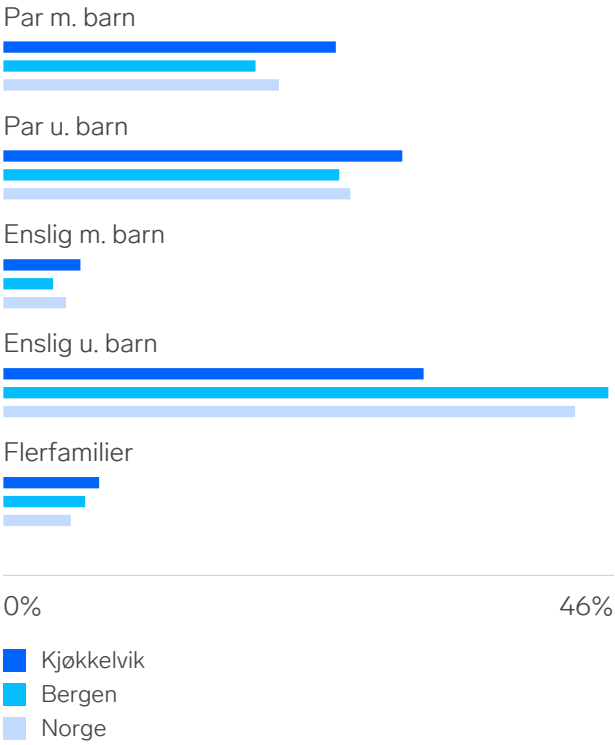
Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter	7 min
Apotek 1 Olsvik	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



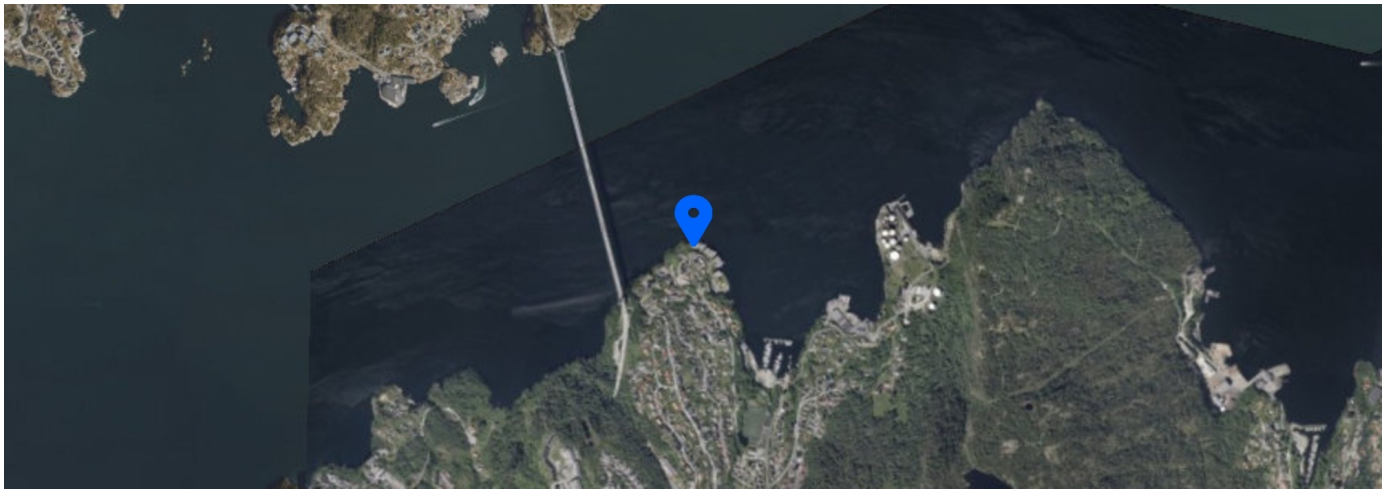
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 143/33/0/0
Utlistet 18. 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
260509969	Grunneiendom	0	Ja	10 985,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3350600	30	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 33, BRØSTANESET, VESENTLIG REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	200205313	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3350600	113 - Blokkbebyggelse	35,5 %
3350600	750 - Felles lekeareal	27,1 %
3350600	310 - Kjørevei	11,9 %
3350600	400 - Offentlig friområde	8,0 %
3350600	320 - Gang-/sykkelvei	4,3 %
3350600	319 - Annen veigrunn	4,3 %
3350600	730 - Felles parkeringsplass	3,1 %
3350600	330 - Gatetun	2,8 %
3350600	720 - Felles gangareal	1,3 %
3350600	710 - Felles avkjørsel	1,1 %
3350600	790 - Annet fellesareal	0,3 %
3350600	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40420012	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 7, 108 OG 216, KJØKKELVIK, AVKJØRSEL FRA BRØSTANESVEIEN - ENDRING AV REGULERT FELLESVEI		03.01.1983

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	91,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	7,8 %
65270000	1 - Nåværende	1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Småbåtanlegg	SA	0,5 %
65270000	1 - Nåværende	6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag	Bruk og vern, sjø, vassdrag	SJØ	0,1 %
65270000	1 - Nåværende	6700 - Friluftsområde	Friluftsområder	F	< 0,1 % (2,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	54,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	0,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3355204	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 7, KJØKKELVIK, ENDRING AV PLAN FOR UTBYGGING	3	199801174
3350000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OLSVIK, BRØSTANESET	3	-
60640000	35	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 71, MARINA KJØKKELVIK	3	200810778
40420000	30	LAKSEVÅG. FESTER HAGEBY MED TILSTØTENDE AREALER	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
143/255	139601890-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	15.09.2025	202514638

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 18. 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: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/33
Dato: 18.07.2026 Adresse: Brøstanesveien 86 m.fl.

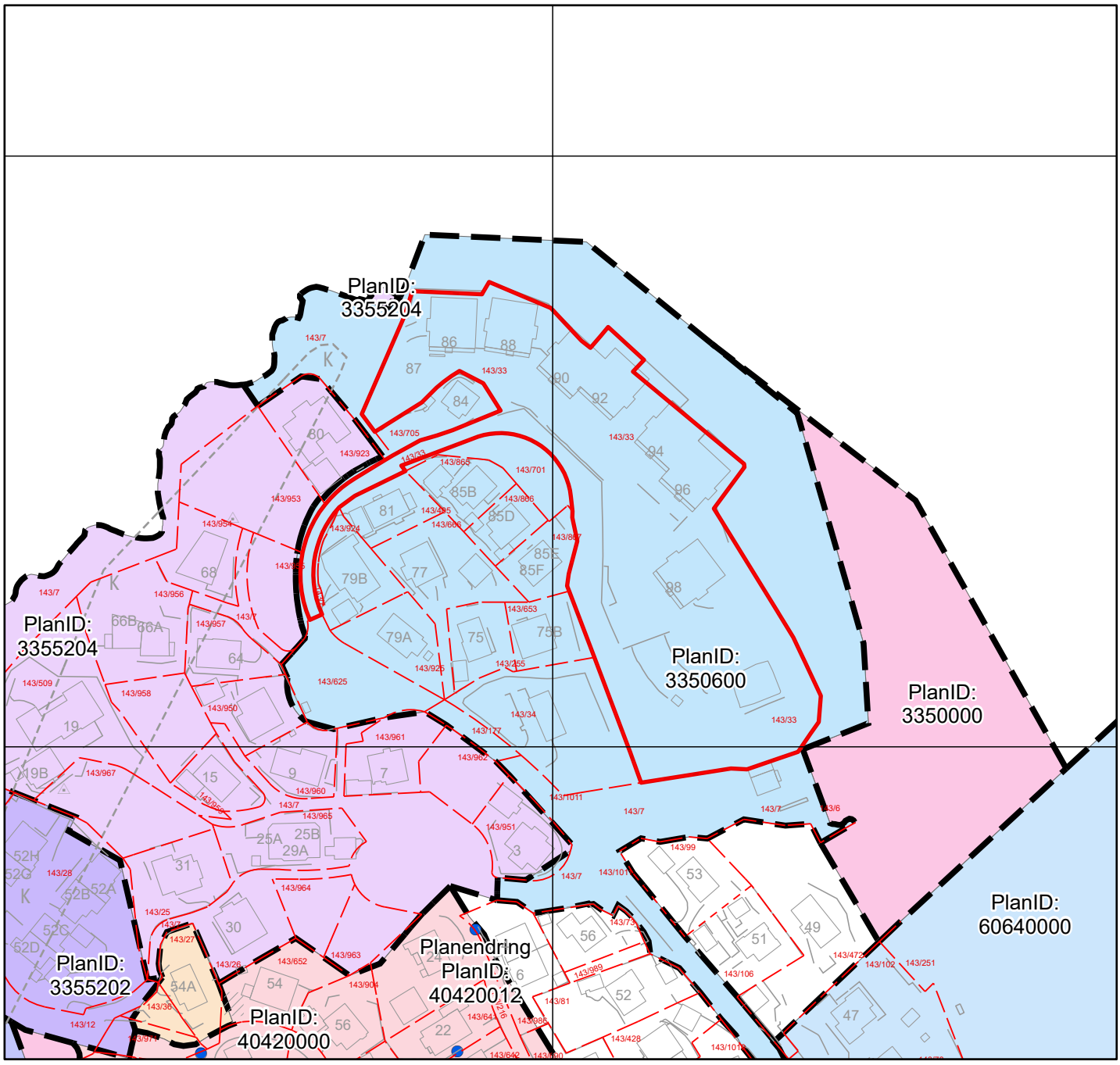
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3350600

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

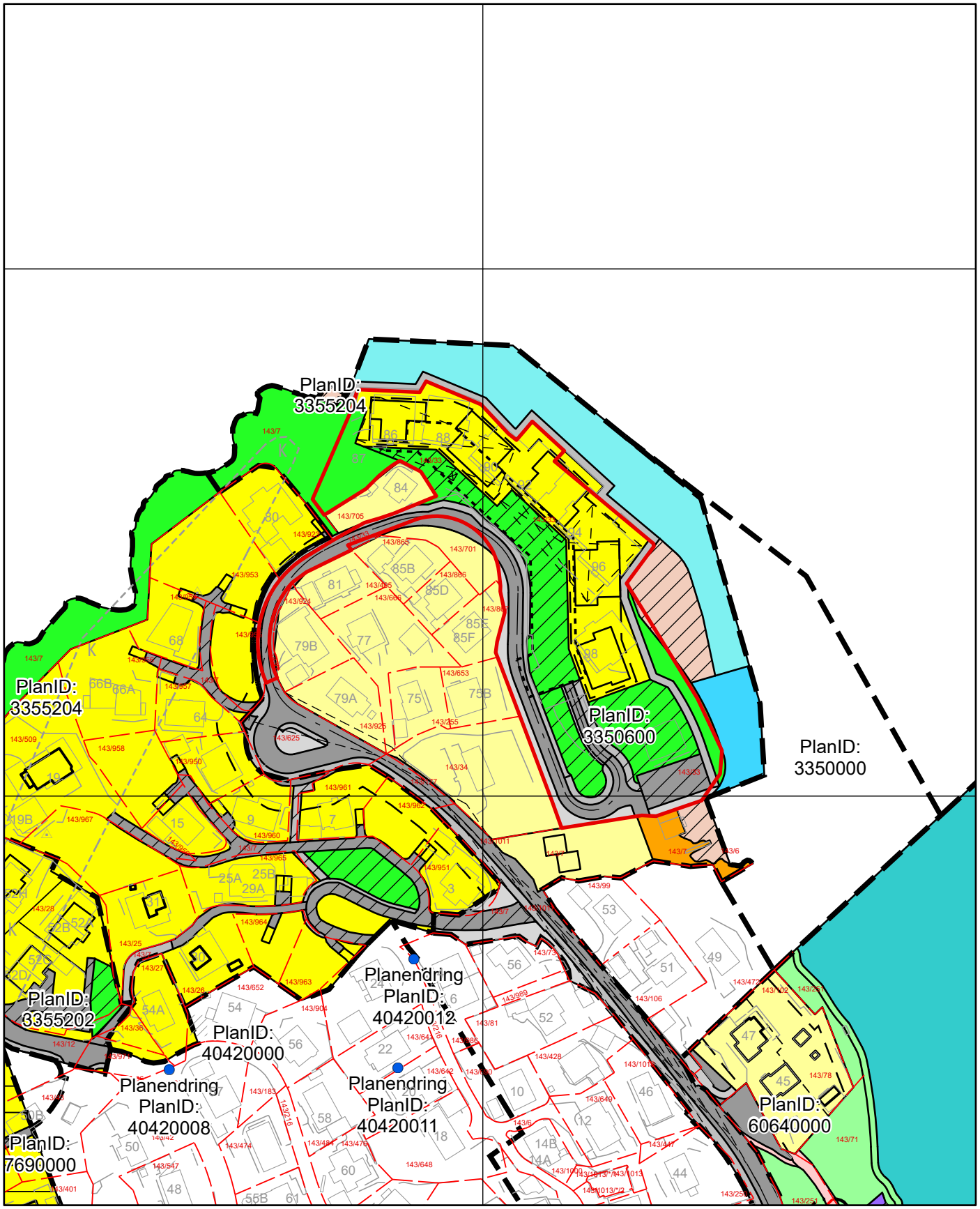
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/33
Dato: 18.07.2026 Adresse: Brøstanesveien 86 m.fl.

PlanID(er): 3350600

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

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1254 - Tunnel

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

641 - Restriksjonsområde flyplass

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for fritidsbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gatetun

Trafikkområde i sjø og vassdrag

FRIOMRÅDER

Badeområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1300 - Næringsbebyggelse

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

2011 - Kjøreveg

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3031 - Turvei

3040 - Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6230 - Småbåthavn

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

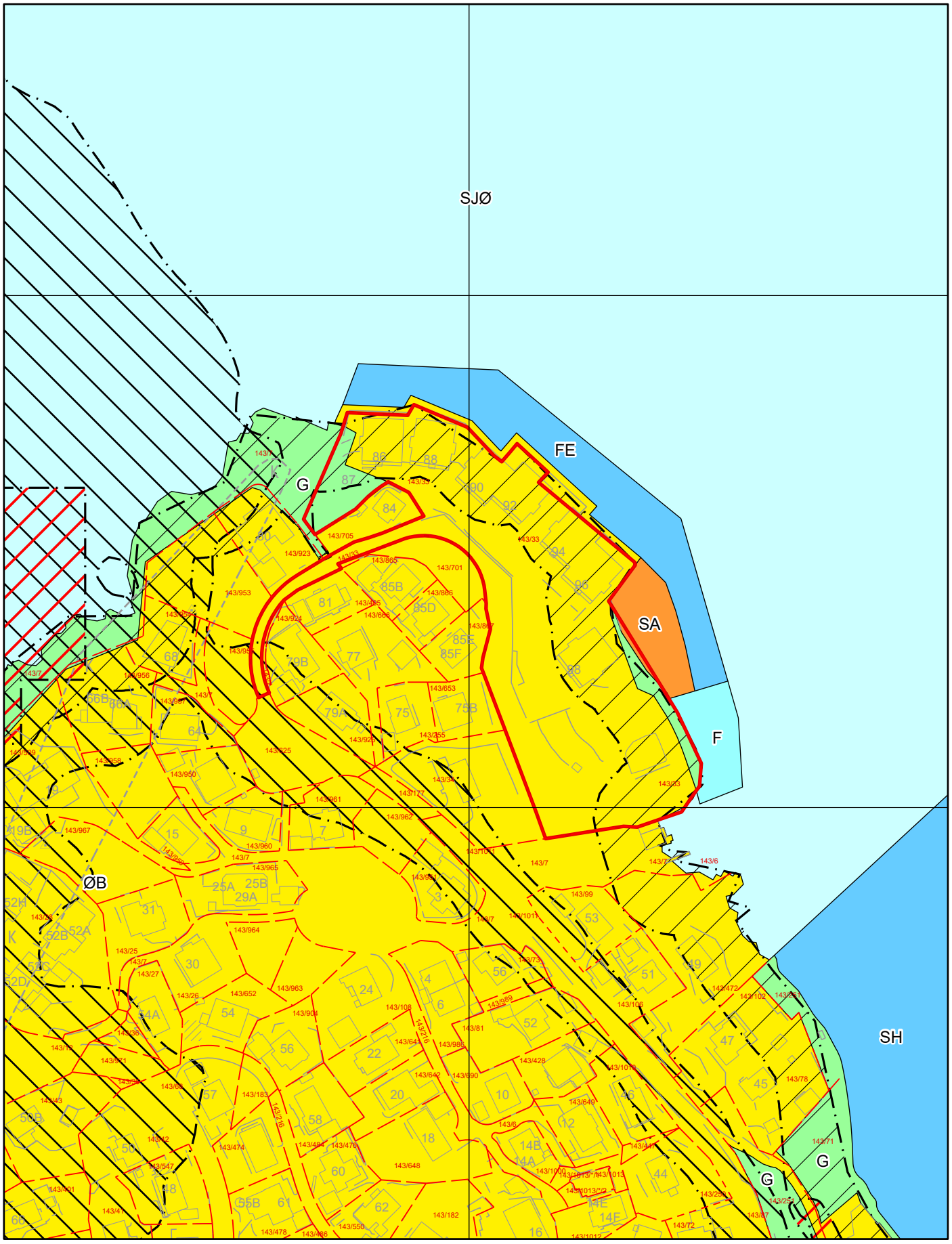
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 18.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 143/33
Adresse: Brøstanesveien 86 m.fl.

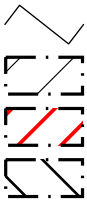
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn landskap

Faresone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Ferdsel

Småbåthavn

Friluftsområder

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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