NORDVIK

Daniel Hansens gate 11

1 soverom | 80 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Daniel Hansens gate 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Vedlegg
47	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.06.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig leilighet 80m² i ettertraktet bygg fra 2005! Herlig balkong med utsikt mot St. Jakobs plass. Heisadkomst.

Prisantydning	**5 100 000,-**
Omkostninger	**128 590,-**
Totalpris	**5 228 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 444,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En nydelig leilighet i et populært og moderne bygg midt i sentrumskjernen! Her bor du med utsyn mot vakre St. Jakobs plass, og i en nylig oppgradert og vakker brostensbelagt gate med lekker beplantning! Her bor du i hjertet av sentrum med alt Bergen har å by på like utenfor egen inngangsdør!

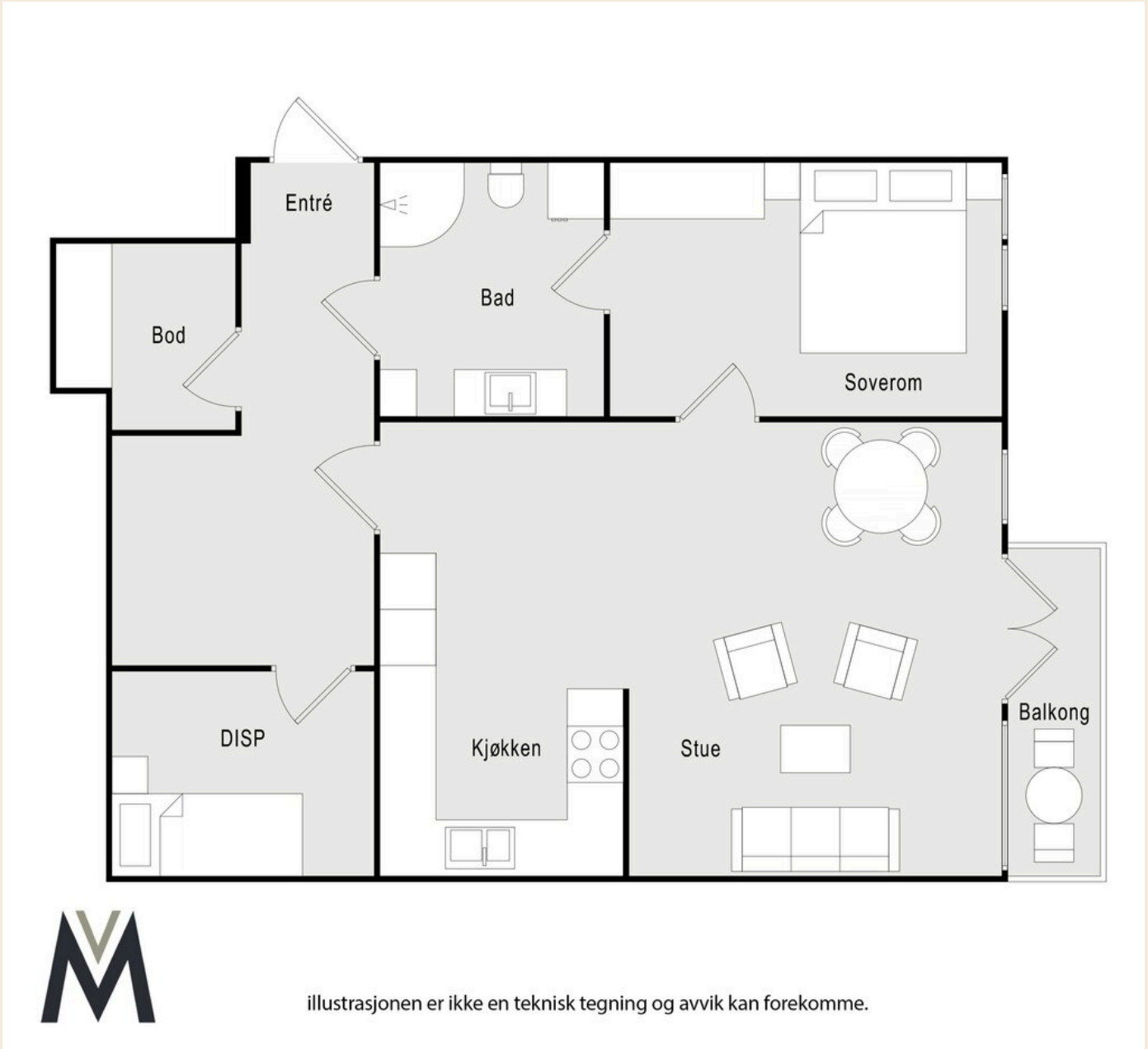
- Privat balkong med gode solforhold midtsommers
- Balansert ventilasjon
- Trappefri adkomst via heis - passende flere ulike livsfaser
- Ekstern bod på 3m² - praktisk for ekstra oppbevaring

- 4 min gange til bybane og SATS
- 5 min gange til Bergen busstasjon med 53 (!) ulike linjer
- 5 min gange til Bergen Storsenter
- 10 min gange til Torgallmenningen
- Kort vei til studieinstitusjoner som BI, UiB mm

Entré/gang, garderobe, bod, kjøkken/stue, soverom og bad

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.


ELEVINNGANG














































3


Zone







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0151/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Daniel Hansens gate 11, 5008 BERGEN
Gnr 164, bnr 850, snr 18 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Helmine Leknes

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
127 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
141 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 228 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 241 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré/gang, garderobe, bod, kjøkken/stue, soverom og bad
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern gitterbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Modernisering og påkostninger
2019:
- Pusset opp kjøkken
- Nytt gulv
- Malt hele leiligheten

2020:
- Nytt garderobeskap i gang

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Det vet jeg ikke. Det er også fikset alle vinduer på nordsiden av bygget i 2025.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
Beskriv:
- Det var en vannlekkasje i kjelleren for noen år tilbake. Den ble utbedret og det har ikke vært hendelser siden.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv:
- Det er bestemt at byggelånet skal nedbetales gjennom ekstra innbetaling fra seksjonseierne, beregnet etter sameiebrøk.

Boligen selges ved fullmakt, og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig
Berentsen Bygg AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Yttervegger av mur og trekonstruksjoner, utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater.
- Flatt tak tekket med antatt papp/belegg.
- Etasjeskiller i betong.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og dører
- Vannledninger
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Overflater på bad
- Membran, tettesjikt og sluk på bad

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmtvannsbereder

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, men ved utleie skal styret være orientert om hvem som til enhver tid leier seksjonen og denne persons kontaktopplysninger.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Radiator i stue

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 589 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 444,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, varmtvann, fjernvarme, felles byggforsikring, strøm i fellesareal, forretningsførsel samt felles drift og generelt vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Sameieavgift kr 5 765,-
- TV og bredbånd kr 679,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 12 307,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 12 307,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 7 339,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 7 339,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 370 166,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 480 662,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
SS Nygårdsgaten 74, orgnr. 989082787

Om sameiet
Sameiet består av 47 seksjoner.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har byggelån i Heder Bank med en ramme på inntil kr. 4 000.000,-. Dette dekkes av driften og har nedbetalings dato frem til 30.11.2027.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et negativt årsresultat på kr -188 596,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP616028

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 468 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har attraktiv beliggenhet midt i Bergen sentrum. I Daniel Hansens gate 11 finner du alt du kan ønske deg av fasiliteter og servicetilbud rett utenfor døren. Du går til Torgalmenningen på et par minutter fra leiligheten, noe som gjør at alt av bykjernens restauranter, kafeer og andre serveringstilbud lett tilgjengelig. På varme sommerdager er det også fint å spasere bort på Verftet eller til Damsgårdssundet hvor det er uteservering i sjøkanten.

Om du er glad i tur og natur er det kort vei til park og nydelige turområder på byfjellene. Det tar bare noen

minutters gange til flotte Nygårdsparken som et nydelig område å gå tur. Turstien i Nygårdsparken glir videre inn i den populære turstien rundt Store Lungegårdsvannet. Om du foretrekker brattere terreng er byfjellene lett tilgjengelig. For den som ønsker å trene innendørs er det mange fine alternativer. Fra leiligheten er det kort vei til Studentsenteret hvor det er både treningssenter, idrettshall og svømmehall. I tillegg er det et rikt utvalg av treningssentre i bykjernen.

Eiendommen har meget sentral beliggenhet i forhold til mangfoldige arbeidsplasser og de fleste av Bergens utdanningstilbud. Fra eiendommen spaserer du på noen minutter til de fleste av fakultetene til UIB. I tillegg er det kort gange til "Media City Bergen" og Marineholmen med utallige arbeidsplasser. Her finner du også Handelshøyskolen BI. Om du skal til Høyskolen på Vestlandet er det kun kort vei til nærmeste bybanestopp, mens det gode kollektivtilbudet i sentrum enkelt tar deg til både Haukeland Sykehus, Odontologen og Handelshøyskolen.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Størrelsen og plasseringen!

Hvordan er nabolaget?
- Nabolaget er meget sentralt, og alt det Bergen sentrum har å by på ligger rett utenfor døren!

Fortell litt om nærmiljøet?
- Rett utenfor døren ligger det en stor Rema 1000, og det er under 5 minutters gange til Bergen busstasjon med et rikt utvalg av avganger, samt bybanen. Det er også kort vei til de fleste universiteter og høyskoler, og Sammen treningssenter ligger like ved.

Hva er dine favoritturer i nærområdet?
- Store Lungegårdsvannet er ikke langt unna, og det er også kort vei til å rusle opp Fløyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.03.2007. Denne gjelder nybygg - blokk/bygård.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Bergenhus. Gnr 164 bnr 1287, Nedre Nygård, kvartal 11, datert 02.04.2001, regulert til bolig / forretning / kontor.

Begrensninger (reguleringsplaner på grunnen):
- Bevaringsområder - berøringsgrad 1,3%

Hensynssoner i kommuneplan:
- Kulturmiljø - Nygårdshøyden - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Faresone - luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%
- Støysone - helikopterstøy, Nygårdstangen, gul sone - berøringsgrad 34,6%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 27%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 6%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
- Byggegrense, utb. volum, funksjonskrav - berøringsgrad 100%

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Tinglyst 04.03.1868 - Dokumentnr: 901076 -
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:850
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 07.06.1918 - Dokumentnr: 905827 -
Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. skur
Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:850
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 11.05.2005 - Dokumentnr: 15265 -
Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Tinglyst 11.05.2005 - Dokumentnr: 15265 - Seksjonering
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/2654
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 47

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at heisene er ute av drift, og sameiet venter på deler.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har et byggelån i Heder Bank med en ramme på inntil kr 4 000 000,-. Iht. møtereferat datert 04.03.2026 er det besluttet at benyttet ramme av byggelånet skal nedbetales gjennom en ekstra innbetaling fra seksjonseierne, beregnet etter sameiebrøk. Innbetalingen deles i to, og skal betales 01.07.2026 og 31.12.2026. Kostnaden som forfaller til betaling 01.07 er på kr 42 250,-. Tilsvarende sum forfaller til betaling 31.12, dvs. totalt kr 84 500,-. Ny eier må påregne å dekke denne kostnaden.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges

bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 075,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. juni 2026

Megler
Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Megler 2
Robert Nigardsøy Ljøsne, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94801788

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

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

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

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

Daniel Hansens gate 11

Nabolaget Grieghallen/Nygård - vurdert av 192 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl... 275 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	17 min 1.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.... 172 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Metis privatistskole 410 elever	3 min 0.2 km
Bergen Private Gymnas	3 min

Offentlig transport

Nygård Linje 1	4 min 0.3 km
Nygård Linje 12, 13	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 0.6 km
Bergen Flesland	19 min

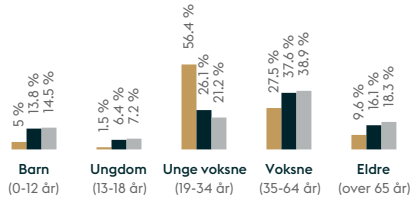
Barnehager

Eventus Nøstebukten barnehage	5 min
Rosetårnet barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 0.7 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Lars Hilles Gate	2 min
Bunnpris Nygårdsgaten	3 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grieghallen/Nygård	1 774	1 552
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Trygt 64/100

Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Naboskapet
Høflige 43/100

Primære transportmidler

- Gående
- Bybane

Sport

Bergen maritime vid. skole	5 min
Studentsenterets idrettshall	7 min
NEXT Bergen	3 min
SATS Bergen LHG	4 min

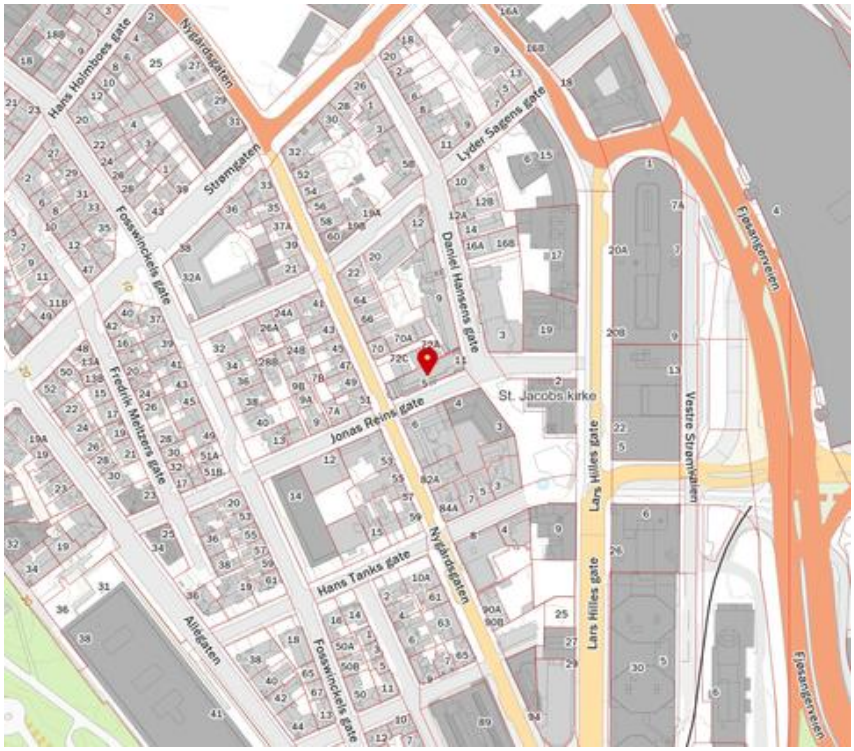
«Dette nabolaget ligger veldig sentralt til, perfekt for unge.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Aktivitetstilbud
Bra 75/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



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

Daniel Hansens gate 11
5008 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2005
Hovedbygg BRA:	80 m^2
Hovedbygg BRA-i:	80 m^2
Sum alle bygg BRA:	83 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	80 m^2
Rapportdato:	2.6.2026 (Gyldig til 2.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	6	0	1

Supertakst

GNR: 164 BNR: 850 SNR: 18

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Daniel Hansens gate 11
5008 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43652

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 pga værslitasje.
Vannledninger	TG 2 settes på bakgrunn av mangelfull avrenning og lekkasjesikring i fordelerskap..
Vannbåren varme	TG-2 pga registrert korrosjon ved kobling.
Ventilasjon	TG-2 pga bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon/service
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 pga slitasje, svakt fallforhold og usikkerhet rundt avslutting av membran ved dører
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 pga alder(over 10 år), splitting av slukmansjett i sluk

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.6.2026	**2.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Hilde Helmine Leknes**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Daniel Hansens gate 11, 5008 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**164**	Bruksnr:	**850**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**18**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2005** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:

Bygget har støpt gulv mot grunn.
Yttervegger av mur og trekonstruksjoner, utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater.
Flatt tak tekket med antatt papp/belegg.
Etasjeskiller i betong
Vinduer med 2-lags isolerglass

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater
Tak. Nedsenket slett himling på bad. Ellers malt slett betong himling på øvrige rom.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Radiator i stue.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon styrt fra ventilator på kjøkken.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	80	80	0	0	3
Ekstern gitter bod	3	0	3	0	0
Totalt m²	**83**	**80**	**3**	**0**	**3**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**80**	**80** Romfordeling: -Entre/Gang: 11,4 m² -Garderobe: 2,8 m² -Bod: 8,2 m² -Kjøkken/Stue: 35,4 -Soverom: 12,4 m² -Bad: 6,6 m² -Takhøyde målt i stue. 2,41 m 2,8 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**3**
Totalt m²	**80**	**80**	**0**	**0**	**3**

Bygning: Ekstern gitter bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: -Ekstern gitter bod: 3,1 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**3**	**0**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong fra stue på ca 3,3 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entre dør med B-30 og 35 db (Brann og lyd klasser) Vinduer med 2-lags isolerglass Balkong dør med 2-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av vær slitasje på vindu og balkong dør.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandlinger må påregnes.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Microbølgeovn
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalane.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap er plassert på bad.

Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

TG 2 settes på bakgrunn av manglende påvist avrenning fra fordelerskap

TG 2 settes på bakgrunn av utetthet i fordelerskap med risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere kontroll av fordelerskapets lekkasjesikring. Utettheter bør utbedres og tilfredsstillende avrenning for lekkasjevann bør etableres eller dokumenteres

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.8 Vannbåren varme



korrosjon på rørtilkobling

Type anlegg	Radiatorer

Radiator i stue

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

TG 2 settes på bakgrunn av registrert korrosjon på rørtilkobling ved radiator med risiko for lekkasjeutvikling.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

6.10 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filtre fremstår tette og med behov for utskiftning.

TG-2 pga bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon/service er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Gulv- Fliser Vegg- Fliser Tak- Nedsenket slett himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Lekkasjevann utenfor dusjsonen vil ledes til sekundærsluk ved opplegg til vaskemaskin.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør fra gang til topp gulv ved sluk, for opplegg til vaskemaskin.

Grunnet oppkant ved dør på ca 15 mm vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør fra soverom til topp gulv ved sluk, for opplegg til vaskemaskin.

Grunnet oppkant ved dør på ca 20 mm vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.
Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Grunnet dusjløsning vurderes forholdene om at dør ikke bil bli belastet med direkte vannsprut.

TG-2 pga slitasje, svakt fallforhold og usikkerhet rundt avslutting av membran ved dører

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak overflater

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Det er registrert en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt ved sluk. Slukmansjetten er utskåret med splitting inn mot klemring. Det er ikke mulig å verifisere om splittingen er avsluttet innenfor klemringens klemområde eller om den strekker seg forbi klemringen. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til tettheten i sluktilslutningen. Tilstandsgrad settes til TG 2

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Dersom tettesjiktet ikke er korrekt innklemt i sluket, kan fukt og vann trenge ned i konstruksjonen og medføre skjulte fuktskader

Det anbefales nærmere undersøkelse av sluktilslutningen og utbedring ved behov for å sikre en tilfredsstillende og tett overgang mellom membran og sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
INNEHOLDER: -Gulvskinne med dusjdører -Toalett -Benkeskap med servant -Opplegg for vaskemaskin -Fordelerskap til rør-i-rør

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen samt tilluft spalter under dører for optimal ventilering.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking ikke utført da det ikke er tilgjengelig konstruksjon bak dusjsone. Andre steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger.

Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Vegg er av betong.

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

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frida Helmine Dahl Leknes	9578-5999-4-3692881	2026-05-29 13:41:17

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. mai 2026

Oppdragsnummer
32-0151/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Daniel Hansens gate 11, 5008 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Helmine Leknes

Fullmektige
Frida Leknes for Helmine Leknes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. april 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Hilde Helmine Leknes

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sp616028
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det vet jeg ikke. Det er også fikset alle vinduer på nordsiden av bygget i 2025.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Mener at det er kontroll av ventilasjonsanlegg og sentralvarme en gang i året.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det var en vannlekkasje i kjelleren for noen år tilbake. Den ble utbedret og det har ikke vært hendelser siden.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er bestemt at byggelånet skal nedbetales gjennom ekstra innbetaling fra seksjonseierne, beregnet etter sameiebrøk.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 32-0151/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Frida Helmine Dahl Leknes	**2026-05-29**

Identifikasjon

Frida Helmine Dahl Leknes

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

Årlig Internkontroll (Brukes for leiligheter, butikk osv)

Års kont - kopi - kopi44

Prosjekt	Årskontroller.
Prosjekt nr.	123456789

Opprettet av	Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro
Opprettet	8. sep. 2025, 14:24
Endret av	Anders Åsen, Kjell Hansen Elektro
Endret	30. sep. 2025, 09:57
Status	Avsluttet

Info

Hvor er kontroll utført?	
H0303 *Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 8. sep. 2025, 14:24*	
Etasje kontroll er utført	
3 *Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 8. sep. 2025, 14:24*	
Leilighets nummer	
H0303 *Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 8. sep. 2025, 14:24*	
Ordrenummer.	
60951 *Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 11. sep. 2025, 14:30*	
Dato og tid kontroll utført/startet *Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 8. sep. 2025, 14:24*	08-09-2025

Anleggsdeler.

1: Visuell kontroll av anlegget. *Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 8. sep. 2025, 14:24*	Ja
2: Berøringsfare? *Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 8. sep. 2025, 14:24*	Nei
3: Godkjent kapsling på utstyr i anlegget? *Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 8. sep. 2025, 14:24*	Ja
4: Utfør kontinuitetsmåling av anlegget. Stikkprøver.	
OK *Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 8. sep. 2025, 14:24*	
5: Er varmeutviklende apparater (ovn vvb osv) plassert sikre steder uten brannfarlige materialer rundt? *Endret av Anders Åsen, Kjell Hansen Elektro, 30. sep. 2025, 09:57*	Ja
6: Jordet og u-jordet utstyr montert i samme rom? *Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 8. sep. 2025, 14:24*	Nei
7: Er det brukt skjøteledning, padder? *Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 8. sep. 2025, 14:24*	Nei
8: Montert jordet kontakt der det Kreves? Kjøkken og bad.	Ja

Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 8. sep. 2025, 14:24

9: Er installasjonen i fagmessig god stand?	Ja

Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 8. sep. 2025, 14:24

10: Kabelkanaler forsvarlig festet og lokk montert?	Ja

Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 8. sep. 2025, 14:24

11: Kontroll av fordeling (Krever bilde)	God stand

Feilmerket i fordeling.
9 er hovedsikring.
9+10 i fortegnelse er egentlig 10+11.

Endret av Anders Åsen, Kjell Hansen Elektro, 30. sep. 2025, 09:57



1 - 8. sep. 2025, 14:12



2 - 8. sep. 2025, 14:26



3 - 8. sep. 2025, 14:27

12: Er kursfortegnelse til stede og ligger lett tilgjengelig i fordeling?	Ja

Bør oppdateres

Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 11. sep. 2025, 14:30



1 - 11. sep. 2025, 14:28

13: Øvrige merknader? | Kommentar

Røykmelder ligger oppå kjøkkenskap

Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 8. sep. 2025, 14:24



1 - 8. sep. 2025, 14:23

14: Anbefalt tiltak.

Oppdatere kursfortegnelse - se punkt 11.
montere røykmelder.

Endret av Anders Åsen, Kjell Hansen Elektro, 30. sep. 2025, 09:57

Kontroll utført av:

Endret av Sigurd August Flatebø, Kjell Hansen Elektro, 8. sep. 2025, 14:24



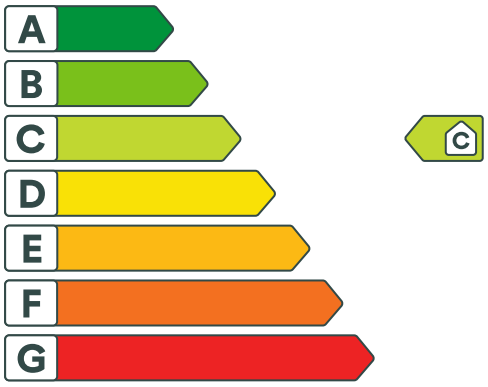
Sigurd August Flatebø

enova

Energiattest



Adresse	
Daniel Hansens gate 11, 5008 BERGEN	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305619**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23568632**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **850**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
127,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
124,80 kWh/m²	**8 487 kWh**



Daniel Hansens gate 11, 5008 BERGEN

Detaljering

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



Daniel Hansens gate 11, 5008 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR SEKSJONSSAMEIET NYGÅRDSGATEN 74

GNR 164, BNR 850 – Org nr 989 082 787

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 3. mars 2005.
Revidert på sameiermøte 23. november 2005, 11. april 2016 og Årsmøte 30.04.2019 og 15.06.2021.
Sameiet består av 47 seksjoner slik det fremkommer av tinglysningen den 11. mai 2005.

§ 1. Navn
Sameiets navn er: Seksjonssameiet Nygårdsgaten 74.

§ 2. Formål
Formålet med dannelsen er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

I tilfelle tvil om en sak av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. §10.

§ 3. Seksjonene
Seksjonene, angitt ved gnr 164, bnr 850, og et seksjonsnummer fra og med 1 til og med 47, omfatter en særskilt angitt bolig med tilsluttende arealer og ideell eierandel av felles areal og felles anlegg i henhold til sameierbrøk fastsatt i oppdelingsbegjæring. Hver seksjonseier disponerer minst en bod. Fastsettelsen av sameierbrøken bygger på bruksenhetenes innbyrdes verdi.

§ 4. Rettslig råderett over seksjonen
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende.
Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse. Salg skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering med minst 14 – fjorten dagers varsel før innflytting/overtakelse av leiligheten.

Ved utleie skal styret være orientert om hvem som til enhver tid leier seksjonen og denne persons kontaktopplysninger.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet..

§ 5. Årsmøtet
Sameiets øverste myndighet er Årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til møtet med minst 8 – åtte - og høyst 20 - tjue – dagers varsel Innkallelse sendes seksjonseierne under deres adresse i sameiet, eventuelt annen adresse som skriftlig er oppgitt til styret.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning med revidert regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen.

Styret skal på forhand varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.
Ekstraordinært sameiermøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte innkalles på samme måte og med samme frist som ordinært årsmøte. Om nødvendig innkalles mer kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme pr seksjon vedkommende eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 6 Saksbehandling i årsmøtet
Årsmøtet kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen. Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Årsberetning fra styret
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalender år og eventuelt godkjenning av dette
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Årsmøtet ledes av styrets leder eller den sameiermøtet velger. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet.
Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende sameiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.
Med mindre annet særskilt er bestemt, treffes beslutninger av seksjonssameierne med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, avgjøres saken ved loddtrekning.
2
Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer i vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommen eller vesentlige deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant de avgitte stemmer.

§ 7. Styret
Til å forestå driften av Sameiet, velger sameierne på årsmøtet et styre bestående av 2 medlemmer og en styreleder. Videre velges varamedlemmer i det antallet sameiermøtet bestemmer.
Sameiermøtet utpeker ved særskilt votering styrets leder.
Styremedlemmenes funksjonstid er to ar. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Vedtak i styremøte treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret sameieren og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Ved salg eller bortfeste som nevnt kan slik representasjon bare skje etter forutgående gyldig vedtak i sameiermøtet.
Styremøtet avholdes når styrets leder eller to styremedlemmer finner det nødvendig.

§ 8. Regnskapsførsel
Styret skal gjennom kvalifisert forretningsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 9. Fellesutgifter
Hver seksjon plikter å innbetale til sameiet den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige del av sameiets utgifter i samsvar med det som til enhver tid er fastsatt herom av sameiermøtet. De i henhold til budsjett beregnede samlede årlige utgifter fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken, og forfaller til betaling med 1/12 av den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige utgifter forskuddsvis hver måned. Ved utarbeidelse av sameiets budsjett skal det foretas rommelig avsetning til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter sameiermøtets nærmere beslutning.

§ 10. Mislighold
Advarsel
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt jfr. eierseksjonslovens §26, 1. ledd.
Pålegg om salg
Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke etterkommes innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. Eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.
Tvangssalg
Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. Foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26, 2. ledd.
Fravikelse
Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. Ovenfor, jfr. eierseksjonslovens § 28, 1. ledd, jfr. § 26, 1. ledd.
Fravikelse av annen bruker enn sameier
Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, kan styret kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt, jfr. Eierseksjonslovens § 27, 2. ledd. Styret må senes samtidig gi pålegg om salg til sameieren, jfr. Eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

§ 11 Husorden
Styret fastsetter husordensregler.
Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 12.Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseier.

§ 13.Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonslovens § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som

nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf.Eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§14 Tvister
Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved de alminnelige domstoler, med Bergen som verneting.

§15 Gjeldende lovverk
Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

Husordensregler for beboere i Seksjonssameiet Nygårdsgaten 74

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer. Hensikten er å ta vare på miljø og trivsel i sameiet.

Eier er ansvarlig for at ordensregler blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Vær kritisk til hvem du slipper inn i bygget når det ringer på fra ukjente. De som skal ha adgang har nøkler, også etater som trenger å komme inn for kontroll og lignende.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av sameieavtalen. Henvendelser til Styret vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig eller e-post.

1. Alminnelige ordensregler.

- Leiligheten skal brukes slik at øvrige beboere ikke sjeneres.
- Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.
- Påse at inngangsdør alltid går i lås etter deg.

- Boss/skitt i fellesarealer i forbindelse med oppussing av leilighet må fjernes av den som forårsaker dette.

- Ved bruk/avspilling av musikk vær oppmerksom på at bassfrekvensen lett kan høres tydelig i store deler av bygget.

2. Bygget og boområdet.

- Uro i og rundt bygget skal unngås fra kl.22.00-07.00.
- Musikkøvelser, banking og boring skal bare skje i tidsrommet kl.08.00-20.00 mandag til og med fredag og kl.09.00-18.00 lørdag.

- Søndag skal det være rolig.

- Det skal i god tid sendes varsel til alle det kan berøre om planlagt støyskapende aktivitet.

3. Røykfrie fellesarealer.

- Vis hensyn, røyk ikke i fellesarealer, ganger og heiser.

4. Hensettelse av personlige effekter.

- Sykler, barnevogner og andre personlige effekter skal plasseres i egne boder eller på anviste plasser.

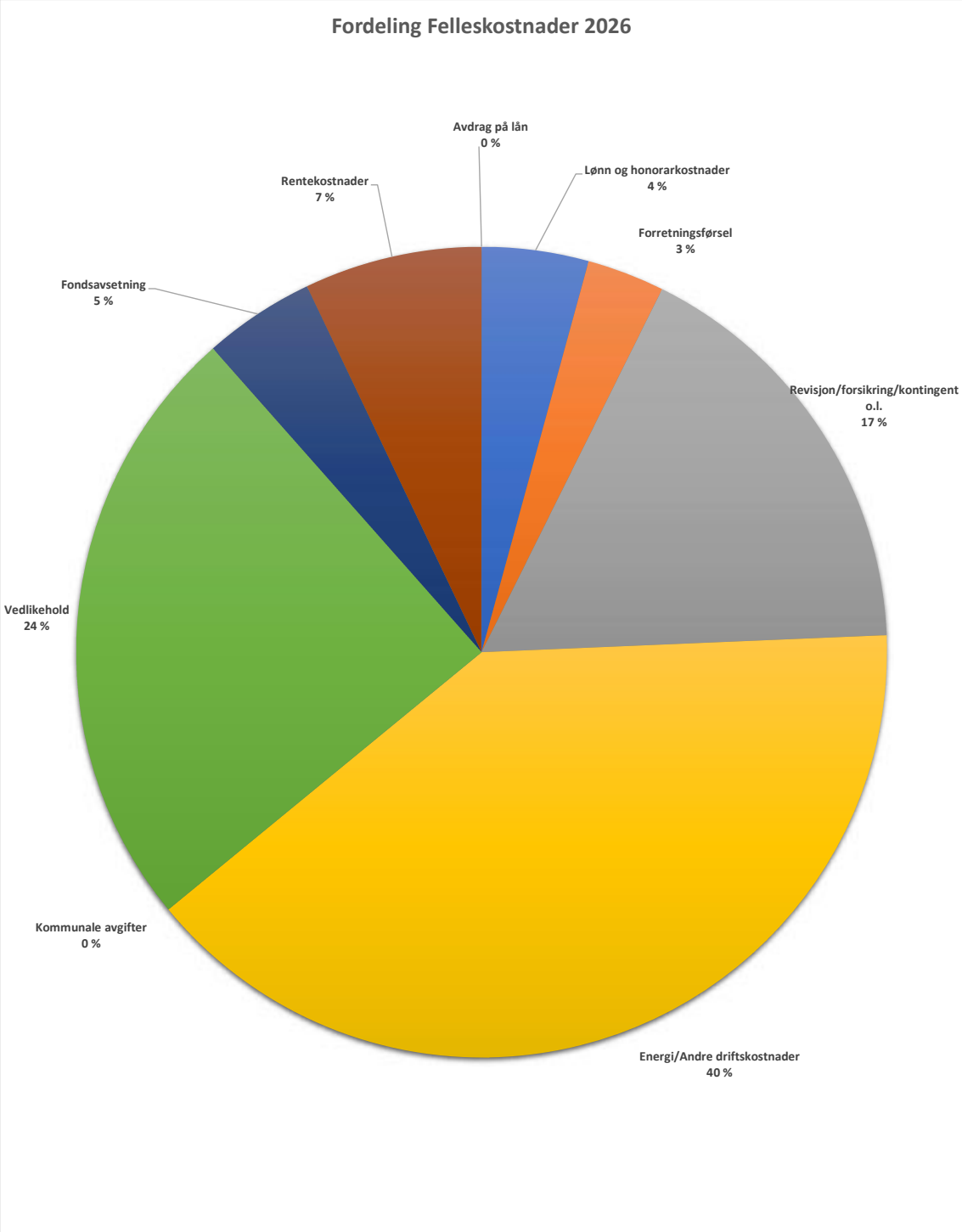
5. Dyrehold.

- Det er tillatt med dyrehold i sameiet så lenge det ikke plager andre beboere.

Henvendelser til Styret: nygaardsgaten74@gmail.com , 21/4-2010.

594 - Ss Nygårdsgaten 74

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Kjære seksjonseiere,

Styret ønsker å gi en kort og samlet orientering om bakgrunnen for byggelånet i Seksjonssameiet Nygårdsgaten 74, status per i dag og anbefalt videre håndtering.

Bakgrunn og status
I 2023 fikk sameiet innvilget driftskreditt/byggelån fra Vestbo som følge av betydelige vedlikeholdsutgifter knyttet til alvorlige vannlekkasjer og nødvendige skadeutbedringer. Per november 2025 er kr 2 779 805,- av kreditten benyttet. Total kredittramme er kr 4 000 000,-.

Årsak til byggelånet og tiltak
I 2020 og 2021 ble det avdekket alvorlige vannlekkasjer i flere leiligheter og på byggets nordre fasade, blant annet rundt vinduer og dører i 6. og 8. etasje samt i en kjellerleilighet. For å hindre ytterligere skade og verdiforringelse av eiendommen var det nødvendig å gjennomføre omfattende tiltak. Alle lekkasjer og utbedringer er dokumentert av takstmann og byggmester Arnfinn Skålevik.

Gjennomførte tiltak:
- Utskifting av vinduer og dører med utvendige beslag i berørte leiligheter
- Skifte av vindsperrer i 8. etasje
- Utskifting av vinduer på nordre fasade til trelags, brannsikre vinduer
- Vask og impregnering av fasade
- Utbedring av vannskader

Tiltakene var nødvendige vedlikeholds- og sikringstiltak, ikke standardheving eller estetiske oppgraderinger. Uten disse tiltakene ville sameiet potensielt stått overfor vesentlig høyere kostnader senere.

Økonomisk utvikling
De siste justeringene av felleskostnader har i hovedsak gått til økte driftskostnader, særlig knyttet til heisreparasjoner og forsikring. Forsikringspremien har økt med ca. 16 % i 2025 og ytterligere ca. 18 % i 2026 som følge av generell markedsutvikling, noe som har begrenset muligheten for raskere nedbetaling av byggelånet.

Videre håndtering
Utløpsfristen for byggelånet nærmer seg. Styret har, i samarbeid med Vestbo, vurdert ulike alternativer. Vestbo anbefaler at byggelånet nedbetales gjennom en ekstra innbetaling fra hver seksjonseier, beregnet etter sameiebrøk. Dette vil:

- Muliggjøre full nedbetaling av byggelånet (ca. kr 2,8 mill.) innen utgangen av 2026
- Redusere rente- og finansielle kostnader
- Bidra til stabile felleskostnader og bedre økonomisk handlingsrom

Vestbo fraråder opptak av felleslån, da sameier normalt har dårligere rentevilkår enn borettslag. Den enkelte seksjonseier kan eventuelt benytte privat refinansiering.

Styret ønsker samtidig å informere om at det på sikt vil være behov for å vurdere vedlikehold og eventuelle utbedringer av tak og heisene. Å håndtere byggelånet nå på en kontrollert måte vil redusere behovet for kraftige økninger i felleskostnadene senere. Store

og brå økninger i felleskostnader kan over tid påvirke attraktiviteten og verdien av den enkelte seksjon negativt, noe styret ønsker å unngå.

Gjennomsnittlig andel per seksjon utgjør per i dag ca. kr 59 144,-. Styret vil sende ut oversikt over beløp per seksjon basert på sameiebrøk, og vurdere om innbetalingen skjer som én engangsinnbetaling eller fordeles på to innkrevinger.
Vi gjør oppmerksom på at andelseierne i sameiet nylig har fått tilsendt "Årsoppgave for 2025. Andel av boligsameiets skattemessige beløp" gjennom Digipost. Her opplyses det om den enkelte eiers andel av gjeld i boligsameiet.

Styret er oppmerksomme på at dette innebærer en ekstra belastning for seksjonseierne, og inviterer derfor til et medlemsmøte for gjennomgang av saken. Det vil være anledning til å stille spørsmål og komme med innspill.

Tid: 4. mars 2026 klokken 18:00
Sted: Vestbo sine lokaler, Strandgaten 196, 5004

Med vennlig hilsen
Styret i Seksjonssameiet Nygårdsgaten 74

REFERAT – MEDLEMSMØTE

Seksjonssameiet Nygårdsgaten 74
Dato: 4. mars 2026
Tid: 18:00

Sted: Vestbo sine lokaler, Strandgaten 196, Bergen

Innkallingen til møtet ble sendt ut til seksjonseierne 12. februar 2026. Det møtte 7 seksjonseiere.

Fra styret møtte styreleder John Erik Carlsen, styremedlem Harald Simonsen og varamedlem Åsa Kyvik Høivangli. I tillegg møtte Magnar Kvikshaug Taule, rådgiver/jurist, fra Vestbo

Styret orienterte om bakgrunnen for byggelånet som ble etablert i 2023 i forbindelse med utbedringer etter vannlekkasjer i bygget, samt status for lånet. Det vises til styrets informasjonsbrev om byggelånet som vedlegg til innkallingen 12. februar 2026.

På bakgrunn av anbefaling fra Vestbo var det enighet blant de fremmøtte seksjonseierne om at byggelånet nedbetales gjennomjeg ekstra innbetaling fra seksjonseierne, beregnet etter sameiebrøk.

Vi gjør oppmerksom på at beløpet til den enkelte seksjonseier kommer fram i Skattemeldingen 2025 som i disse dager sendes ut til skattebetalerne. Se under posten **boligselskap/-sameie** i skattemeldingen.

Innbetalingen deles i to innbetalinger;

- Første innbetaling 01. juli 2026
- Andre innbetaling 31. desember 2026

Beslutningen ble tatt etter gjennomgang og diskusjon i møtet

Vestbo vil sende ut oversikt over nøyaktig beløp per seksjon i forkant av innbetalingene.

Styret
Seksjonssameiet Nygårdsgaten 74

Innkalling til

Årsmøte

Ss Nygårdsgaten 74



Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Ss Nygårdsgaten 74

Sameierne i Ss Nygårdsgaten 74 innkalles herved til ordinært årsmøte torsdag 04.06.2026 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt hos Vestbo - Strandgaten 196.

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 styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 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.

18.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Styrets årsberetning følger vedlagt. Styret gjør i tillegg oppmerksom på at første del av innbetaling for å innfri byggkreditten vil komme i begynnelsen av juni.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vi går igjennom årsregnskap for året 2025

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.

Vi beholder styrehonoraret som det er per i dag.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Det er ikke kommet inn forslag til noen som stiller til valg som styrets leder.

Dagens styreleder sier seg villig til å stille til valg for 1 år, om ingen melder seg.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Det er ikke kommet inn forslag til noen som stiller på valg som varamedlem.

Er det noen som vil påta seg denne rollen ?

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

Det er kommet inn forslag til 1 sak som tas opp på årsmøtet.

Forslag :

- Vi foreslår å endre vedtektene slik at seksjonseierne får forkjøpsrett ved salg av leiligheter i sameiet

- Vi går igjennom nye tilbud på forsikring til seksjonssameiet

- Vi går igjennom nye tilbud på tv / internett til seksjonssameiet

- Vi foreslår diverse dugnadsarbeid; rydding av fellesareal og maling av inngang og oppgang

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Ss Nygårdsgaten 74 torsdag 04.06.2026

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 Ss Nygårdsgaten 74

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 47 seksjoner, hvorav 47 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr 146 og Bnr 850, adresse Daniel Hansens gate 11 & Jonas Reins gate 5 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 3 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

- Dialog med beboere, meglere, samarbeidspartnere, og andre leverandører.
- Oppfølging av vedlikeholdsplan, herunder el-kontroll gjennomført i alle leiligheter, samt fellesområdene. Alle seksjonseierne har fått rapport fra sin seksjon og bør følge opp eventuelle avvik.
- Ferdigstilling av fasade mot nord; utskifting av brannsikre vinduer og fasadevask
- Årlig internkontroll
- Løpende dialog med Schindler vedr heisene, som det har vært problemer med.
- Fjerning av boss anlegg i seksjonssameiet.
- Oppgradering av nedløpsrør, for å minske muligheten for vann kommer inn i seksjonssameiet.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Redusere utgiftene til seksjonssameiet. Styret henter inn nye tilbud på forsikring, tv / internett og vaktmestertjenester
- Takkontroll/avtale med Vestbo om årlig sjekk/vedlikehold
- Velfungerende heiser
- Oppgradering av inngang, trappeoppgang og heis dører i Jonas Reins gate
- Utskifting av lysarmatur i oppgang og kjeller til led-lys

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Oppfølging av vedlikeholdsplan, herunder el-kontroll gjennomført i alle leiligheter, samt fellesområdene. Alle seksjonseierne har fått rapport fra sin seksjon og bør følge opp eventuelle avvik.
- Ferdigstilling av fasade mot nord; utskifting av brannsikre vinduer og fasadevask

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Inngang, trappeoppgang og heis dør i Daniel Hansens gate er oppgradert / malt. Samme skal gjøres i Jonas Reins gate, og styret har prøvd å få med seksjonseierne på dugnad.
- Oppgradering av brannvarsling systemet bør gjøres, det systemet som er i dag er gammelt og det finnes ikke reserve deler til dette systemet.
- Utskifting av lysarmatur i oppgang og kjeller til led-lys

Det er i løpet av året utført dugnadsarbeid av en seksjonseier. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er: Han har vasket, sparklet og malt veggene i inngangsparti. Han har malt heis dør og inngangsdør. Dette er gjort i Daniel Hansens gate.

Det er også blitt malt gang ved leilighetene i noen av etasjene på dugnad.

Styret vil ta opp spørsmål om dugnadsarbeid på årsmøtet 2026.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

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:

- Styret er opptatt av systematisk internkontrollarbeid i sameiet. Det blir årlig gjennomført
HMS-runder hvor skifte av røykvarslerbatteri og filter på ventilasjonen blir utført. I tillegg gjennomføres det jevnlige inspeksjoner på heiser og bygningsmasse for øvrig.

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 registrert 1 skadesak (januar 2024)

Dette skyldes i hovedsak: Innbrudd

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte tirsdag 03.06.2025 bestått av:

Styreleder, John Erik Carlsen
Styresekretær fra Vestbo, Chriss Morten Vestnes
Styremedlem, Hildur Rosten
Styremedlem, Harald Simonsen
Varamedlem, Åsa Kyvik Høivangli

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder

Varamedlem

- Det er per 11.05.2026 ikke meldt seg noen seksjonseiere som ønsker å stille på velg som styrets leder eller varamedlem.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.05.2026

594 Ss Nygårdsgaten 74 RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 188 968	1 903 452	2 188 968	2 298 420
Andre inntekter	3	405 236	357 012	382 956	382 956
SUM INNTEKTER		**2 594 204**	**2 260 464**	**2 571 924**	**2 681 376**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	4	2 000	0	0	0
Styrehonorar	4	100 000	86 000	86 000	100 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	14 382	12 126	12 126	14 100
Forretningsførsel		79 776	68 556	79 777	82 967
Andre honorarer		500	76 528	45 880	40 000
Revisjon		8 500	8 500	9 000	8 500
Forsikringspremier		368 508	290 458	348 600	407 000
Energikostnader		280 719	279 604	338 000	310 000
Andre driftskostnader	5	714 560	623 259	706 600	754 800
Vedlikehold	6	1 033 092	1 096 968	365 000	655 000
SUM KOSTNADER		**2 602 037**	**2 541 999**	**1 990 983**	**2 372 367**
DRIFTSRESULTAT		**-7 833**	**-281 535**	**580 941**	**309 009**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		748	1 391	0	0
Finanskostnader		181 510	143 715	126 000	190 000
NETTO FINANSPOSTER		**-180 762**	**-142 324**	**-126 000**	**-190 000**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**-188 596**	**-423 859**	**454 941**	**119 009**
Overføringer og disponeringer		**-188 596**	**-423 859**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		14 130	4 387
Andre fordringer		137 270	428 826
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**151 400**	**433 213**
SUM EIENDELER		**151 400**	**433 213**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	-2 827 527	-2 638 932
Sum opptjent egenkapital		**-2 827 527**	**-2 638 932**
Sum egenkapital	**2**	**-2 827 527**	**-2 638 932**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Bygglelån, langsiktig gjeld uten pantesikring		2 792 508	2 600 000
Sum langsiktig gjeld:		**2 792 508**	**2 600 000**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		40 299	38 415
Vestbo i mellomregning		10 517	45 293
Leverandørgjeld		135 131	388 437
Skyldig off. myndigheter		282	0
Annen kortsiktig gjeld		190	0
Sum kortsiktig gjeld		**186 419**	**472 145**
Sum gjeld:		**2 978 927**	**3 072 145**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**151 400**	**433 213**

Sted:_____, dato:_____

John Erik Carlsen	Hildur Rosten	Harald Simonsen
Styreleder	Styremedlem	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.	**-38 932**	**-715 073**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-188 596	-423 859
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	192 508	1 100 000
B. Årets endring i disponible midler	**3 913**	**676 141**
C. Disponible midler	**-35 019**	**-38 932**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	151 400	433 213
Omløpsmidler	**151 400**	**433 213**
Kortsiktig gjeld	**-186 419**	**-472 145**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-35 019**	**-38 932**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	-2 638 932	-188 596	-2 827 527
Sum egenkapital 31.12.	**-2 638 932**	**-188 596**	**-2 827 527**

Sameiets egenkapital er negativ, og de har negative disponible midler. Likviditeten er sikret gjennom byggelån.
Styret vurderer behovet for ekstraordinære innbetalinger fra sameierne for å klare å innfri byggelånet til rett tid.

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	382 956	357 012
3685 Diverse inntekter fri	22 280	0
Sum	**405 236**	**357 012**

Våtromskontroll og el-kontroll støtte fra Vestbo kr 18 800,-
Viderefakturert UPS døråpner og strøm til rullestol til noen beboere kr 3 480,-

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5360 Honorarer	2 000	0
5330 Styrehonorar	100 000	86 000
5400 Arbeidsgiveravgift	14 382	12 126
Sum	**116 382**	**98 126**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	3 500	0
6330 Vaktmestertjenester	0	5 085
6360 Renhold	202 458	190 143
6395 Sommer- og vinterkostnader	32 275	15 574
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	58 590	37 629
6790 Vakthold	8 052	6 408
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	3 428	8 382
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	396 794	356 938
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 200	3 100
7720 Generalforsamling	6 263	0
Sum	**714 560**	**623 259**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	765 487	979 614
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	2 419
6640 Periodisk vedlikehold	252 605	92 714
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	7 221
6695 Forsikringsskadesaker	15 000	15 000
Sum	**1 033 092**	**1 096 968**

Byggelån/driftskreditt

Byggelån / driftskreditt	Ramme:	Utløpsdato:
Heder Bank	kr. 4 000 000,-	30.11.2027

Negative dips. midler dekkes av innvilget driftskreditt

Resultat og balanse med noter for Ss Nygårdsgaten 74.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ss Nygårdsgaten 74

Styreleder	John Erik Carlsen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Harald Simonsen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Hildur Rosten (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 Seksjonssameiet Nygårdsgaten 74

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seksjonssameiet Nygårdsgaten 74 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

Penneo Dokumentnøkkel: X7672-E28C0-KO67R-E7I3F-CNM6C-HVJRW

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av 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.

Penneo Dokumentnøkkel: X7672-E28C0-KO67R-E7I3F-CNM6C-HVJRW

Bergen, 24. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-24 18:07:13 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X7672-E28C0-KO67R-E7I3F-CNM6C-HVJRW

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

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Ss Nygårdsgaten 74

Sameierne i Ss Nygårdsgaten 74 innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 03.06.2025 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Vestbo, Strandgaten 196. 5004 Bergen. 1.etg.

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 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlemmer
- 5.2 Valg av varamedlemmer
- 5.3 Styrets sammensetning etter valget

6 Saker

- 6.1 Maling av inngangsparti Daniel Hansens gate
- 6.2 Tømming av kjeller
- 6.3 Sykkel parkering
- 6.4 Fjerning av boss anlegg
- 6.5 Vedtekter & hus regler
- 6.6 El- kontroll 2025

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.

14.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 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 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 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 er foreslått av styret å øke det totale honoraret til styret med kr 14 000,-

Da vil det totale styre honoraret være på kr 100 000,- pr år.

Styrets innstilling: Styret ønsker å øke honoraret til styremedlemmene, slik at de får noe igjen for all innsats de gjør for seksjonssameiet.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Begge styremedlemsvervene er på valg i år.

De nåværende styremedlemmene, Hildur Rosten og Harald Simonsen, har begge sagt seg villig til å stille til gjenvalg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Som styremedlemmer for 2 år ble følgende valgt:

Hildur Rosten og Harald Simonsen,

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem er på valg i år. Styret ønsker et varamedlem inn i styret som bor i seksjonssameiet, og har en interesse for å delta med oss i styret. Helst bør vi velge inn en dame i styret, grunnet dagens krav til kjønnsbalanse.

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Maling av inngangsparti Daniel Hansens gate

Forslagstiller: Håkon Nyhus

Det er kommet forslag til å male inngangsparti og heis dør i Daniel Hansens gate.

Forslaget er som følger:

- Inngangsdør males i sort bengallakk

- Mur vegg ved postkasser males med Jotun 10249 Sober, en mørk gråbeige tone med varme i

- Veggene ellers males med Jotun 2104 - Teblomst (En rødlig hvittone)

- Heisdør males i sort bengallakk

- Alle innedører med karmer males i klassik hvit

Dette er forslått å gjøres på dugnad.

Forslag til vedtak: Styret handler inn maling til arbeidet og at arbeide utføres på dugnad.

Styrets innstilling: I det arbeidet kan gjøres på dugnad er styret positive til forslaget.

6.2 Tømming av kjeller

Det er samlet seg opp diverse hensatt ting i våre kjeller områder.

Forslag fra styret er at vi rydder opp dette på en dugnad, der vi kaster de tingene som er søppel. Dersom noe av tingene ikke er søppel må dette fjernes asap.

Forslag til vedtak: Opprydning gjøres på dugnad.

Styrets innstilling: Om ikke vi ønsker å rydde opp dette på en felles dugnad, foreslår styret at vaktmester fjerner og kaster alt som står hensatt.

6.3 Sykkel parkering

Det har vært utfordringer med mange sykler i seksjonssameiet.

Forslag fra styret er at vi lager sykkelparkering i søppel rommene i seksjonssameiet. Dette er ikke en god løsning, da søppel rommene er i kjelleren og vi må igjennom mange dører på veien.

Forslag til vedtak: Det etableres sykkelparkering i søppel rommene i kjeller.

6.4 Fjerning av boss anlegg

Vi har fått tilbud på fjerning av hele boss anlegget i seksjonssameiet.

Tilbudet er på kr 114 840,- eks mva.

Forslag til vedtak: Bossanlegget fjernes.

Styrets innstilling: Styret foreslår å fjerne boss anlegget, da både utstyr i kjeller og ved inngang til Jonas Reins gate & Daniel Hansens gate.

6.5 Vedtekter & hus regler

Om ikke alle har fått disse tidligere, så har vi lagt ved Seksjonssameiet sine vedtekter og husordens regler.

Husk å del husreglene med deres leieboere, om dere leier ut leiligheten deres

6.6 El- kontroll 2025

Vi har fått 2 tilbud på sjekk av el anlegg i alle leilighetene. Dette er en del av vår vedlikeholdsplan, samt ved gjennomføring av el kontroll i 2025 får seksjonssameiet rabatt på forsikring av bygget i 2026.

El kontroll blir gjennomført ila 2025.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Ss Nygårdsgaten 74 tirsdag 03.06.2025

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 2024 for Ss Nygårdsgaten 74

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 47 seksjoner, hvorav 47 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr 164 og Bnr 850, adresse Daniel Hansens gate 5 og Jonas Reins gate 11 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 3 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Løpende dialog med beboere / bolig eiere , meglere, leverandører og andre samarbeidspartnere

- Budsjett for 2025 og økonomihåndtering igjennom året

- Oppfølging av vedlikeholdsplan

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Fortsette å jobbe med punktene i vedlikeholdsplanen

- Sjekk av tak

- Kontroll av det elektriske anlegget i alle bo enheter

- Jobbe aktivt med å minske de faste kostnadene

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Det er i løpet av året utført 0 timer dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

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:

- Styret er opptatt av systematisk internkontrollarbeid i sameiet. Det blir årlig gjennomført HMS-runder hvor skifte av røykvarslerbatteri og filter på ventilasjonen blir utført. I tillegg gjennomføres det jevnlige inspeksjoner på tak, heiser og bygningsmasse for øvrig.

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 10 000,-.

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

Det er siste år registrert (0 ?) skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte torsdag 23.05.2024 bestått av:

Styreleder, John Erik Carlsen
Styresekretær fra Vestbo, Chriss Morten Vestnes
Styremedlem, Hildur Rosten
Styremedlem, Harald Simonsen
Varamedlem, Daniel Lunby Hilde

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder

Styremedlem

Styremedlem

Varamedlem

Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret.

594 Ss Nygårdsgaten 74 RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 903 452	1 567 398	1 903 452	2 188 968
Andre inntekter	3	357 012	322 608	357 012	382 956
SUM INNTEKTER		**2 260 464**	**1 890 006**	**2 260 464**	**2 571 924**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	86 000	81 900	81 900	86 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	12 126	11 548	11 548	12 126
Forretningsførsel		68 556	64 890	68 557	79 777
Andre honorarer		76 528	0	40 000	45 880
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		290 458	263 578	277 800	348 600
Energikostnader		279 604	307 871	410 000	338 000
Andre driftskostnader	5	623 259	606 591	680 800	706 600
Vedlikehold	6	1 096 968	630 800	440 000	365 000
Rehabilitering		0	1 317 899	313 000	0
SUM KOSTNADER		**2 541 999**	**3 293 077**	**2 332 105**	**1 990 983**
DRIFTSRESULTAT		**-281 535**	**-1 403 071**	**-71 641**	**580 941**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		1 391	242	0	0
Finanskostnader		143 715	92 593	137 000	126 000
NETTO FINANSPOSTER		**-142 324**	**-92 351**	**-137 000**	**-126 000**
ÅRSRESULTAT	1, 2	**-423 859**	**-1 495 422**	**-208 641**	**454 941**
Overføringer og disponeringer		**-423 859**	**-1 495 422**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		4 387	255
Andre fordringer		428 826	45 182
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**433 213**	**45 437**
SUM EIENDELER		**433 213**	**45 437**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	-2 638 932	-2 215 073
Sum opptjent egenkapital		**-2 638 932**	**-2 215 073**
Sum egenkapital	**2**	**-2 638 932**	**-2 215 073**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Bygglelån, langsiktig gjeld uten pantesikring		2 600 000	1 500 000
Sum langsiktig gjeld:		**2 600 000**	**1 500 000**
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		45 293	616 595
Leverandørgjeld		388 437	114 310
Annen kortsiktig gjeld		38 415	29 604
Sum kortsiktig gjeld		**472 145**	**760 510**
Sum gjeld:		**3 072 145**	**2 260 510**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**433 213**	**45 437**

Sted:_____, dato:_____

John Erik Carlsen	Hildur Rosten	Harald Simonsen
Styreleder	Styremedlem	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.

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 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**-715 073**	**-469 651**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-423 859	-1 495 422
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	1 100 000	1 250 000
B. Årets endring i disponible midler	**676 141**	**-245 422**
C. Disponible midler	**-38 932**	**-715 073**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	433 213	45 437
Omløpsmidler	**433 213**	**45 437**
Kortsiktig gjeld	**-472 145**	**-760 510**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-38 932**	**-715 073**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	-2 215 073	-423 859	-2 638 932
Sum egenkapital 31.12.	**-2 215 073**	**-423 859**	**-2 638 932**

Sameiets egenkapital er negativ, og de har negative disponible midler. Likviditeten er sikret gjennom byggelån.
Basert på dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinære innbetalinger fra sameierne

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	357 012	322 608
Sum	**357 012**	**322 608**

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	86 000	81 900
5400 Arbeidsgiveravgift	12 126	11 548
Sum	**98 126**	**93 448**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	5 085	6 931
6360 Renhold	190 143	186 323
6395 Sommer- og vinterkostnader	15 574	9 323
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	37 629	43 877
6790 Vakthold	6 408	6 182
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	8 382	20 250
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	356 938	330 805
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 100	2 900
Sum	**623 259**	**606 591**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	979 614	203 685
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 419	67 594
6640 Periodisk vedlikehold	92 714	336 762
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 221	12 759
6695 Forsikringsskadesaker	15 000	10 000
Sum	**1 096 968**	**630 800**

Andre opplysninger

Negative disponible midler : Selskapet har byggelån i Vestbo Finans AS med en ramme på inntil kr 4 000 000,- frem til 30.11.2027.

Resultat og balanse med noter for Ss Nygårdsgaten 74.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ss Nygårdsgaten 74

Styreleder	John Erik Carlsen (sign.)	23.03.2025
Styremedlem	Harald Simonsen (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Hildur Rosten (sign.)	20.03.2025

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 Seksjonssameiet Nygårdsgaten 74

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seksjonssameiet Nygårdsgaten 74 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

Penneo Dokumentnøkkel: 2Y7P0-JJEVU-KDKFR-SH3O8-T53GN-U2TYN

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 2Y7P0-JJEVU-KDKFR-SH3O8-T53GN-U2TYN

Bergen, 20. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-05-20 20:33:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2Y7P0-JJEVU-KDKFR-SH3O8-T53GN-U2TYN

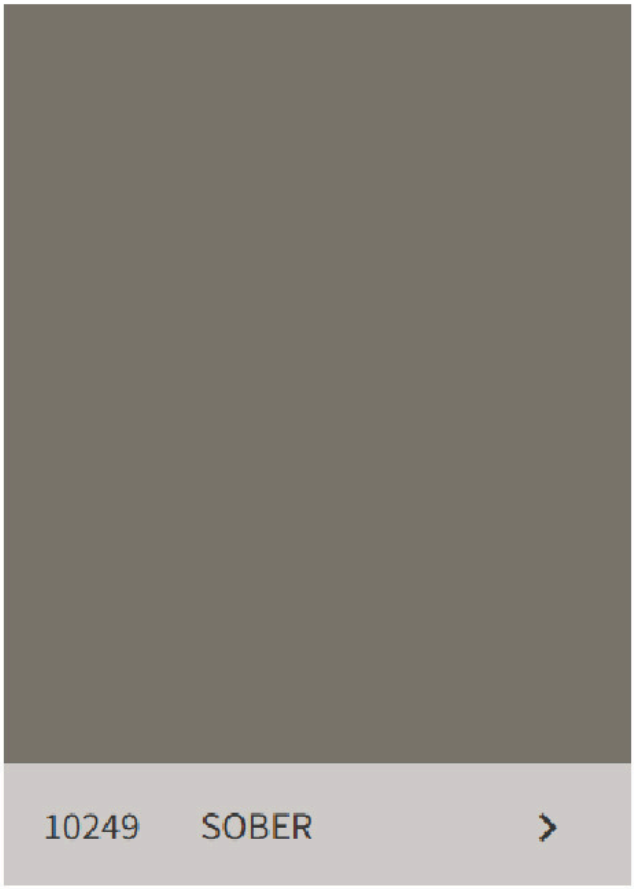
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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.

2104 TEBLOMST


10249 SOBER

VEDTEKTER FOR SEKSJONSSAMEIET NYGÅRDSGATEN 74

GNR 164, BNR 850 – Org nr 989 082 787

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 3. mars 2005.
Revidert på sameiermøte 23. november 2005, 11. april 2016 og Årsmøte 30.04.2019
Sameiet består av 47 seksjoner slik det fremkommer av tinglysningen den 11. mai 2005.

§ 1. Navn
Sameiets navn er: Seksjonssameiet Nygårdsgaten 74.

§ 2. Formål
Formålet med dannelsen er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

I tilfelle tvil om en sak av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. §10.

§ 3. Seksjonene
Seksjonene, angitt ved gnr 164, bnr 850, og et seksjonsnummer fra og med 1 til og med 47, omfatter en særskilt angitt bolig med tilsluttende arealer og ideell eierandel av felles areal og felles anlegg i henhold til sameierbrøk fastsatt i oppdelingsbegjæring. Hver seksjonseier disponerer minst en bod. Fastsettelsen av sameierbrøken bygger på bruksenhetenes innbyrdes verdi.

§ 4. Rettslig råderett over seksjonen
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse. Salg skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering med minst 14 – fjorten dagers varsel før innflytting/overtakelse av leiligheten.

Ved utleie skal styret være orientert om hvem som til enhver tid leier seksjonen og denne persons kontaktopplysninger.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet..

§ 5. Årsmøtet
Sameiets øverste myndighet er Årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til møtet med minst 8 – åtte - og høyst 20 - tjue – dagers varsel Innkallelse sendes seksjonseierne under deres adresse i sameiet, eventuelt annen adresse som skriftlig er oppgitt til styret.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning med revidert regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen.
Styret skal på forhand varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte innkalles på samme måte og med samme frist som ordinært årsmøte. Om nødvendig innkalles mer kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme pr seksjon vedkommende eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 6 Saksbehandling i årsmøtet
Årsmøtet kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen. Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Årsberetning fra styret
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalender år og eventuelt godkjenning av dette
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Årsmøtet ledes av styrets leder eller den sameiermøtet velger. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet.
Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende sameiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.
Med mindre annet særskilt er bestemt, treffes beslutninger av seksjonssameierne med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, avgjøres saken ved loddtrekning.
2
Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer i vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommen eller vesentlige deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant de avgitte stemmer.

§ 7. Styret
Til å forestå driften av Sameiet, velger sameierne på årsmøtet et styre bestående av 2 medlemmer og en styreleder. Videre velges varamedlemmer i det antallet sameiermøtet bestemmer.
Sameiermøtet utpeker ved særskilt votering styrets leder.
Styremedlemmenes funksjonstid er to ar. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

2

Vedtak i styremøte treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret sameieren og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Ved salg eller bortfeste som nevnt kan slik representasjon bare skje etter forutgående gyldig vedtak i sameiermøtet.
Styremøtet avholdes når styrets leder eller to styremedlemmer finner det nødvendig.

§ 8. Regnskapsførsel
Styret skal gjennom kvalifisert forretningsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 9. Fellesutgifter
Hver seksjon plikter å innbetale til sameiet den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige del av sameiets utgifter i samsvar med det som til enhver tid er fastsatt herom av sameiermøtet. De i henhold til budsjett beregnede samlede årlige utgifter fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken, og forfaller til betaling med 1/12 av den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige utgifter forskuddsvis hver måned. Ved utarbeidelse av sameiets budsjett skal det foretas rommelig avsetning til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter sameiermøtets nærmere beslutning.

§ 10. Mislighold
Advarsel
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt jfr. eierseksjonslovens §26, 1. ledd.
Pålegg om salg
Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke etterkommes innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. Eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.
Tvangssalg
Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. Foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26, 2. ledd.
Fravikelse
Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. Ovenfor, jfr. eierseksjonslovens § 28, 1. ledd, jfr. § 26, 1. ledd.
Fravikelse av annen bruker enn sameier
Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, kan styret kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt, jfr. Eierseksjonslovens § 27, 2. ledd. Styret må senes samtidig gi pålegg om salg til sameieren, jfr. Eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

§ 11 Husorden
Styret fastsetter husordensregler.
Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 12.Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseier.

§ 13.Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten

omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonslovens § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf.Eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§14 Tvister
Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved de alminnelige domstoler, med Bergen som verneting.

§15 Gjeldende lovverk
Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

Husordensregler for beboere i Seksjonssameiet Nygårdsgaten 74

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer. Hensikten er å ta vare på miljø og trivsel i sameiet.

Eier er ansvarlig for at ordensregler blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Vær kritisk til hvem du slipper inn i bygget når det ringer på fra ukjente. De som skal ha adgang har nøkler, også etater som trenger å komme inn for kontroll og lignende.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av sameieavtalen. Henvendelser til Styret vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig eller e-post.

1. Alminnelige ordensregler.

- Leiligheten skal brukes slik at øvrige beboere ikke sjeneres.
- Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.
- Påse at inngangsdør alltid går i lås etter deg.

- Boss/skitt i fellesarealer i forbindelse med oppussing av leilighet må fjernes av den som forårsaker dette.

- Ved bruk/avspilling av musikk vær oppmerksom på at bassfrekvensen lett kan høres tydelig i store deler av bygget.

2. Bygget og boområdet.

- Uro i og rundt bygget skal unngås fra kl.22.00-07.00.
- Musikkøvelser, banking og boring skal bare skje i tidsrommet kl.08.00-20.00 mandag til og med fredag og kl.09.00-18.00 lørdag.

- Søndag skal det være rolig.

- Det skal i god tid sendes varsel til alle det kan berøre om planlagt støyskapende aktivitet.

3. Røykfrie fellesarealer.

- Vis hensyn, røyk ikke i fellesarealer, ganger og heiser.

4. Hensettelse av personlige effekter.

- Sykler, barnevogner og andre personlige effekter skal plasseres i egne boder eller på anviste plasser.

5. Dyrehold.

- Det er tillatt med dyrehold i sameiet så lenge det ikke plager andre beboere.

Henvendelser til Styret: nygaardsgaten74@gmail.com , 21/4-2010.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ss Nygårdsgaten 74 tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00 - Vestbo, Strandgaten 196. 5004 Bergen. 1.etg.

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: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Hvilket utgjorde totalt 6 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Chriss M Vestnes (vestbo)

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Chriss M Vestnes (vestbo)

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: Tommy Zimmer

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Ikke valgt

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 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 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Regnskapet for 2024 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

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Begge styremedlemsvervene er på valg i år.

De nåværende styremedlemmene, Hildur Rosten og Harald Simonsen, har begge sagt seg villig til å stille til gjenvalg som styremedlem.

Vedtak:
Som styremedlemmer for 2 år ble følgende valgt:

Hildur Rosten og Harald Simonsen,

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:
Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Åsa Kyvik Høivangli

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

John Erik Carlsen styreleder valgt for 2 år i 2024

Harald Simonsen styremedlem valgt for 2 år i 2025

Hildur Rosten styremedlem valgt for 2 år i 2025

Åsa Kyvik Høivangli varamedlem valgt for 1 år i 2025

6. Saker

6.1 Maling av inngangsparti Daniel Hansens gate

Forslagstiller: Håkon Nyhus

Det er kommet forslag til å male inngangsparti og heis dør i Daniel Hansens gate.

Forslaget er som følger:

- Inngangsdør males i sort bengallakk

- Mur vegg ved postkasser males med Jotun 10249 Sober, en mørk gråbeige tone med varme i

- Veggene ellers males med Jotun 2104 - Teblomst (En rødlig hvittone)

- Heisdør males i sort bengallakk

- Alle innedører med karmer males i klassik hvit

Dette er forslått å gjøres på dugnad.

Vedtak:

Styret handler inn maling til arbeidet og arbeide utføres på dugnad.

Maling og utbedring av inngangspartiet må gjelde begge inngangspartier her Daniel Hansens gate og Jonas Reins gate.

6.2 Tømming av kjeller

Det er samlet seg opp diverse hensatt ting i våre kjeller områder.

Forslag fra styret er at vi rydder opp dette på en dugnad, der vi kaster de tingene som er søppel. Dersom noe av tingene ikke er søppel må dette fjernes asap.

Vedtak:

Opprydning gjøres på dugnad og organiserer av styret.

6.3 Sykkel parkering

Det har vært utfordringer med mange sykler i seksjonssameiet.

Forslag fra styret er at vi lager sykkelparkering i søppel rommene i seksjonssameiet. Dette er ikke en god løsning, da søppel rommene er i kjelleren og vi må igjennom mange dører på veien.

Vedtak:

Saken utsettes.

6.4 Fjerning av boss anlegg

Vi har fått tilbud på fjerning av hele boss anlegget i seksjonssameiet.

Tilbudet er på kr 114 840,- eks mva.

Vedtak:

Bossanleggene fjernes.

6.5 Vedtekter & hus regler

Om ikke alle har fått disse tidligere, så har vi lagt ved Seksjonssameiet sine vedtekter og husordens regler.

Husk å del husreglene med deres leieboere, om dere leier ut leiligheten deres

Vedtak:

Tatt til orientering

6.6 El- kontroll 2025

Vi har fått 2 tilbud på sjekk av el anlegg i alle leilighetene. Dette er en del av vår vedlikeholdsplan, samt ved gjennomføring av el kontroll i 2025 får seksjonssameiet rabatt på forsikring av bygget i 2026.

El kontroll blir gjennomført ila 2025.

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokoll for Ss Nygårdsgaten 74

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Chriss Morten Vestnes (sign.)	04.06.2025
Protokollvitne	Tommy Zimmer (sign.)	03.06.2025

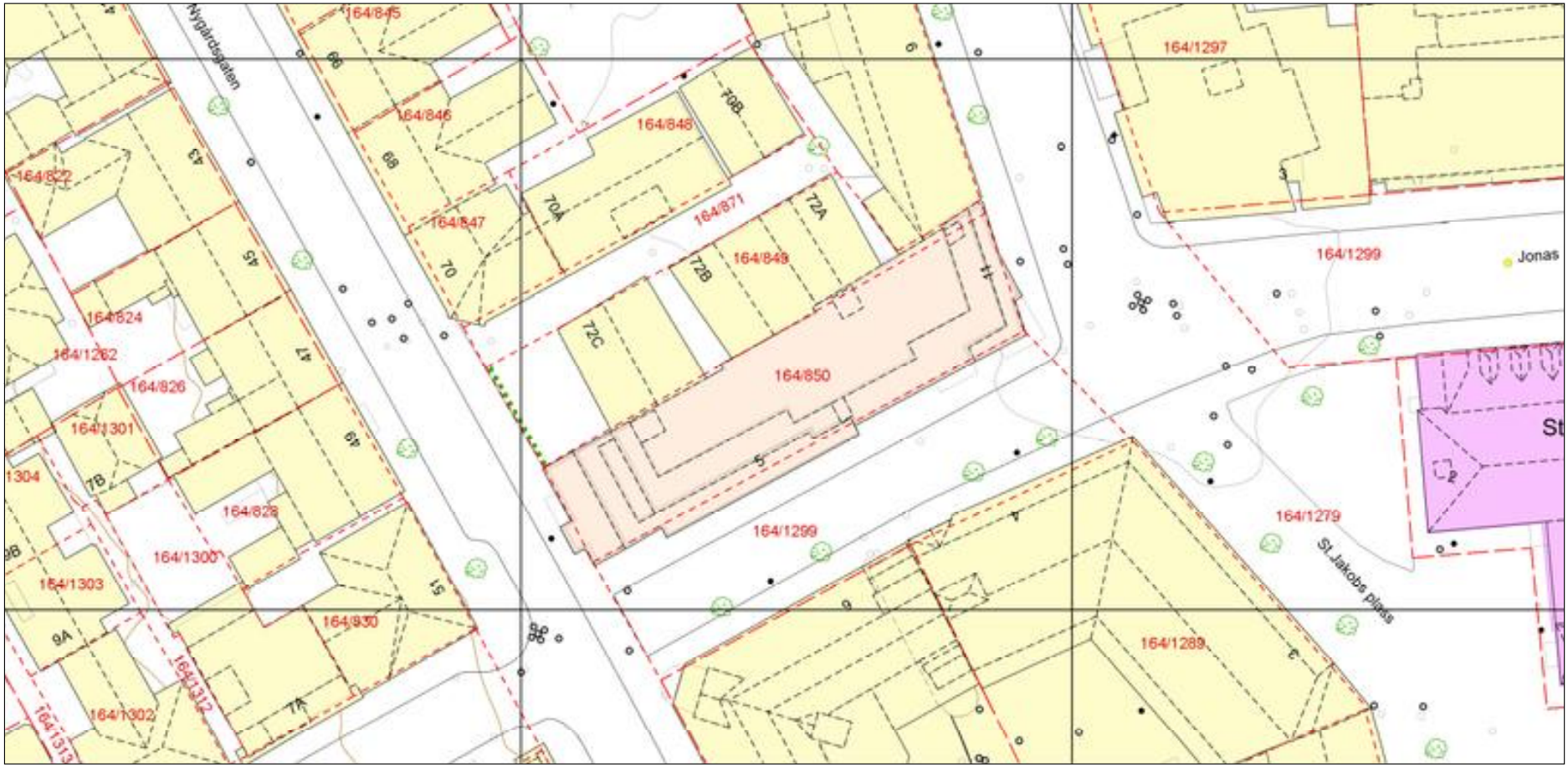
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 28.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/850/0/18
Adresse: Daniel Hansens gate 11, 5008 BERGEN

N



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

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/850/0/18
Adresse: Daniel Hansens gate 11, 5008 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/850/0/0
Utlistet 29. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer 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
260998488	Grunneiendom	0	Ja	468,9 m²	Usikker	-	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
8200200	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1287, NEDRE NYGÅRD, KVARTAL 11	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.04.2001	200001254	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8200200	911 - Bolig/Forretning/Kontor	98,7 %
8200200	110 - Boliger	1,3 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8200200	660 - Bevaringsområder	1,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
8200201	31	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1299, NEDRE NYGÅRD KVARTAL 11	200404163	24.03.2004

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	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_10	Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone	34,6 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	27,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	6,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11331000	30	BERGENHUS. NYGÅRDSHØYDEN, ENDRING TIL LEKE- OG OPPHOLDSGATER	3	-
8205200	32	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1294-1297, BEBYGGELSESPLAN KVARTAL 10A	3	199614502
66410000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 859 MFL., LARS HILLES GATE - NYGÅRDSGATEN	3	202220592
60800000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 941, AGNES MOWINCKELS GATE 5	3	200707773
8200000	30	BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD	3	190710629
8200100	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 829 MFL., NEDRE NYGÅRD KVARTAL 6	3	199614420
11600000	30	BERGENHUS/ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD DANMARKSPLASS - STRØMGATEN	4	-
8205100	32	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1255, 1256 OG 1284, NEDRE NYGÅRD KVARTAL 6, LYDER SAGENS GATE 15-17 OG DANIEL HANSENS GATE 5	3	199613651

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/1321	23578468-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	03.11.2023	202313991
164/818	139280512-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	03.10.2025	202514260

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk og helikoptertrafikk 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 29. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/850
Dato: 29.05.2026 Adresse: Daniel Hansens gate 11 m.fl.

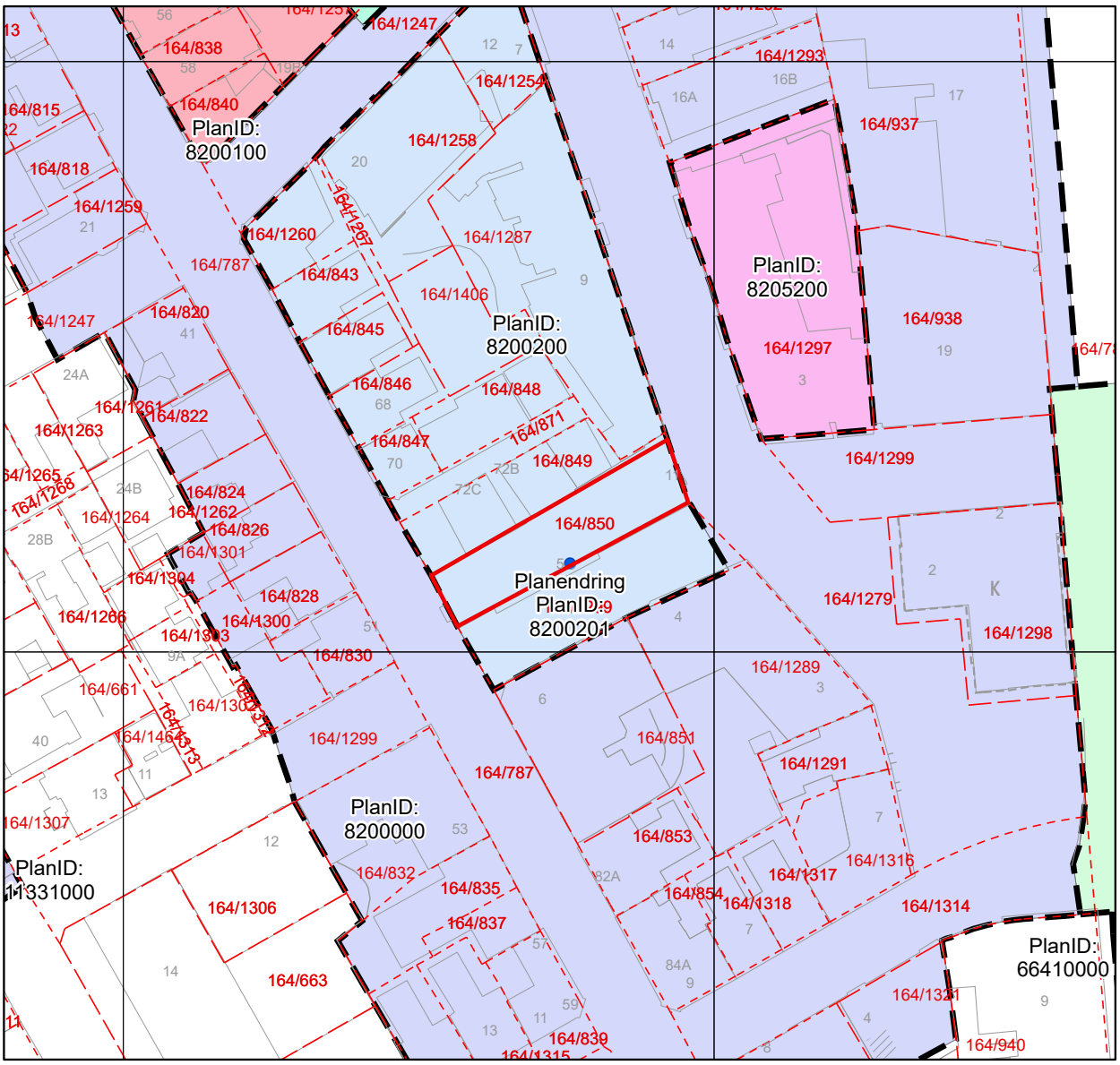
N

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): 8200200, 8200000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

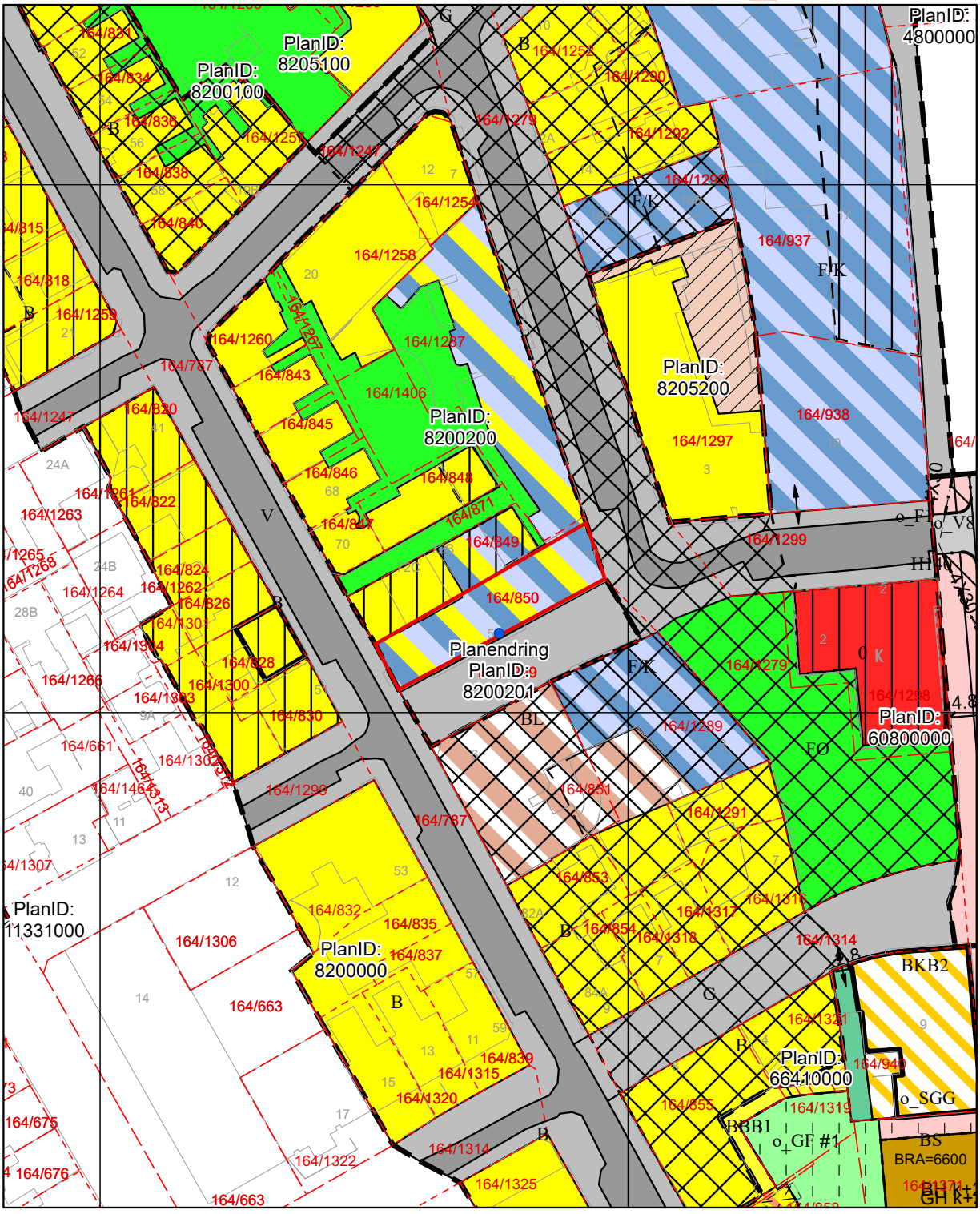
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/850
Dato: 29.05.2026 Adresse: Daniel Hansens gate 11 m.fl.

PlanID(er): 8200200, 8200000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

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

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

660 - Bevaringsområder

800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Gatetun

Annet friområde

FELLESOMRÅDER

Bolig / Forretning / Kontor

Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1620 - Gårdsplass

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1803 - Bolig, tjenesteyting

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

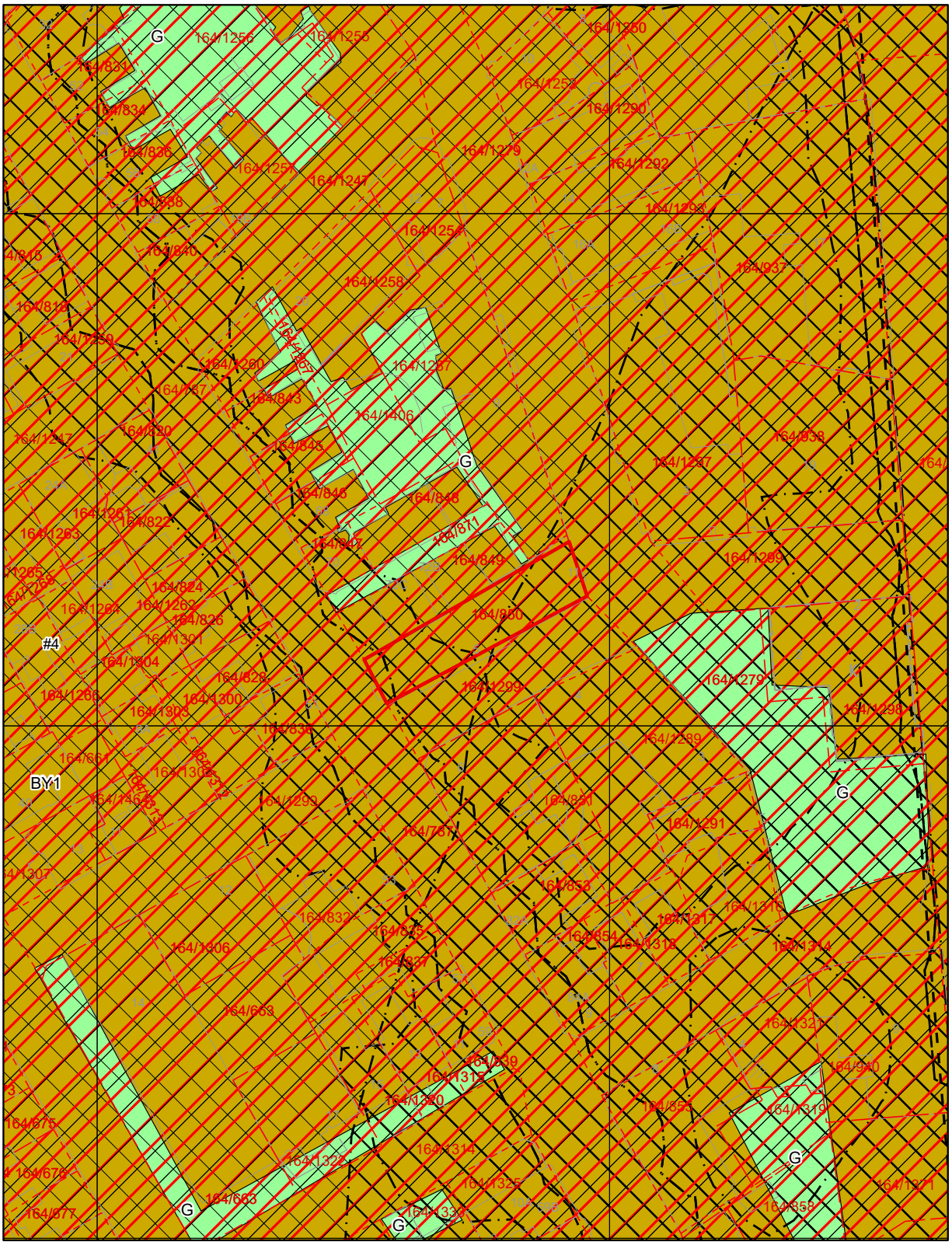
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 29.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/850
Adresse: Daniel Hansens gate 11 m.fl.

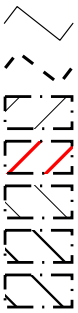
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

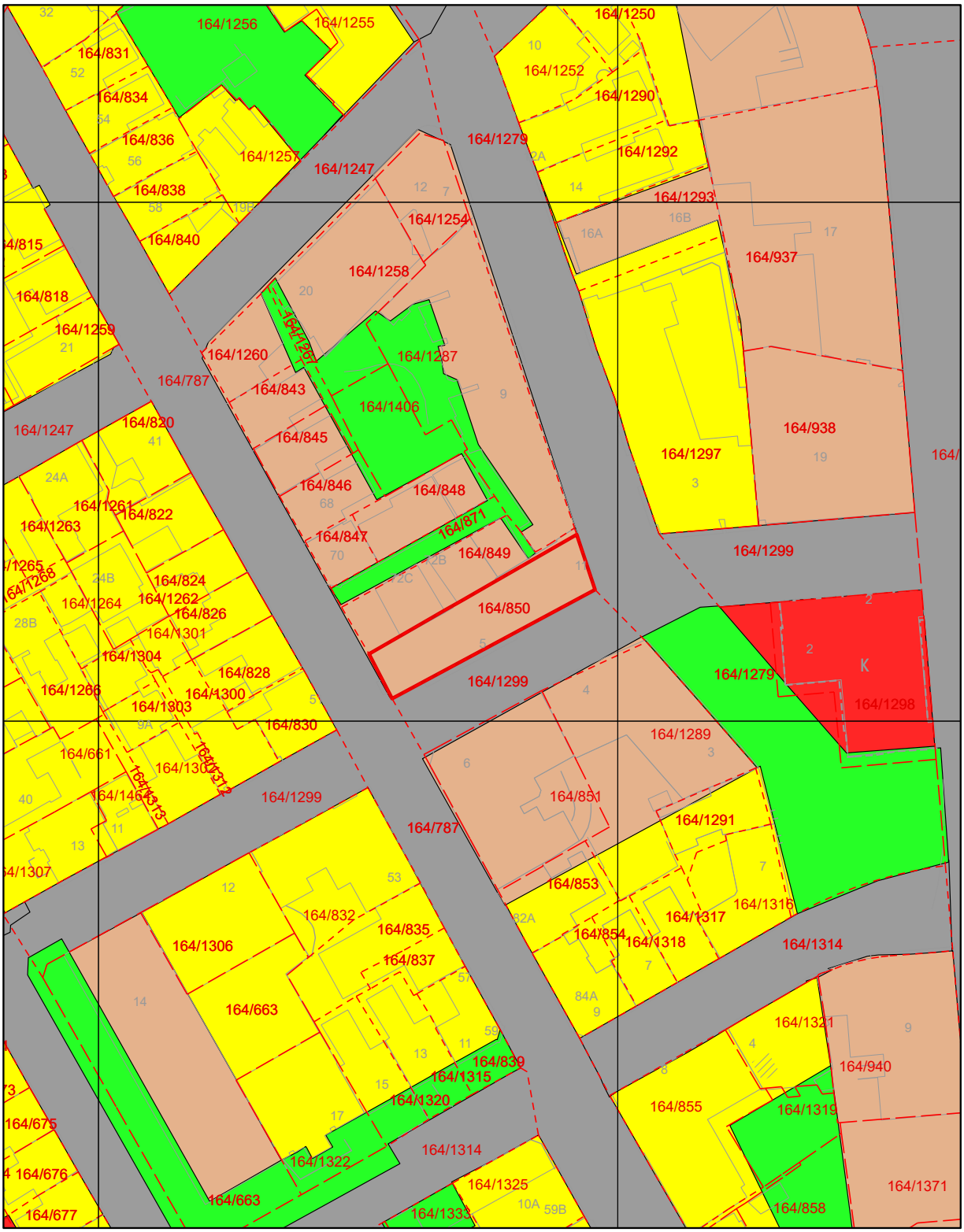
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 29.05.2026

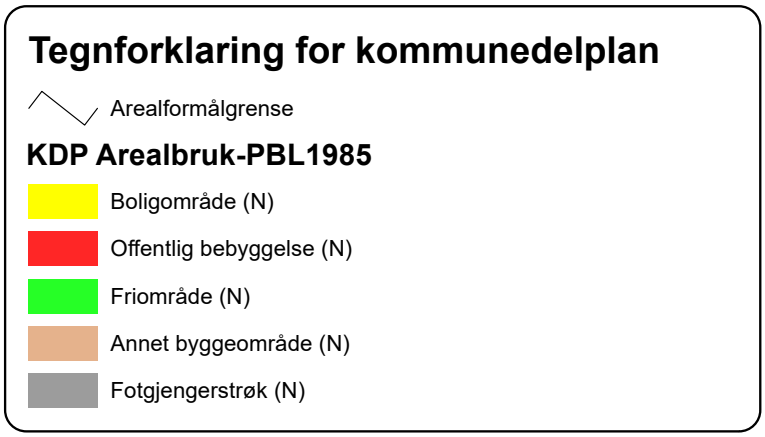
Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/850
Adresse: Daniel Hansens gate 11 m.fl.

N

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

Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommunedelplan
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (N)
Annet byggeområde (N)
Fotgjengerstrøk (N)

Velkommen til

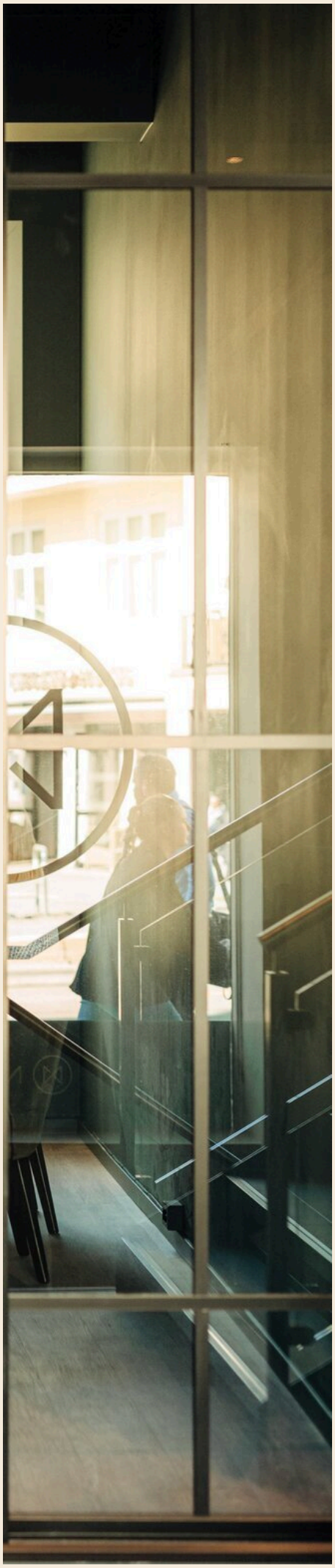
Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0151/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Daniel Hansens gate 11 5008 BERGEN
Matrikkel: Gnr 164, bnr 850, snr 18 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kaisa Kvamme
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
k.kvamme@nordvikbolig.no
476 70 630



Robert Nigardsøy Ljøsne
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen Vest
r.ljosne@nordvikbolig.no
948 01 788

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: