NORDVIK

Nyhavn 22

1 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nyhavn 22

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
101	Vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026

Nøkkelinformasjon



Bo i sjøkanten; 58m² strøken hjørneleilighet med 2 balkonger.
Heisadkomst. Balansert ventilasjon

Prisantydning	**4 790 000,-**
Omkostninger	**123 630,-**
Totalpris	**4 913 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 645,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Sjelden hjørneleilighet i et av byens vakreste og mest ettertraktede steder å bo, Nyhavn. Drømmebeliggenhet i front med fantastisk utsikt mot sjø. 58m² 2-roms med ekstra rom, kontor.

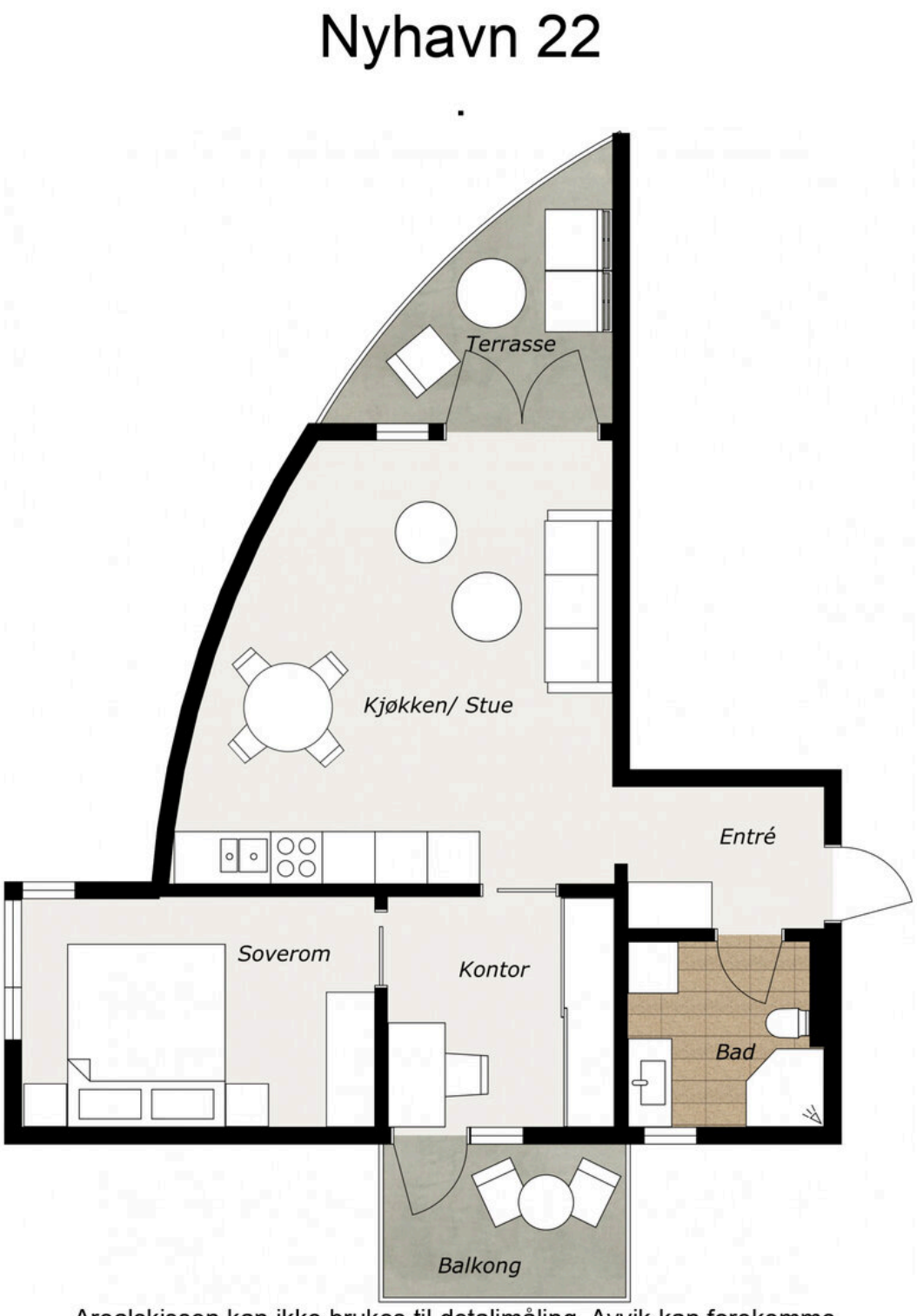
- 2 balkonger vendt mot ulike solretninger
- Gjennomgående høy standard med tidsriktige kvaliteter - kun TG 1/0
- Balansert ventilasjon og lave bokostnader
- Jevnlige muligheter for kjøp av garasjeplass eller båtplass via gruppen "Parkering Nyhavn"
- Mulighet for garasjeleie gjennom samme gruppe

- Nydelige, maritime omgivelser med felles badebrygge, båthavn mm.
- 2 min gange til søndagsåpen Joker
- Kort vei til nydelige turområder som Sandviksfjellet, Stoltzen mm.
- 10 min gange til busstopp med 23 linjer
- 12 min gange til NHH

Entré, stue/kjøkken, sov, kontor, bad + bod

Planløsning

3. Etasje
Total BRA: 5 kvm



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.









-












ASKIM
Rapsolje










































21
22














joker
7-22 (9-22)
Søn 9-22
joker

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0059/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nyhavn 22, 5042 BERGEN
Gnr 168, bnr 2111, snr 11 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Heidi Slåstad
John Magnar Slåstad

Kjøpesum og omkostninger
4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
119 750,- (Dokumentavgift)
2 500,- (Flyttegebyr til sameiet)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
136 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 913 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 926 630,- (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
2011

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 5 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, kontor og bad/vaskerom
BRA-b: 5 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

3. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 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: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til seksjonen.

Styreleder i sameiet opplyser om at ved salg eller utleie av parkeringsplass, benyttes facebook-siden "Parkering i Nyhavn".

Modernisering og påkostninger
2025:
- Montert dimbare LED-lys over kjøkkenbenk
- Flislagt gulv på innglasset balkong

2024:
- Montert garderobeskap på soverom

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:
- Vedr vår leilighet: Det ble i april 2024 registrert at det rant vann fra balkongen over oss, og ned på fasadeplater på vår innglassede balkong. Dette skyltes at balkongen til leiligheten over vår hadde utette beslag. Det ble gjort fuktsøk på innsiden av veggen vår uten at fukt ble påvist. Lekkasjen ble utbedret i regi av sameiet i mai 2025, beslag på balkongen over vår ble byttet. Det har ikke vært lekkasje etter dette. Samtidig ble det laget nytt bend i nedløpet på vår balkong. Gulvet på vår innglassede balkong ble flislagt i august 2025 ved egeninnsats. Vedr fuktskader og lekkasjer i blikkfasaden i den andre enden av bygget dvs sørenden av bygget (i motsatt ende av bygget, affiserte dermed ikke vår leilighet): Blikkfasaden fra 1. til 5. etasje i sørenden av bygget ble revet, og det ble produsert nye beslag tilpasset byggets konstruksjon i 2024/2025. To av leilighetene hadde fuktskader i innervegger, og det ble utført innvendig rehabilitering. Viser til protokoll fra årsmøtet i sameiet 03.06.25 for detaljer vedr rehabiliteringen. Følgende entrepenører var involvert i arbeidet: Åsane Byggmesterforretning AS Øen Blikkenslager AS. Vedr garasjeanlegg: Vanninntrenging ved garasjeport i 2. etg under intensiv nedbørsperiode i november 2025. Årsak var dårlig avrenning bak sameiets boder. Det ble kjerneborret 5 hull for å slippe ned vannet. Viser forøvrig til innkalling til sameiets årsmøte 14.04.26 for detaljer.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Se punkt 2 vedr vanninntregning i garasje. Arbeidet ble utført av: Fjeldberg Rørleggerservice AS Olaf Johnsen og sønn AS Vestland vaktmester AS

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Montert LED lyslist med dimming over kjøkkenbenk 5.8.2025. Utført av Elmont AS.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- I flg. tilstandsrapport i april 2024 var det tegn til bom i enkelte flis, ikke av betydning. I samme rapport bemerket at flisefuger i dusjsonen er slitt og litt oppsprukket.

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:
- Se punkt 2, vanninntregning i garasje.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Se punkt 2 og 3. På årsmøtet 14.04.26 fremmet forslag om å engasjere fagfolk for å inspisere den delen av blikkfasaden som ikke er skiftet.

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.
- Ja
Beskriv:
- Det ble observert skjeggkre i en annen leilighet i sameiet sommeren 2025. Alle leiligheter i sameiet ble behandlet. Vår leilighet ble behandlet 04.06.25. Vi har aldri observert skjeggkre i vår leilighet, hver før eller etter saneringen.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Beslag i taket som låser glassdør på innglasset balkong er festet med 2 skruer, det mangler 1 skrue. Det fungerer bra med nåværende løsning.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Tilstandsrapport fra Johnsen Taksering AS 20.03.26

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?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Tilstandsrapport fra Johnsen Taksering AS 20.03.26.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Johnsen Taksering AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke.
- Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Fasader er dels kledd med fasadeplater og dels forblendet med teglstein. Partier på baksiden med liggende trekledning.

- Vinduer i malte trekarmer med tre-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.
- To-fløyet bakongdør i malt tre med 3-lags energiglass. Enkel balkongdør i malt tre med 3-lags energiglass. Begge balkongdørene er utvendig beslått med aluminium.
- Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.
- Blokkens grunnmur er i betong.

Det er ingen bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 eller 3.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Utvendig takkonstruksjon/loft.
- Varmesentral.

For øvrig se tilstandsrapporten som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer samt vinskap medfølger.

Vaskemaskin (kombimaskin) kan medfølge etter forbehold i bud.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Iht. sameiets vedtekter §8 kreves seksjonseier for kr 2 800,- for langtidsuteie, og kr 1 000,- for korttidsutleie.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Panelovn på soverom

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. 5 469 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 645,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, vaktmester, renhold av fellesareal, strøm i fellesareal samt felles drift og generelt vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- TV og bredbånd kr 579,-
- Felleskostnader bolig og næring kr 1 791,-
- Felleskostnader bolig kr 275,-

Felleskostnadene kan blir besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser om at det er sannsynlig med en viss økning av felleskostnadene, men at det pt. ikke foreligger noe konkret. Med mindre noe ekstraordinært skjer, fastsettes felleskostnadene på høsten under budsjettprosessen. Styreleder opplyser om at de begynner å bli et "eldre" sameie med økt behov for vedlikehold og utbedringer, og behov for å opparbeide en buffer på disponible midler for fremtidig vedlikehold. I tillegg har sameiet måttet foreta en større utbedring på en del av fasaden med blikktekke grunnet prosjekteringsfeil og mangler, og resten av blikktekket skal gås over for å kartlegge status og eventuelle problemer, noe som også vil kunne gi utslag på felleskostnadene.

Kommunale avgifter
Kr 12 147,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 12 147,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 6 696,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 6 696,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 187 683,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 750 731,- 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.
Sameiet Nyhavn 16, orgnr. 923298355

Om sameiet
Sameiet Nyhavn 16 består av 27 leiligheter, i tillegg til garasjen som drives som næringsseksjon.

Sameiets hjemmeside; https://sameietnyhavn16.com/

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser om at sameiet forsøker å unngå fellesgjeld, og heller innhente direkteinnskudd fra seksjonseierne ved behov. Videre opplyser styreleder om at kartlegging av øvrig blikktekke på fasade og eventuell utbedring/reklamasjon, kan medføre behov for direkte innskudd. Dette er pt. uvisst, men ny eier må påregne at det potensielt kan forekomme.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 53 409,- 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 andre beboere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP969107

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 633 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 arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til 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 en idyllisk maritim beliggenhet i Nyhavn - Sandviken. Her kan du nyte fredelige omgivelser i sjøkanten. Like utenfor leiligheten er det flott opparbeidet promenade hvor man kan ankomme med båt eller ta seg et forfriskende bad, og ikke minst kose deg på bryggekanten sammen med venner og familie. Bergen sentrum er innen gangavstand, og med bil er man midt i sentrum på kun få minutter. Der er det kort vei til at du trenger av fasiliteter og servicetilbud

For den turglade finnes det utallige turmuligheter. Her kan nevneverdige Munkebotn, Permisjonsstien, Stoltzekleiven, Fjellveien og Eidsvågsfjellet nevnes. Dersom innendørs trening er å foretrekke, kan man oppsøke treningssentre som Nr1 Fitness Nyhavn ellers er Lehmkulhallen med en rekke innendørs treningsaktiviteter innen gangavstand fra leiligheten.

Fra boligen er det få minutters gange til buss og NHH. En kortere spasertur gjennom historiske Gamle Bergen plasserer deg på Sandviken Brygge med treningssenteret SATS, dagligvare, post og restaurant.

Det er meget gode kollektivløsninger fra hovedveien til sentrum og sørover, samt Bergen nord.

Badeplasser ved Biskopshavn, Elsero eller ved Helleneset er innen gangavstand og Gamle Bergen - perfekt om sommeren.

Studerer eller arbeider du ved NHH og er på utkikk etter en leilighet innen gåavstand, er denne perfekt for deg!

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Morgenkaffen på frokostbalkongen med utsikt til sjø og fjell, bademulighet med brygge rett utenfor døren samt den usjenerte og rolige beliggenheten.

Hvordan er nabolaget?
- Det er et fint nabolag med en god miks av småbarnsforeldre, studenter, unge voksne og godt voksne mennesker. Rolig beliggenhet i blindgate og dermed uten trafikkstøy.

Fortell litt om nærmiljøet?
- Det er butikk i umiddelbar nærhet, samt nærhet til offentlig kommunikasjon. Det er kort vei til sentrum og meget gode bussforbindelser. Du finner også treningssenter i umiddelbar nærhet, og det er 10 minutters gange til NHH.

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
- Sandviksfjellet og Fløyen!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.02.2014.

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.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Kontoret er opprinnelig byggemeldt som arb/bod jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

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 168 bnr 1063 mfl., Sandviken, Nyhavnsbukten, datert 21.05.2007, regulert til bolig / kontor.

Reguleringsplaner under grunnen:
- Bergenhus. Gnr 168 bnr 2105 mfl., Nyhavn vest, datert 19.05.2016, reguleringsformål: vei.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Nyhavn-Jægermyren - berøringsgrad 0,7%

Restriksjonsområder i kommunedelplan:
- Bestemmelser om bebyggelsens karakter - berøringsgrad 2,3%

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - planlegging igangsatt.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 18740000 - Bergenhus. KDP Bergen Havn. Kommunedelplanen for Bergen indre havne r en arealplan for sjøarealene og landarealene langs sjøen på deler av på strekningen Ytre Sandviken til Laksevåg. Planen er utformet i et byutviklingsperspektiv med hovedfokus på havnens behov og på samspillet mellom havneaktivitet, næringsvirksomhet og andre sentrumsaktiviteter. Formålet med planen er å gi rammer for fremtidig bruk av havnearealer og tilstøtende sjøområder.
- Planid: 70640000 - Bergenhus. Gnr 168 bnr 1091 mfl., Hegreneset. Planen er fremmet av ABO Plan og Arkitektur AS på oppdrag for Hegreneset AS. Formålet med planen er å legge til rette for bygging av i underkant 600 leiligheter, delvis i form av ombruk av bevaringsverdig bebyggelse, og i form av nybygg. Planforslaget åpner også for noe næringsvirksomhet. Planområdet ligger like ved eiendommen, og ny eier må påregne en betydelig mengde nybygg i området, samt en økt mengde trafikk og byggestøy i forbindelse med arbeidet.

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 11.07.2011 - Dokumentnr: 546532 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2097
Gjelder også for fremtidig utskilte eiendommer
Bestemmelse om ferdsel med kjøretøy
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 06.07.2020 - Dokumentnr: 2702787 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:46
Rett til tilkomst over eiendommen via garasjeanlegg til snr. 46
Bestemmelse om solidaransvar

Tinglyst 10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om veg / Bruksrett / Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:1-24
Bruksrett til miljøstasjon
Bestemmelse om pumpestasjon
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

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

TInglyst 22.03.2012 - Dokumentnr: 236572 - Seksjonering
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/2122

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 det iht. sameiets vedtekter §8 kreves inn et flyttegebyr for å dekke slitasje. Gebyret er på kr 2 800,- og må dekkes av kjøper. Beløpet kreves inn fra BOB ved overtagelse.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har hatt pågående arbeider med blikktekking på deler av bygget. Full rehabilitering med varig og forskriftsmessig løsning på bygningsdelen med blikktekking (NH24) er gjennomført. Opprinnelig utførelse viste seg å være feilprosjektert og mangelfull, og tidligere blikktekking er erstattet med spesialtilpassede beslag og teknisk godkjent løsning. Blikkfasaden fra 1. til 5. etasje i sørenden av bygget ble revet, og det ble prosjektert og produsert nye beslag tilpasset byggets konstruksjon. I to av leilighetene ble det avdekket fuktskader i innervegger, noe som medførte innvendig rehabilitering. Det var også identifisert utfordringer med beslag i 4. og 5. etg. nordvestre del av bygget (NH22), hvor feilprosjektering og bruk av uegnet tettemasse har ført til vanninntrengning. Tettemassen har sprukket som følge av langvarig eksponering for sol, regn og vind. Her er det skiftet beslag på deler av fasade. Styret anser det som nødvendig å iverksette en kartlegging av hele fasadens blikktekking for å avdekke eventuelle skader/problemområder. Styreleder opplyser om at det pt. ikke foreligger noen oversikt over hvilke kostnader dette eventuelt vil medføre, men ny eier må påregne at det potensielt vil kreves inn direkteinnskudd fra seksjonseierne.

Det gjøres oppmerksom på at det under en intensiv nedbørsperiode i november rant det store mengder vann inn i/ved garasjeporten i 2 etg. Problemet viste seg derimot å være dårlig løsning for avrenning bak sameiets boder. Foreløpig utbedring hittil har kostet kr 101 753,-, og det er anslått at gjenstående kostnader ligger på kr 60 000,- - 70 000,-.

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: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 690,-
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. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 146 015,- 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 17. april 2026

Megler
Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

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).

Nyhavn 22

Nabolaget Hegreneset/Munkebotn - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Etablerere

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 393 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	6 min 2.8 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 6 km
Amalie Skram videregående skol... 1000 elever	8 min 6 km

Ladepunkt for el-bil

Hegreneset	5 min

Offentlig transport

Gamle Bergen Totalt 23 ulike linjer	12 min 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 6.4 km
Bergen Flesland	23 min

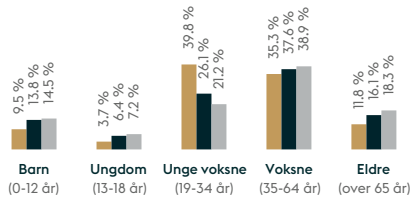
Barnehager

Kidsa Nyhavn (1-5 år) 42 barn	8 min 0.6 km
Vinterdalen barnehage (1-5 år) 54 barn	15 min 1 km
Biskopshavn barnehage (1-5 år) 19 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Nyhavn	2 min
Rema 1000 Helleveien	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hegreneset/Munkebotn	1 728	1 034
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

NHH - "Lehmkulhallen"	11 min
Stemmemyren idrettsanlegg	17 min
NEXT Nyhavn	3 min
Just Padel Sandviken	4 min

«Trives veldig bra. Stille og rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Eiet seksjon.
Nyhavn 22, 5042 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 168, bnr. 2111, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 22.03.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1818 **Eiendomsverdi ref nr:** LH1498

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

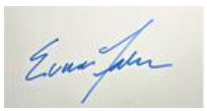
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i god vedlikeholdsmessig stand.
Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Eiet seksjon. - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Tak:
Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Takkonstruksjon er ikke mulig å befare.

Yttervegger:
Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Fasader er dels kledd med fasadeplater og dels forblendet med teglstein. Partier på baksiden med liggende trekledning.

Vinduer og ytterdører:
Vinduer i malte trekarmer med tre-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.
Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i blå/hvitmalt utførelse. I stue er det en to-fløyet balkongdør i malt tre med 3-lags energiglass. På det minste soverommet er det en enkel balkongdør i malt tre med 3-lags energiglass. Begge balkongsdører er utvendig beslått med aluminium.

Balkonger:
Mot nord-vest er det med adkomst fra kontor en overbygget balkong på ca. 4,5 m². Balkongen har flislagt betonggulv. Parti med sort elvestein. Rekkverk i galvanisert stål.

Mot syd-øst er det med adkomst fra stue en innglasset balkong på ca. 5 m². Balkongen har flislagt betonggulv. Skyvbare glass i hele frontveggens høyde. Utenfor glassene er det rekkverk i galvanisert stål.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og innvendige tak har dels malte plater og dels malte betongoverflater.

Etasjeskillere:
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

Innvendige dører:
Hvite glatte lettdører hvorav to skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på bygget som bekrefter at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer.
Veggene har fliser. Taket har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen er målt til 15 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 25 m.m.
Det er plastsluk med slukrist i stål. Under flisene er det smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest.
Rommet har baderomsinnredning med hvite glatte fronter, servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt på kontor som ligger bak våtsonen for vaskemaskin.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det var ikke mulig å hullbore bak våtsonen for dusjhjørnet da dette grenser mot yttervegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har HTH-innredning med glatte fronter. Kjøkkenvask i stål. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vinskap. Belysning med LED-striper under overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Interne avløpsrør i leiligheten er av plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Oppvarming:
Blokken har sentralvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann.

Annet teknisk utstyr:
Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap som er plassert på kontor inneholder automatsikringer med 2/100 A hovedsikringer + 8 kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamenter:
Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området.

Blokkens grunnmur er i betong.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke registrert avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Eiet seksjon.

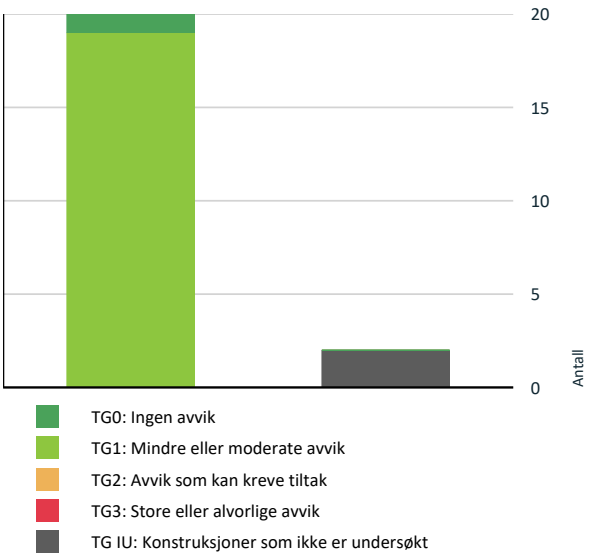
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av prospekt.

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten. Hovedkonstruksjoner og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygningen. Det er ikke flyttet på gjenstander eller utført destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner. Normal bruksslitasje og skjønnhetsfeil kommenteres ikke. Tilstandsgrad er kun vurdert i selve leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON.



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår er ihht. Eiendomsverdi. Eier opplyser at blokken ble tatt i bruk i 2012

Anvendelse
Boligblokk på 5 etasjer + kjeller. Den takserte seksjon som ligger i 4. etasje var ubebodd på befaringstidspunktet.

Standard
Normalt god standard på leilighetens overflater og utstyr. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Vedlikehold
Godt vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Partier med bindingsverk. Fasader er dels kledd med fasadeplater og dels forblendet med teglstein. Partier på baksiden med liggende trekledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Takkonstruksjon er ikke mulig å befare.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i malte trekarmer med tre-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i blå/hvitmalt utførelse. I stue er det en to-fløyet balkongdør i malt tre med 3-lags energiglass. På det minste soverommet er det en enkel balkongdør i malt tre med 3-lags energiglass. Begge balkongsdører er utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Mot nord-vest er det med adkomst fra kontor en overbygget balkong på ca. 4,5 m². Balkongen har flislagt betonggulv. Parti med sort elvestein. Rekkverk i galvanisert stål.

Mot syd-øst er det med adkomst fra stue en innglasset balkong på ca. 5 m². Balkongen har flislagt betonggulv. Skyvbare glass i hele frontveggens høyde. Utenfor glassene er det rekkverk i galvanisert stål.

Gulv på innglasset balkong ble flislagt i 2025.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og innvendige tak har dels malte plater og dels malte betongoverflater.

Det ble ihht. tidligere salgsoppgave lagt nye laminatgulv i leiligheten i 2023. Veggene opplyses av samme kilde å være malt i 2023/24.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite glatte lettdører hvorav to skyvedører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på bygget som bekrefter at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen er målt til 15 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 25 m.m.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med slukrist i stål. Under flisene er det smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har baderomsinnredning med hvite glatte fronter, servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassdører. Opplegg og plass for vaskemaskin i flislagt nisje.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.



Avtrekksventil bestod papirtesten

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt på kontor som ligger bak våtsonen for vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det var ikke mulig å hullbore bak våtsonen for dusjhjørnet da dette grenser mot yttervegger.



Hulltaking på soverom

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har HTH-innredning med glatte fronter. Kjøkkenvask i stål. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vinskap. Belysning med LED-striper under overskap.

Ny komfyr i 2021. Ny oppvaskmaskin i 2020. Dette ihht. tidligere salgsoppgave.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne avløpsrør i leiligheten er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Blokken er tilknyttet fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann.

Jeg har ikke kompetanse på slike varmeanlegg som derfor verken er undersøkt eller vurdert.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap som er plassert på kontor inneholder automatsikringer med 2/100 A hovedsikringer + 8 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Installasjon av anlegget ble i 2011 utført av BI Elektro AS. Installasjon av LED-striper på kjøkken i 2025 ble utført av Elmont AS

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra BI Elektro AS gjelder installasjon av det elektriske anlegget.
   Samsvarserklæring fra Elmont AS gjelder installasjon av LED striper under overskap på kjøkken.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Blokkens grunnmur er i betong.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	58		5	63	5
3. etasje (på utsiden)		5		5	
SUM	**58**	**5**	**5**		**5**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, kontor, bad/vaskerom		Innglasset balkong
3. etasje (på utsiden)		Ekstern bod	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM
Entré: 3,9 m²
Stue/kjøkken: ca. 27,6 m²
Soverom 1: 11,7 m²
Kontor: 7 m²
Bad/vaskerom: 5 m²
Innglasset balkong: 5,4 m²

Ekstern bod utenfor 3. etasje: 5,4 m²

TAKHØYDER
Entré: 2,24 m.
Stue/kjøkken: 2,43 m.
Soverom 1: 2,42 m.
Kontor: 2,15 m.
Bad/vaskerom: +/- 2,18 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av prospekt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Installasjon av LED-striper på kjøkken i 2025 ble utført av Elmont AS.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Heidi Synnøve Slåstad	Kunde
	John Magnar Slåstad	Medeier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	2111		11	1634 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Nyhavn 22

Hjemmelshaver
Heidi Synnøve Slåstad og John Magnar Slåstad

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Nyhavn 16	57 / 2122	BOB bbl.	998469996

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Syd-østvendt beliggende boligblokk ved Nyhavn i Ytre Sandviken i Bergen kommune. Rolige omgivelser i enden av en blindvei. Blokken ligger et lite steinkast fra sjø med bryggeområde. Fra den takserte leilighet som ligger i blokkens 4. etasje er det sjøutsikt over Nyhavn mot bl.a. Sandviken og Sandviksfjellet m.m. Eier opplyser om sommersol på innglasset balkong fra tidlig morgen til ca. kl. 13.00. På balkong mot nord-vest er det sommersol fra ca. kl. 15.00 til ca. kl. 19.00. Innenfor gangavstand finner vi dagligvarebutikk, barneskole, barnehage, treningssenter, offentlig kommunikasjon, Gamle Bergen (museum), Elsero sjøbad, Nyhavn sjøbad m.m. Det er også kort vei til Norges Handelshøyskole m.m. Med bil bruker man ca. 5 min. til Bergen sentrum. Nærområdet kan by på gode turmuligheter til bl.a. Munkebotn som er utgangspunkt for en rekke ulike løyper på Sandviksfjellet mot både Eidsvåg, Fløyen og Ulriken.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til sameiet. Interne veier i sameiet er private.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På fellesarealene rundt blokken finner vi bl.a. asfalterte veier og plasser, flislagte arealer, støpte trapper og murer, grøntarealer m.m. Felles terrasse i 4. etasje.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at det er muligheter for kjøp/leie av biloppstillingsplass i lukket garasjeanlegg i kjeller. Det er p.t. ingen biloppstillingsplass som tilhører den takserte seksjon. Utenfor 3. etasje er det en tilhørende ekstern bod med et innvendig areal på ca. 5,4 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier/kunde		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.03.2026	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.03.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	02.12.2011	Fra BI Elektro AS vedr. installasjon av det elektriske anlegget	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	04.08.2025	Fra Elmont AS vedr. installasjon av LED-striper på kjøkken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	
2	16.04.2026	
3	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LH1498

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
32-0059/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nyhavn 22, 5042 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Heidi Slåstad, John Magnar Slåstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP 969107
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: Vedr vår leilighet: Det ble i april 2024 registrert at det rant vann fra balkongen over oss, og ned på fasadeplater på vår innglassede balkong. Dette skyltes at balkongen til leiligheten over vår hadde utette beslag. Det ble gjort fuktsøk på innsiden av veggen vår uten at fukt ble påvist. Lekkasjen ble utbedret i regi av sameiet i mai 2025, beslag på balkongen over vår ble byttet. Det har ikke vært lekkasje etter dette. Samtidig ble det laget nytt bend i nedløpet på vår balkong. Gulvet på vår innglassede balkong ble flislagt i august 2025 ved egeninnsats. Vedr fuktskader og lekkasjer i blikkfasaden i den andre enden av bygget dvs sørenden av bygget (i motsatt ende av bygget, affiserte dermed ikke vår leilighet): Blikkfasaden fra 1. til 5. etasje i sørenden av bygget ble revet, og det ble produsert nye beslag tilpasset byggets konstruksjon i 2024/2025. To av leilighetene hadde fuktskader i innervegger, og det ble utført innvendig rehabilitering. Viser til protokoll fra årsmøtet i sameiet 03.06.25 for detaljer vedr rehabiliteringen. Følgende entrepenører var involvert i arbeidet: Åsane Byggmesterforretning AS Øen Blikkenslager AS. Vedr garasjeanlegg: Vanninntrenging ved garasjeport i 2. etg under intensiv nedbørsperiode i november 2025. Årsak var dårlig avrenning bak sameiets boder. Det ble kjerneborret 5 hull for å slippe ned vannet. Viser forøvrig til innkalling til sameiets årsmøte 14.04.26 for detaljer.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 2 vedr vanninntregning i garasje. Arbeidet ble utført av: Fjeldberg Rørleggerservice AS Olaf Johnsen og sønn AS Vestland vaktmester AS

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert LED lyslist med dimming over kjøkkenbenk 5.8.2025. Utført av Elmont AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: I flg. tilstandsrapport i april 2024 var det tegn til bom i enkelte flis, ikke av betydning. I samme rapport bemerket at flisefuger i dusjsonen er slitt og litt oppsprukket.

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: Se punkt 2, vanninntregning i garasje.

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

Ja

Beskriv: Se punkt 2 og 3. På årsmøtet 14.04.26 fremmet forslag om å engasjere fagfolk for å inspisere den delen av blikkfasaden som ikke er skiftet.

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.

Ja

Beskriv: Det ble observert skjeggkre i en annen leilighet i sameiet sommeren 2025. Alle leiligheter i sameiet ble behandlet. Vår leilighet ble behandlet 04.06.25. Vi har aldri observert skjeggkre i vår leilighet, hver før eller etter saneringen.

---

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?

Ja

Beskriv: Beslag i taket som låser glassdør på innglasset balkong er festet med 2 skruer, det mangler 1 skrue. Det fungerer bra med nåværende løsning.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Johnsen Taksering AS 20.03.26.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra Johnsen Taksering AS 20.03.26.

---

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

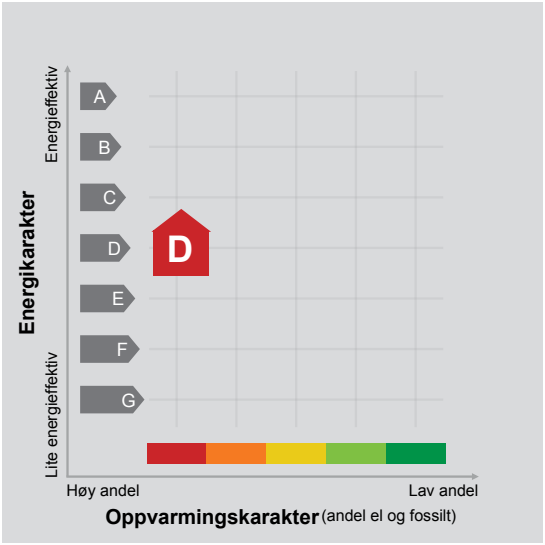
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 32-0059/26

ENERGIATTEST

Adresse	Nyhavn 22
Postnummer	5042
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	2111
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25595548
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	167b6519-1dcb-4e27-ac36-b3f300bec8ce
Dato	23.04.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nyhavn 22
Postnummer: 5042
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0401
Dato: 23.04.2024 19:21:47
Energimerkenummer: 167b6519-1dcb-4e27-ac36-b3f300bec8ce

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 168
Bruksnummer: 2111
Seksjonsnummer: 11
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 25595548

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: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 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: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 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.

SAMEIEVEDTEKTER

(Først gang vedtatt 14. juni 2012)
(Sist revidert 3. juni 2025)

§ 1 Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Sameiet Nyhavn 16.

Eiendommen, Nyhavn 16 n1/fl., gnr 168 bnr 2111 i Bergen kommune er oppdelt i 28 eierseksjoner, 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Næringsseksjonen skal benyttes til parkeringsanlegg. Seksjonseiere med boder ved parkeringsanlegget skal ha atkomst via parkeringsanlegget til bodene.

For hver boligseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på bruksenhetenes bruksareal (BRA). For næringsseksjonen er sameiebrøken skjønnsmessig fastsatt.

Av vedlegg til vedtektene fremgår seksjonenes nummerering, etasjeplassering og sameiebrøker.

§ 2 Fellesareal

Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

§ 3 Fysisk rådighet

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ved korttidsutleie gjelder Eierseksjonsloven § 24 syvende ledd.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Det gjelder ingen forkjøpsrett.

Ladepunkt for el-bil o.l.
En seksjonseier kan med samtykke fra næringsseksjonen, dvs garasjeanleggets styre/eier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styre/eier anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at næringsseksjonen, dvs garasjeanleggets styre/eier pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 5 Husordensregler, forsikringsvedtekter

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen som beboere plikter å overholde.

Sameiets forsikringsvedtekter er vedlegg til vedtektene og kan kun endres med 2/3 flertall av årsmøtet.

§ 6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
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
j) innglassert balkong
k) ventilasjon, herunder avtrekkskanaler, ventiler, aggregat og vifter

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

§ 7 Fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet fremgår av vedtektene.

Fellesutgiftene innbefatter blant annet forsikringspremie, utgifter til rengjøring av fellesarealer og oppvarming/elektrisitet for fellesarealene.

Fellesutgiftene skal i den utstrekning det er mulig skilles mellom boligseksjonene og næringsseksjonen, slik at fellesutgifter som relaterer seg til næringsseksjonen dekkes av denne, og fellesutgifter som relaterer seg til boligseksjonene dekkes av disse. Kostnader som ikke lar seg fordele etter nevnte prinsipper, fordeles etter seksjonenes sameierbrøk, jf. denne bestemmelsen (§ 7) første ledd.

Sameierne skal dekke fellesutgiftene forskuddsvis pr. måned med et beløp som fastsettes av styret basert på budsjett. For å sikre en tilfredsstillende likviditetsstatus i sameiet kan styret budsjettere med et regnskapsmessig overskudd for å bygge opp egenkapitalen.

Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i årsmøtet, kan i den utstrekning utgiftene ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter de prinsipper som fremkommer ovenfor.

§ 8 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Ingen seksjonseier har rett til å påføre sameiet kostnader ved bestilling av varer og tjenester, herunder rekvirering av servicepersonell, uten etter godkjenning av sameiets styre.

For å dekke slitasje ved flytting skal det betales et gebyr på 2 500,- til sameiet. Flyttegebyret inndrives ved eierskifter og ved nye leieboere:
Ved eierskifte kreves kjøper for 2 500,-
Ved langtidsutleie kreves seksjonseier for 2 500,-
Ved langtidsutleie fullt møblert kan seksjonseier søke styret skriftlig om redusert flyttegebyr på 1 000,-
Ved korttidsutleie kreves seksjonseier for 1 000,- inneværende år
I de tilfeller eierskifte og utleie skjer på samme tidspunkt, skal det kun faktureres for 1 gebyr

§ 9 Ettersyn mv

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

Den enkelte beboer står økonomisk ansvarlig dersom han påfører skade på branndetektor eller kobler den fra slik at brannvarslingsanlegget melder feil. Med ti dagers varsel skal den med fullmakt fra styret, gis adgang til den enkelte bruksenhet for rutinemessig kontroll av branndetektorer.

§ 10 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter bestemmelsene i tredje og fjerde ledd nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, i henhold til eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39.

Det kan også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg om salg.

§ 11 Årsmøtets gjennomføring og innhold

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 12 Innkalling til ordinære årsmøter

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til årsmøtet over e-post som hovedregel med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Sameiere som ikke selv bruker seksjonen vil få skriftlig innkalling, som skriftlighet regnes også elektronisk innkalling. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge med revidert regnskap og driftsbudsjett for inneværende år.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal meddeles skriftlig til styret senest 10 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i § 14 3.ledd, skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 13 Innkalling til ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøtet med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 12 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 14 Årsmøtets gjennomføring og innhold

I årsmøtet har eiere av hver seksjon stemmerett i henhold til eierbrøk. Eier av næringsseksjon oppfordres til ikke å stemme i saker som ikke vedrører seksjonen.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake av vedkommende sameier.

Det ordinære årsmøte skal:
1 behandle og godkjenne årsregnskapet,
2 behandle andre saker nevnt i innkallingen,
3 foreta valg i henhold til eierseksjonsloven § 54.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

§ 16 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 17 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 18 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

§ 19 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 20 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-4 medlemmer og 1-2 varamedlemmer.

Ett av medlemmene i styret skal være leder. årsmøtet velger styrelederen.

§ 21 Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når styremedlem eller forretningsføreren forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som vil bli behandlet.

§ 22 Styremøter

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

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

§ 23 Styrets kompetanse mv

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal fremlegges for årsmøte, jf § 13.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og eventuelt gi instruks for forretningsførselen, samt fastsette godtgjørelse til forretningsføreren og føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Hvert styremedlem har én stemme. Styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene er til stede. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

I felles anliggender og ved salg, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 24 Inhabilitet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 25 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 26 Overholdelse av vedtekter og husordensregler

Seksjonseier er forpliktet til overfor evt. leietaker eller kjøper av sin seksjon å opplyse om innholdet i sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler. Leietaker eller kjøper av seksjon i sameiet skal godkjennes av styret eller forretningsfører.

§ 27 Forholdet til loven om eierseksjoner

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får eierseksjonsloven av 16.6.2017 nr. 65 anvendelse, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

HUSORDENSREGLER

(Først gang vedtatt 14. juni 2012)
(Sist revidert 3. juni 2025)

1. Formål

Husordensregler har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og opprettholde godt naboskap samt skjønnsomt avveie den enkelte sameiers selvstendighet og frihet med hensynet til de øvrige beboere og sameiet som helhet. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet av den enkelte beboer. Husordensregler er hjemlet i Eierseksjonsloven § 19, siste ledd.

2. Sameiers plikt

Sameier plikter å følge husordensreglene. Likeledes er det seksjonseiers plikt å påse at husordensreglene overholdes av sameierens husstand, besøkende, leietakere og andre som er gitt adgang til leiligheten, garasje, bod eller fellesarealer.

3. Fellesarealer og eiendeler

Fellesarealer innendørs og utendørs, herunder trappegang, heis, korridorer, garasje, felles bodrom må ikke unødig opptas med gjenstander, som sykler, sportsutstyr, pyntegjenstander eller annet løsøre. Sykler skal ikke plasseres andre steder enn på den enkelte seksjonseiers parkeringsplass eller på anvist sted på fellesareal i garasjeanlegg.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vinduer, utgangsdører, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal. Likeledes er det ikke tillatt å montere parabolantenne, lykter, markiser eller lignende, ei heller foreta andre endringer eller påmonteringer i tilknytning til fellesarealer og fasade. Dette gjelder også på balkong/terrasse. Balkong/terrasse skal ikke benyttes som langrinsplass/bod. Tørking av klær på rekkverk på balkongen er ikke tillatt. Styret skal vurdere hensynet til byggets felles fasade, helhet og graden av synlighet fra andre leiligheter eller gateplan. Styret vil tilstrebe helhetlige og samordnete løsninger og eventuelt søke veiledning hos arkitekt. Eventuell montering skal foretas av kvalifisert personell.

Utvendige fellesarealer, som plener, ballplass, amfi, lekeapparater, må brukes på skjønnsom måte og til sine naturlige formål. Orden og renslighet er nødvendig og boss skal kastes i egnete beholdere.

Utgangsdører, dør mellom garasje og trappegang, garasjeport og dør til bodrom skal holdes låst hele døgnet. Ukjente personer må under ingen omstendigheter slippes inn i fellesarealer.

Navneskilt til utvendig ringeklokke og postkasser skal være ensartet og bestilles av styret. Slik bestilling dekkes som en felleskostnad.

Felles utemøbler står til alle beboeres disposisjon, og vanlige hensyn som orden og ryddighet, tas ved bruk av disse. Felles pakketralle, hageslange og høytrykkspyler står til alle beboeres disposisjon, og skal settes tilbake i oppbevaringsrom etter bruk. I oppbevaringsrom finnes også en nøkkelboks med kode som inneholder nøkkel til sikringsskapene.

4. Bossug og miljøstasjon

Boss skal deponeres i felles bossug og miljøstasjon, og kildesorteres etter anvisning. Boss skal ikke hensettes på plassen ved nedkastene. Alt boss sorteres og plasseres i riktig beholder.

5. Boder

Beboer plikter å holde orden i egen bod. Det skal ikke oppbevares eksplosive eller brannfarlige væsker. Likeledes skal det ikke oppbevares illeluktende stoff eller annet som kan sjenere andre beboere.

6. Indre orden

Beboer plikter å sørge for ro og orden i egen seksjon og ikke volde ubehag eller ulempe for øvrige beboere. Dette gjelder også for andre som beboer gir adgang til seksjonen eller blokken. Grilling på balkongen må kun foretas med gass- eller elektrisk grill. Av hensyn til andre beboere, samt brannforskrifter, skal kullgrill ikke brukes. Grilling og røyking er ikke tillatt med mindre alle glassdører i seksjonens glassfasade åpnes helt. Sameier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggteknisk stand. Endringer eller vedlikehold i seksjonen som krever fagkyndig personell skal utføres av fagkyndig, slik som for eksempel rørlegger-, gass- og elektrikerarbeider. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledninger skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet/rørene ikke fryser.

7. Nattero m.v.

Mellom klokken 23:00 og 08:00 skal det være nattero i sameiet. Ved selskapelighet og fest som strekker seg utover kl. 23:00 skal de nærmeste naboene varsles minst en dag på forhånd. Støyende arbeid, vedlikehold og boring i vegger og lignende skal ikke skje etter kl. 21:00.

8. Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Lufting av dyr bør foretas utenfor sameiets fellesarealer, og særlig borte fra lekearealer. I Bergen kommune er det båndtvang som skal overholdes på sameiets arealer. Det er viktig at eventuelt avfall blir plukket opp etter hunder og deponert på egnet sted.

9. Parkering og kjøring

Parkering skal foretas på tilordnete plasser. Sameiet har ikke særskilte fartsgrenser eller fartsbegrensende tiltak på egne veier. Kjøring må skje hensynsfullt og med normalt rolig fart i boligområde.

10. Utleie

Sameier skal skriftlig melde fra til styret om utleie eller fremleie av leilighet. Dette for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet. Sameier plikter å sette hver leietaker inn i husordensregler, brannrutiner og renovasjonsløsninger. Av sikkerhetshensyn skal det ikke monteres nøkkelboks ved sameiets innganger eller på sameiets fasade. Dersom sameier ikke selv bor i seksjonen plikter sameier å føre nødvendig tilsyn og vedlikehold.

Les vedtekter § 3 Fysisk rådighet, og § 8 Ansvar for sameiets forpliktelser

11. Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve tilkomst til seksjonen for å vedlikeholde, installere og kontrollere fellesinstallasjoner, jf. eierseksjonsloven § 33 2.ledd. Dette gjelder særlig nødvendig tilsyn med brannvarslingssensorer.

12. Sikkerhet og brann

Utganger og korridorer må ikke sperres, verken helt eller delvis. Ved brannalarm skal alle beboere samles på anviste samlingsplasser. Enhver som utløser falsk brannalarm, uavhengig av årsak, slik at dette medfører utrykning fra brannvesenet, plikter selv å bekoste slik utrykning. Alarmsystem og bruksanvisning finnes i 1. etg. østre oppgang. Enhver er pliktig å gjøre seg kjent med dette.

13. Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også oppslag eller særskilte instrukser gitt av styret.

14. Overtredelse av husordensreglene

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Overtredelser av husordensreglene kan meldes til styret. Slik melding skal være skriftlig. Styret kan påtale forholdet ovenfor sameier og ta saken opp med eventuelle leietakere, eventuelt først muntlig. Skriftlig påtale skal inneholde opplysning om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av sameiers plikter. Styret kan utbedre eventuelle skader for sameiers regning. Vesentlig mislighold kan medføre utkastelse dersom Eierseksjonsloven og Tvangsfullbyrdelseslovens vilkår for dette er oppfylt.

15. Ikrafttredelse

Husordensreglene med eventuelle endringer trer i kraft fra den dagen årsmøtet har vedtatt disse, første gang 14. juni 2012.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026
I SAMEIET NYHAVN 16

Dato: Tirsdag 14. april 2026 **kl:** 18.00

Sted: Hos June Ailin Robberstad i 3. etg. (Nyhavn 24)

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 23. mars 2026

June Ailin Robberstad

June Ailin Robberstad (styreleder)

Klipp av – leveres styreleder

Deltager på årsmøte, i Sameiet Nyhavn 16, 14.04.26

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering
   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Valg av styre og valgkomité
   5.1 Valg av styre
   5.2 Valg av valgkomité

6. Vedtektsendring
   Øke slitasje-/flyttegebyr med bakgrunn i faktureringskostnad fra forretningsfører under §8 Ansvar for sameiets forpliktelser

7. Driftsorientering fra styret
   9.1 Fasaderehabilitering og utbedring av fuktskader
   9.2 Utbedring vanninntrenging garasje
   9.3 Informasjonsplikt ved utleie

STYRET I SAMEIET NYHAVN 16

1. Konstituering

Gjennomføres ved oppstart av møtet.

2. Rapport fra styret

Rapport ligger ved innkallingen som vedlegg 1.

Styrets rapport for 2025 tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Revisjonsberetning og årsregnskap ligger ved innkallingen som vedlegg 2 og 3.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap for 2025 inkl. årsoppgjørsdisposisjon foreslås godkjent.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag til vedtak:
Styrehonorar utbetales som foreslått og ihht. budsjett for 2026, dvs. kr 60.000. Styret fordeler selv beløpet mellom de respektive styremedlemmene.

5. Valg av styre og valgkomité

5.1 Valg av styre

Styret i Sameiet Nyhavn 16 består i dag av 3 styremedlemmer og 2 varamedlem. Styrets sammensetning og medlemmer som er på valg:

Verv	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	June Ailin Robberstad	2025-2027 (Helsemessig årsak. Er derfor på valg)
Styremedlem	Kristoffer Hille	2024-2026
Styremedlem	Sissel Hermansen Smørdal	2025-2027 (Solgt seksjon. Er derfor på valg)
Varamedlem	Linn Turøy	2024-2026
Varamedlem	Karen Marie Berger	2025-2027

Valgkomiteen ber de som ønsker å stille til styreverv frembringe sitt kandidatur til årsmøtet, og at kandidaturer avgjøres ved avstemming.

Med bakgrunn i økende arbeidsmengde siste årene, foreslår valgkomite og nåværendestyre å øke sammensetning fra 3 til 4 styremedlemmer, og da med 1 vara kandidatur.

Valgkomiteens nåværende forslag til kandidater:

- Knut Arne Johannessen nomineres som styreleder for 2 år
- Linn Turøy nomineres som styremedlem for 2 år
- Stig Trygve Andersen nomineres som styremedlem for 2 år
- Karen Marie Berger nomineres som styremedlem i stedet for vara for resterende periode 1 år
- Ingunn Maarnes-Gjerde nomineres til vara kandidatur for 2 år

5.2 Valg av valgkomité

Valgkomiteen i Sameiet Nyhavn 16 består i dag av 1 medlem. Valgkomiteens sammensetning og medlem som er på valg:

Navn	Periode (fra – til)
Knut A. Johannesen	2025-2027 (Kandidatur som styreleder. Er derfor på valg)

Valgkomiteen ber de som ønsker å stille til verv i valgkomité frembringe sitt kandidatur til/i årsmøtet, og at kandidatur avgjøres ved avstemming.

6. Vedtektsendring

Utkast som viser endringene, ligger ved innkallingen som vedlegg 4.

Øke slitasje-/flyttegebyr med bakgrunn i faktureringskostnad fra forretningsfører under §8 Ansvar for sameiets forpliktelser

Styret har sett det nødvendig å øke gebyret for slitasje-/flytting med kr 300 grunnet faktureringsgebyr fra forretningsfører.

Forslag til vedtak:
Styret innstiller at økning på kr 300 under § 8 Ansvar for sameiets forpliktelser blir vedtatt som de nye gjeldende, men da uten markeringene som viser endringene i vedtektene.

9. Driftsorientering fra styret

Styrets orientering tas til etterretning.

9.1 Fasaderehabilitering og utbedring av fuktskader

Full rehabilitering med varig og forskriftsmessig løsning på bygningsdelen med blikktekking (NH24) er gjennomført.

Opprinnelig utførelse viste seg å være feilprosjektert og mangelfull, og tidligere blikktekking er erstattet med spesialtilpassede beslag og teknisk godkjent løsning.

Blikkfasaden fra 1. til 5. etasje i sørenden av bygget ble revet, og det ble prosjektert og produsert nye beslag tilpasset byggets konstruksjon. I to av leilighetene ble det avdekket fuktskader i innervegger, noe som medførte innvendig rehabilitering.

Det var også identifisert utfordringer med beslag i 4. og 5. etg. nordvestre del av bygget (NH22), hvor feilprosjektering og bruk av uegnet tettemasse har ført til vanninntrengning. Tettemassen har sprukket som følge av langvarig eksponering for sol, regn og vind. Her er det skiftet beslag på deler av fasade.

Prosjektet har vært svært krevende, særlig med tanke på fremdrift og koordinering mellom de ulike fasene: riving, prosjektering, produksjon og montering av beslag, samt innvendig rehabilitering.

Arbeidet er fagmessig godt utført, og følgende entreprenører har vært involvert i arbeidet:

- Åsane Byggmesterforretning AS
- Øen Blikkenslager AS
- Malerfirma Golvbelegg AS

Kostnad hittil kr 749.038

Tilbakemelding fra IF forsikring

Forsikringsselskapet har avvist våre krav om dekning for påløpte kostnader fra vindsperre og innover med bakgrunn i at manglende lufting/prosjekteringsfeil ikke anses som en plutselig og uforutsatt skade på bygget.

Gjenstående arbeid

I ettertid har det vist seg at det fortsatt kommer vann inn i vindusfelt i 3 etg. (NH24), noe som entreprenør foreløpig antar har med vindu/foring rundt vindu å gjøre. Entreprenør Åsane Byggmesterforretning er bedt om å ferdigstille sak.

Åsane Byggmesterforretning skal i tillegg vederlagsfritt utbedre vindusskader påført 1 etg ifm. arbeidsuhell.

Styret anser det som nødvendig å iverksette en kartlegging av hele fasadens blikktekking for å avdekke eventuelle skader/problemområder.

Ytterligere kostnader vil derfor påløpe.

9.2 Utbedring vanninntrenging garasje

Under en intensiv nedbørsperiode i november rant det store mengder vann inn i/ved garasjeporten i 2 etg. Det var først mistanke om tette avløp, og Vestland Vaktmester ble engasjert til å rense avløpsrenne og sluker. Problemet viste seg derimot å være dårlig løsning for avrenning bak sameiets boder. Det var bl.a. kun to avløpshull bak bodene, et i hver ende, hvorav det ene var plassert 10 cm over bakkenivå, og ved det andre var taktekket avsluttet 10 cm før nedløpsrør.

Det var derfor nødvendig å få rørlegger til å kjerneborre 5 hull for å slippe ned vannet. 2-3 av disse hullene vil knyttes til eksisterende avløpsrør, mens resterende går ned i grunn da de ikke er mulig å komme til. Hullene er dekket med gode dreneringsrister/løvfangere, og det er lagt ny taktekking rundt hullene for tetting. Det vil også bli dekket med beskyttelses rister for å unngå skader.

Følgende entreprenører har hittil vært involvert i arbeidet:

- Fjeldberg Rørleggerservice AS
- Olaf Johnsen & Søn AS
- Vestland Vaktmester AS

Kostnad hittil: kr 101.753.

Tilbakemelding fra IF forsikring v/Recover

«Basert på bilder og skadeomfang så er det rimelig å anta at skaden har pågått over lengre tid, og trolig skyldes vanninntrenging utenfra samt dårlig ventilering i garasje. Sameiet må besørge utvendig tetting for å minimere skadeomfang. Det anbefales også å få etablert tilstrekkelig ventilasjon/lufting i garasje. Dette vil bidra til bedre luftsirkulasjon og mindre grorvekst for sopp.

Recover estimerer skadekostnad for å være under egenandel på kr 20.000, - og forsikringen kan derfor ikke bistå videre».

Forsikring dekker ikke utvendig utbedring, og anslår at innvendige reparasjonskostnader for å være under egenandel på 20.000.

Gjenstående arbeid utvendig

- Knytte 2-3 hull til eksisterende avløpsrør
- Rister for å beskytte mot skader
- Det kan bli nødvendig å kjerneborre 1 hull til ca. midt på renne, da det fortsatt blir stående vann i det området, og det renner ned langs vegg i garasje.

Gjenstående arbeid innvendig

- Eletriker må kontrollere portåpner for vann, pluss rødt og grønt lys til garasjeporten
- Nye fester garasjeporten til selve glide-delen
- Desinfisering av sopp sporene. ca. 60 m2
- Ventilasjonsproblem er adressert seksjonseier og garasjeforening, da dette inngår i seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Tiltak vil bli fulgt opp av styret.

Anslått gjenstående kostand utvendig og innvendig arbeid ca. 60.000-70.000

9.3 Informasjonsplikt ved utleie

Vi minner om at utleiere har plikt til å informere leietakere om sameiets vedtekter og husordensregler. Det er spesielt viktig å sette leietakere godt inn i husordensregler, brannrutine, og renovasjonsløsninger.

Minner samtidig om at utleier til enhver tid skal påse at styret har oppdatert kontaktinformasjon til leietakere.

RAPPORT 2025 FRA STYRET FOR SAMEIET NYHAVN 16

1. Sameiets virksomhet

Sameiets navn er Nyhavn 16.

Sameiet består av 27 boligseksjoner, og 1 næringsseksjon, på eiendommen gnr. 168, bnr. 2111 i Bergen kommune.

Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	June Ailin Robberstad
Styremedlem:	Kristoffer Hille
	Sissel Hermansen Smørdal
Varamedlem:	Karen Marie Berger
	Linn Turøy
Valgkomité:	Knut A. Johannesen

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret avholdt 6 møter hvor i alt 20 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av sameiet.

Varamedlem deltar på styrets møter ved forfall.

2.3 Saker som har vært behandlet

Utover ordinære saker som konstituering, budsjett, årsregnskap, årsmøte, generell drift og vedlikehold, har styret:

- Utbedret feil på blikkbeslag/lekkasje fra balkong 5 etg. (NH 22),
- Innvendig utbedring i leilighet i 3 og 4 etg. etter utvendig lekkasje/fuktskade fra blikkfasade (NH24)
- Remontert blikklist på fasadens bakside som løsnet/falt ned
- Søkt forsikringsselskap om dekning for innvendig arbeid skadesak
- Utbedret avrenning bak boder som medførte vanninntrenging garasje. Kjerneborret 5 hull ned i grunn og taktekket
- Sanert sameiet for skjeggkre
- Reforhandlet TV/Internett til bedre avtale og pris
- Etablert Norgespris hos energiselskapet Lyse på varmtvann til leilighetene
- Styresammensetning, roller og ansvar, prekær styresituasjon

2.4 Saker under arbeid og planlegging

- Fortsatt lekkasje i/rundt 1 stort vindusfelt i leilighet 3 etg. (NH 24). Sannsynlig lekkasje vindu/vindusforinger (ÅBF)
- Sprut skade Vinduer 1 etg. (NH24) etter arbeidsuhell ved fasadeutbedringer (ÅBF)
- Gå over alle beslag deler (blikkflater) på bygget inklusiv vindu for å avdekke eventuelle skader/mulige problemområder
- Resterende utvendig utbedring vanninntrenging garasje; beskyttelses rister over hull og rør opplegg fra 2-3 hull inn på eksisterende avløp, samt vurdere å kjeneborre 1 hull til ca. midt på bak boder for ytterligere forbedring av drenering avrenning, da det fortsatt siver inn noe vann ned langs vegg i garasje
- Innvending utbedring vanninntrengning garasje; bl.a. elektrisk ved port og soppbehandling
- Skift av defekte lamper inngang NH 24
- Ny dørautomatikk NH 24. Er defekt
- Oppgradere heiser; skifte safeline 3000 til en som er kompatibel for 4G
- Evaluere forsikring og leverandør opp mot fremtidig behov
- Takbefaring
- Rørbefaring med kamera
- Bedre forsikringsdekning. Evaluere forsikring og leverandør opp mot fremtidig behov
- Koordinere service ventilasjonsaggregat på vegne av sameierne
- Avholde evakueringsøvelse
- Skifte utvendige ventilasjonshetter gr. rust
- Utbedre der maling har flasset på fasade/blikkbeslag
- Investering i automatisk vannmåler for å redusere årlig kommunal avgift
- Vurdere koordinering av rens ventilasjonsrør på vegne av sameierne

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Sameiets revisor er KPMG AS.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 104 028 146, - i If Skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader vil i 2026 utgjøre kr.12.000,-

Dersom sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks ta kontakt med styret med beskrivelse og bilder av skaden slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Økonomi

3.3.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Regnskapet ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 53 409-, mot budsjettert kr 20 420,-

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

3.3.2 Årets endring i de disponible midlene ble positiv med kr. 53 409,-

Sameiets disponible midler er positiv med kr. 101 211,-

4. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

5. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av sameiet er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

6. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Styret har et godt arbeidsmiljø, med tydelig og balansert ansvarsfordeling av sameiets drifts- og administrasjonsoppgaver. Velfungerende teamarbeid.

7. Likestilling

Sameiet har ingen ansatte.

Styresammensetning: Styret består av 4 kvinner og 1 mann. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

8. Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Det er tilrettelagt for kildesortering av restavfall, papir/papp, plast og glass/metall.

9. HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Sameiet oppfyller kravene i Internkontrollforskriften.

Juns Ailin Robberstad

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Nyhavn 16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nyhavn 16 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: F22RB-U938R-HTUP3-TWZNB-O78CA-ZIZ5Q

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører 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 intern kontroll 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F22RB-U938R-HTUP3-TWZNB-O78CA-ZIZ5Q

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."

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 85.165.xxx.xxx
2026-03-27 16:14:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: F22RB-U938R-HTUP3-TWZNB-O78CA-ZIZ5Q

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.

Sameiet Nyhavn 16

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Sameiet Nyhavn 16
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	987 480	879 072	986 664	1 074 500
Andre inntekter	3	265 500	13 690	0	0
Sum inntekter		**1 252 980**	**892 762**	**986 664**	**1 074 500**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	4	8 460	8 460	8 500	8 500
Felles strøm og varme		46 364	84 156	129 000	90 000
Andre driftskostnader	6	405 915	409 265	449 600	423 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 026	1 983	3 000	3 000
Vedlikehold	8	501 547	378 263	135 000	165 000
Forretningsførsel		53 017	50 059	53 300	56 180
Revisjonshonorar		9 125	8 750	9 200	9 600
Forsikring		118 637	107 272	118 644	131 000
Sum driftskostnader		**1 205 091**	**1 108 208**	**966 244**	**946 280**
Driftsresultat		**47 889**	**-215 446**	**20 420**	**128 220**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		5 502	14 028	0	0
Andre renteinntekter		19	658	0	0
Sum finansinntekter		**5 521**	**14 687**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		0	193	0	0
Sum finanskostnader		**0**	**193**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**5 521**	**14 493**	**0**	**0**
Resultat		**53 409**	**-200 952**	**20 420**	**128 220**
Til/fra annen EK		53 409	-200 952	0	0
Sum disponeringer		53 409	-200 952	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Nyhavn 16
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		166 221	164 894
Andre fordringer		25 785	37 055
Sum fordringer		**192 006**	**201 949**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		231 608	197 673
Sum bankinnsk. og kontanter		**231 608**	**197 673**
Sum omløpsmidler		**423 614**	**399 622**
SUM EIENDELER		**423 614**	**399 622**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Nyhavn 16
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		101 211	47 802
Sum opptjent egenkapital		**101 211**	**47 802**
SUM EGENKAPITAL		**101 211**	**47 802**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		5 109	13 282
Leverandørgjeld		216 262	130 177
Skyldige off. myndigheter		8 460	8 460
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		60 000	60 000
Annen kortsiktig gjeld		32 572	139 900
Sum kortsiktig gjeld		**322 403**	**351 820**
SUM GJELD		**322 403**	**351 820**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**423 614**	**399 622**

Bergen,
Styret for Sameiet Nyhavn 16

June Ailin Robberstad	Sissel Smørdal	Kristoffer Hille
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Felleskostnader bolig og næring	682 008	592 920	681 720	750 000
3801	Felleskostnader bolig	96 432	87 072	95 809	106 000
3812	Forsikring garasje	22 740	20 556	22 835	25 000
3816	TV og bredbånd	186 300	178 524	186 300	193 500
Sum felleskostnader		**987 480**	**879 072**	**986 664**	**1 074 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3885	Andre inntekter	265 500	13 690	0	0
Sum andre inntekter		**265 500**	**13 690**	**0**	**0**

Ekstra innbetaling til vedlikehold kr 250 000
Flyttegebyr kr 15 500

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Sum styrehonorar		**60 000**	**60 000**	**60 000**	**60 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300	Møtekostnader	143	140	300	300
6325	Renovasjon Boligselskap	4 739	7 941	25 000	20 000
6336	HMS	0	0	1 000	1 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	4 902	0	0	4 000
6360	Renhold og matteleie	4 280	9 828	0	10 000
6372	Heis	50 637	26 293	50 000	50 000
6375	TV/Internett	199 600	177 244	186 300	190 000
6376	Vaktmestertjenester	125 506	171 344	172 800	133 500
6390	Andre driftskostnader	0	0	300	300
6391	Diverse serviceavtaler	11 960	11 500	13 500	13 500
6630	Egenandel ved skade	2 000	2 000	0	0
6800	Kontorkostnader	0	0	300	300
6940	Porto	275	0	100	100
7740	Øreavrunding	-2	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	2 975	0	0
Sum driftskostnader		**405 915**	**409 265**	**449 600**	**423 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	300	150	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	130	500	500
6510	Verktøy og redskap	0	0	500	500
6553	Abonnement og lisenser	1 726	1 703	2 000	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**2 026**	**1 983**	**3 000**	**3 000**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	381 223	367 815	130 000	130 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	101 753	3 303	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	17 649	4 111	5 000	10 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	3 034	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	923	0	0	25 000
Sum vedlikehold		**501 547**	**378 263**	**135 000**	**165 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**47 802**	**248 754**
Periodens resultat	53 409	-200 952
Endring i disponible midler	**53 409**	**-200 952**
Disponible midler 31.12.	**101 211**	**47 802**

0409 Årsregnska...

Name	Date
Smørdal, Sissel Hermansen	**2026-03-25**

Identification

Smørdal, Sissel Hermansen

Name	Date
Robberstad, June Ailin	**2026-03-25**

Identification

Robberstad, June Ailin

Name	Date
Hille, Kristoffer Klock	**2026-03-27**

Identification

Hille, Kristoffer Klock

Signicat

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

Endringer Vedtekter

§ 8 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Ingen seksjonseier har rett til å påføre sameiet kostnader ved bestilling av varer og tjenester, herunder rekvirering av servicepersonell, uten etter godkjenning av sameiets styre.

For å dekke slitasje ved flytting skal det betales et gebyr på 2 800,- ~~2 500,-~~ til sameiet. Flyttegebyret inndrives ved eierskifter og ved nye leieboere:
Ved eierskifte kreves kjøper for 2.800,- ~~2 500,-~~
Ved langtidsutleie kreves seksjonseier for 2.800,- ~~2 500,-~~
Ved langtidsutleie fullt møblert kan seksjonseier søke styret skriftlig om redusert flyttegebyr på 1 300,- ~~1 000,-~~
Ved korttidsutleie kreves seksjonseier for 1 300,- ~~1 000~~,- inneværende år
I de tilfeller eierskifte og utleie skjer på samme tidspunkt, skal det kun faktureres for 1 gebyr

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET NYHAVN 16

Dato: 14.04.2026 **kl**: 18.00

Sted: June Ailin Robberstads leilighet i Nyhavn 24

Møtet ble åpnet av: Styreleder June Ailin Robberstad

Til stede fra styret: Varamedlem Karen Marie Berger

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Sameiermøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Det fremkom ingen merknader til innkalling, den ble således godkjent slik den forelå

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Brøk seksjonseiere til stede:	779
+ Brøk fullmakter:	0
= Eierbrøk antall stemmeberettigede:	779 (av 2122)

Det krevdes således 390 for alminnelig flertall og 519 for kvalifisert flertall

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: June Ailin Robberstad

Vedtak: June Ailin Robberstad

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: June Ailin Robberstad

Vedtak: June Ailin Robberstad

e) Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere: Ingunn Maarnes-Gjerde og Stig Trygve Andersen

Vedtak: Ingunn Maarnes-Gjerde og Stig Trygve Andersen

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Ingen behov for tellekorps

Vedtak: Ingen behov for tellekorps

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Bemerkning
En seksjonseier har sendt inn en sak vedrørende fasadeproblematikk innen vedtektsfestet frist (8 dager før møtet), men etter styrets kommuniserte frist (13.03) for å sikre forsvarlig saksbehandling og ferdigstillelse av dokumenter i forkant av møtet 14.04.

Som varslet 30. januar har sameiet befunnet seg i en ekstraordinær og krevende situasjon knyttet til styrets kapasitet og funksjonsevne. Styrets hovedprioritet i denne perioden har vært å opprettholde forsvarlig drift og å få på plass et nytt, beslutningsdyktig styre så raskt som mulig.

Behandling av den innsendte saken på nåværende tidspunkt ville medført behov for å utsette møtet. Gitt den ekstraordinære situasjonen ville dette kunne resultere i at sameiet midlertidig sto uten et fungerende styre, noe som ville være uforsvarlig med hensyn til både drift og økonomisk forvaltning.

Styret legger derfor til grunn at saken i utgangspunktet har krav på behandling. Det foreligger imidlertid ingen ubetinget rett til å få en sak behandlet på et bestemt møte, uavhengig av øvrige forhold.

Den innsendte saken vil bli behandlet av nytt styre, eventuelt fremmet for ekstraordinært sameiemøte dersom dette anses hensiktsmessig.

Vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret ble gjennomgått til orientering

Årsmøtet tok styrets rapport for 2025 til etterretning

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet godkjennes ved avstemning med alminnelig flertall, dvs. mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Årsregnskapet for 2025 med revisjonsberetning ble gjennomgått og kommentert.

Forslag: Årsregnskap for 2025 inkl. årsoppgjørsdisposisjon foreslås godkjent

Vedtak: Årsregnskapet godkjennes med eierbrøk 779

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Vederlaget godkjennes ved avstemning med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Forslag: Styrehonorar utbetales som foreslått og ihht. budsjett for 2026, dvs. kr 60.000. Styret fordeler selv beløpet mellom de respektive styremedlemmene.

Vedtak: Forslaget godkjennes med eierbrøk 779

5. Valg av styre og valgkomité

Styremedlemmer og valgkomité velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

5.1 Valg av styre

Styret i Sameiet Nyhavn 16 består av 3 styremedlemmer og 2 varamedlem. Styrets sammensetning og medlemmer som er på valg:

Verv	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	June Ailin Robberstad	2025-2027 (Helsemessig årsak. Er derfor på valg)
Styremedlem	Kristoffer Hille	2024-2026
Styremedlem	Sissel Hermansen Smørdal	2025-2027 (Solgt seksjon. Er derfor på valg)
Varamedlem	Linn Turøy	2024-2026
Varamedlem	Karen Marie Berger	2025-2027

Valgkomiteen ba de som ønsker å stille til styreverv frembringe sitt kandidatur til årsmøtet, og at kandidaturer avgjøres ved avstemming.

Med bakgrunn i økende arbeidsmengde siste årene, foreslår valgkomite og nåværendestyre å øke sammensetning fra 3 til 4 styremedlemmer, og da med 1 vara kandidatur.

Kandidaturer ble rekruttert i forkant av årsmøtet, og ingen nye ble frembragt i møtet.

Valgkomiteens forslag til kandidater ble derfor stående:

- Knut Arne Johannessen nomineres som styreleder for 2 år
- Linn Turøy nomineres som styremedlem for 2 år
- Stig Trygve Andersen nomineres som styremedlem for 2 år

- Karen Marie Berger nomineres som styremedlem i stedet for vara for resterende periode 1 år
- Ingunn Maarnes-Gjerde nomineres til vara kandidatur for 2 år

Vedtak: Forslag godkjennes med eierbrøk 779

Styrets sammensetning etter årsmøtet:

Styret i Sameiet Nyhavn 16 består av 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets sammensetning og medlemmer.

Verv	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Knut Arne Johannessen	2026-2028
Styremedlem	Linn Turøy	2026-2028
Styremedlem	Stig Trygve Andersen	2026-2028
Styremedlem	Karen Marie Berger	2026-2027
Varamedlem	Ingunn Maarnes-Gjerde	2026-2028

5.2 Valg av valgkomité

Valgkomiteen i Sameiet Nyhavn 16 består av 1 medlem. Valgkomiteens sammensetning og medlem som er på valg:

Navn	Periode (fra – til)
Knut A. Johannesen	2025-2027 (Kandidatur som styreleder. Er derfor på valg)

Valgkomiteen ber de som ønsker å stille til verv i valgkomité frembringe sitt kandidatur i/til årsmøtet, og at kandidatur avgjøres ved avstemming.

Ingen kandidaturer ble frembragt i forkant av årsmøtet

Årsmøtets forslag til kandidat ble derfor:

- Bjørg Agate Ulvestad til kandidatur i valgkomité for 2 år
- Jostein Kvamme til kandidatur i valgkomité for 2 år

Vedtak: Forslag godkjennes med eierbrøk 779

Valgkomiteens sammensetning etter årsmøtet:

Navn	Periode (fra – til)
Bjørg Agate Ulvestad	2026-2028
Jostein Kvamme	2026-2028

6. Vedtektsendring

Endring av vedtekter godkjennes ved avstemning med kvalifisert flertall, dvs mer enn 2/3 av de av de avgitte stemmene.

Utkast som viser endringene, ligger ved innkallingen som vedlegg 4.

Øke slitasje-/flyttegebyr med bakgrunn i faktureringskostnad fra forretningsfører under §8 Ansvar for sameiets forpliktelser

Styret har sett det nødvendig å øke gebyret for slitasje-/flytting med kr 300 grunnet faktureringsgebyr fra forretningsfører.

Forslag: Styret innstiller at økning på kr 300 under §8 Ansvar for sameiets forpliktelser blir vedtatt som de nye gjeldende, men da uten markeringene som viser endringene i vedtektene.

Vedtak: Forslaget godkjennes med eierbrøk 779

7. Driftsorientering fra styret

7.1 Fasaderehabilitering og utbedring av fuktskader

Saken tas opp som en orienterings- og diskusjonssak. Styret har sendt avklaring i forkant av møtet som gjelder hvordan denne saken behandles. Det foreligger ikke grunnlag for vedtak på nåværende tidspunkt.

Utført arbeid

Det er gjennomført full rehabilitering, med varig og forskriftsmessig løsning, på bygningsdelen med blikktekking på sameiets sørøstlige fasade, dvs hjørnet NH24.

Opprinnelig utførelse viste seg å være feilprosjektert og mangelfull, og tidligere blikktekking er erstattet med spesialtilpassede beslag og teknisk godkjent løsning.

Blikkfasaden fra 1. til 5. etasje i sørenden av bygget ble revet, og det ble prosjektert og produsert nye beslag tilpasset byggets konstruksjon. I to av leilighetene ble det avdekket fuktskader rundt vindu/innervegger som medførte noe innvendig rehabilitering.

Det var også identifisert utfordringer med beslag i 4. og 5. etg nordvestre del av bygget (NH22), hvor feilprosjektering og bruk av uegnet tettemasse har ført til vanninntrengning. Tettemassen har sprukket som følge av langvarig eksponering for sol, regn og vind. Her er det skiftet beslag på deler av fasade.

Prosjektet har vært svært krevende, særlig med tanke på fremdrift og koordinering mellom de ulike fasene: riving, prosjektering, produksjon og montering av beslag, samt innvendig rehabilitering.

Arbeidet er fagmessig godt utført, og følgende entreprenører har vært involvert i arbeidet:

- Åsane Byggmesterforretning AS
- Øen Blikkenslager AS
- Malerfirma Golvbelegg AS
- Bergen glass & rehabilitering AS

Kostnad hittil kr 749.038

Tilbakemelding fra IF forsikring

Forsikringsselskapet har avvist våre krav om dekning for påløpte kostnader fra vindsperre og innover med bakgrunn i at manglende lufting/prosjekteringsfeil ikke anses som en plutselig og uforutsatt skade på bygget.

Gjenstående arbeid

I ettertid har det vist seg at det fortsatt kommer vann inn i vindusfelt i 3 etg (NH24), noe som entreprenør foreløpig antar har med vindu/foring rundt vindu å gjøre. Entreprenør Åsane Byggmesterforretning og Bergen Glass & rehabilitering skal ferdigstille sak. Det er i tillegg nylig innrapportert dryppmerker vindu i leilighet under. Avventes til kartlagt årsak 3 etg.

Åsane Byggmesterforretning skal i tillegg vederlagsfritt utbedre vindusskader påført 1 etg ifm. arbeidsuhell.

Styret anser det som nødvendig å iverksette en kartlegging av hele fasadens blikktekking for å avdekke eventuelle skader/problemområder.

Ytterligere kostnader vil derfor påløpe.

Tilleggsinformasjon gitt under møtet – juridiske vurderinger:

Styret har, i forbindelse med utbedringsprosessen, innhentet vurderinger fra teknisk fagkyndige entreprenører samt Recover (på vegne av If).

Tilbakemeldingene har vært samstemte på at dette er en typisk reklamasjonssak i utgangspunktet, men at sameiets alder (oppført i 2012) gjør at det trolig ikke foreligger reelle muligheter for å nå frem med krav.

Det er særlig vist til:

- Bustadoppføringslova: 5 års absolutt reklamasjonsfrist
- Foreldelsesloven: 10 års absolutt foreldelsesfrist

Det er opplyst at unntak fra disse fristene normalt krever grov svikt eller bevisst skjuling av feil.

Basert på de vurderingene styret har mottatt, fremstår det som lite sannsynlig at en slik sak vil føre frem. Risikoen for kostnader ved juridisk prosess er vurdert som høy, og styret har på dette grunnlaget ikke benyttet sameiets midler på advokatbistand i denne omgang.

Sak: Fasadeproblematikk

Årsmøtet tok informasjon om mulig vanninntrengning og forhold ved fasaden til orientering. Det ble opplyst at videre oppfølging vil skje i regi av styret etter årsmøtet, på et forsvarlig og tilstrekkelig opplyst grunnlag.

Det ble presisert at forhold og forslag fremsatt i utsendt e-post fra en seksjonseier ikke er behandlet av styret, og heller ikke inngår i den formelle innkallingen til årsmøtet.

På denne bakgrunn ble saken ikke realitetsbehandlet, og det ble ikke fattet vedtak om tiltak eller gitt fullmakter. Dette for å sikre at beslutninger med potensielt betydelige økonomiske konsekvenser for sameiet fattes på et forsvarlig og tilstrekkelig opplyst grunnlag.

Årsmøtet la til grunn at den videre oppfølgingen av saken tilligger styret. Det må utarbeides et tydelig beslutningsgrunnlag med sakkyndige vurderinger før eventuelle større økonomiske tiltak vurderes og fremmes i korrekt form ved årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

7.2 Utbedring vanninntrenging garasje

Under en intensiv nedbørsperiode i november rant det store mengder vann inn i/ved garasjeporten i 2 etg. Det var først mistanke om tette avløp, og Vestland Vaktmester ble engasjert til å rense avløpsrenne og sluker. Problemet viste seg derimot å være dårlig løsning for avrenning bak sameiets boder. Det var bl.a. kun to avløpshull bak bodene, et i hver ende, hvorav det ene var plassert 10 cm over bakkenivå, og ved det andre var taktekket avsluttet 10 cm før nedløpsrør.

Det var derfor nødvendig å få rørlegger til å kjerneborre 5 hull for å slippe ned vannet. 2-3 av disse hullene vil knyttes til eksisterende avløpsrør, mens resterende går ned i grunn da de ikke er mulig å komme til. Hullene er dekket med gode dreneringsrister/løvfangere, og det er lagt ny taktekking rundt hullene for tetting. Det vil også bli dekket med beskyttelses rister for å unngå skader.

Følgende entreprenører har hittil vært involvert i arbeidet:

- Fjeldberg Rørleggerservice AS
- Olaf Johnsen & Søn AS
- Vestland Vaktmester AS

Kostnad hittil: kr 101.753.

Tilbakemelding fra IF forsikring v/Recover

«Basert på bilder og skadeomfang så er det rimelig å anta at skaden har pågått over lengre tid, og trolig skyldes vanninntrenging utenfra samt dårlig ventilering i garasje. Sameiet må besørge utvendig tetting for å minimere skadeomfang. Det anbefales også å få etablert tilstrekkelig ventilasjon/lufting i garasje. Dette vil bidra til bedre luftsirkulasjon og mindre grorvekst for sopp.

Recover estimerer skadekostnad for å være under egenandel på kr 20.000,- og forsikringen kan derfor ikke bistå videre».

Forsikring dekker ikke utvendig utbedring, og anslår at innvendige reparasjonskostnader for å være under egenandel på 20.000.

Gjenstående arbeid utvendig

- Knytte 2-3 hull til eksisterende avløpsrør
- Rister for å beskytte mot skader
- Det kan bli nødvendig å kjerneborre 1 hull til ca. midt på renne, da det fortsatt blir stående vann i det området, og det renner ned langs vegg i garasje.

Gjenstående arbeid innvendig

- Eletriker må kontrollere portåpner for vann, pluss rødt og grønt lys til garasjeporten
- Nye fester garasjeporten til selve glide-delen
- Desinfisering av sopp sporene. ca. 60 m2
- Ventilasjonsproblem er adressert seksjonseier og garasjeforening, da dette inngår i seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Tiltak vil bli fulgt opp av styret.

Anslått gjenstående kostand utvendig og innvendig arbeid ca. 60.000-70.000.

Sak: Vanninntrenging garasje

Årsmøtet tok orienteringssak til etterretning.

7.3 Informasjonsplikt ved utleie

Vi minner om at utleiere har plikt til å informere leietakere om sameiets vedtekter og husordensregler. Det er spesielt viktig å sette leietakere godt inn i husordensregler, brannrutine, og renovasjonsløsninger.

Minner samtidig om at utleier til enhver tid skal påse at styret har oppdatert kontaktinformasjon til leietakere.

Sak: Informasjonsplikt ved utleie

Årsmøtet tok orienteringssak til etterretning.

Underskrifter:

Møteleder

Jane Ailin Robberstad

Referent

Jane Ailin Robberstad

Protokollunderskriver

Stig Trygve Andersen

Protokollunderskriver

Ingunn Maarnes-Gjærde

Signature: Stig Trygve Andersen
Stig Trygve Andersen (Apr 16, 2026 18:35:33 GMT+2)

Email: stigt.andersen@gmail.com

Signature: Ingunn M Gjærde
Ingunn Maarnes-Gjærde (Apr 16, 2026 19:04:43 GMT+2)

Email: ingunn_gjaerde@hotmail.com

Protokoll fra Ordinært åsmøte 14 april 2026 i Sameiet Nyhavn 16

Final Audit Report 2026-04-16

Created:	2026-04-15
By:	June Ailin Robberstad (june.robberstad@gmail.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAiK2zeQXfCpPycbVvaAgxakfQC3cJqjGy

"Protokoll fra Ordinært åsmøte 14 april 2026 i Sameiet Nyhavn 16" History

Document created by June Ailin Robberstad (june.robberstad@gmail.com)
2026-04-15 - 8:50:44 AM GMT

Document emailed to stigt.andersen@gmail.com for signature
2026-04-15 - 8:55:27 AM GMT

Email viewed by stigt.andersen@gmail.com
2026-04-16 - 4:29:59 PM GMT

Signer stigt.andersen@gmail.com entered name at signing as Stig Trygve Andersen
2026-04-16 - 4:35:31 PM GMT

Document e-signed by Stig Trygve Andersen (stigt.andersen@gmail.com)
Signature Date: 2026-04-16 - 4:35:33 PM GMT - Time Source: server

Document emailed to ingunn_gjaerde@hotmail.com for signature
2026-04-16 - 4:35:34 PM GMT

Email viewed by ingunn_gjaerde@hotmail.com
2026-04-16 - 4:55:57 PM GMT

Signer ingunn_gjaerde@hotmail.com entered name at signing as Ingunn Maarnes-Gjærde
2026-04-16 - 5:04:41 PM GMT

Document e-signed by Ingunn Maarnes-Gjærde (ingunn_gjaerde@hotmail.com)
Signature Date: 2026-04-16 - 5:04:43 PM GMT - Time Source: server

Agreement completed.
2026-04-16 - 5:04:43 PM GMT

Adobe Acrobat Sign

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025
I SAMEIET NYHAVN 16

Dato: Tirsdag 3. juni 2025 **kl:** 18.00

Sted: Hos June Ailin Robberstad i 3. etg. (Nyhavn 24)

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 20. mai 2025
June Ailin Robberstad
June Ailin Robberstad (styreleder)

Klipp av – leveres styreleder

Deltager på årsmøte, i Sameiet Nyhavn 16, 03.06.25

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering
   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Valg av styre og valgkomité
   5.1 Valg av styre
   5.2 Valg av valgkomité

6. Vedtektsendring
   6.1 Spesifisering kortidsutleie under § 3 Fysisk rådighet
   6.2 Spesifisering av gebyr ved korttidsutleie under § 8 Ansvar for sameiets forpliktelser

7. Endring husordensregler

8. TV/Bredbånd

9. Driftsorientering fra styret
   9.1 Fasaderehabilitering og utbedring av fuktskader
   9.2 Likviditet
   9.3 Informasjonsplikt ved utleie
   9.4 Et sameie, og styrets rolle

STYRET I SAMEIET NYHAVN 16

1. Konstituering

Gjennomføres ved oppstart av møtet.

2. Rapport fra styret

Rapport ligger ved innkallingen som vedlegg 1.

Styrets rapport for 2024 tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Revisjonsberetning og årsregnskap ligger ved innkallingen som vedlegg 2 og 3.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap for 2024 inkl. årsoppgjørsdisposisjon foreslås godkjent.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag til vedtak:
Styrehonorar utbetales som foreslått og ihht. budsjett for 2025, dvs. kr 60.000. Styret fordeler selv beløpet mellom de respektive styremedlemmene.

5. Valg av styre og valgkomité

5.1 Valg av styre

Styret i Sameiet Nyhavn 16 består av 3 styremedlemmer og 2 varamedlem. Styrets sammensetning og medlemmer som er på valg:

Verv	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	June Ailin Robberstad	2023-2025
Styremedlem/nestleder	Kristoffer Hille	2024-2026
Styremedlem	Sissel Hermansen Smørdal	2023-2025
Varamedlem	Karen Marie Berger	2023-2025
Varamedlem	Linn Turøy	2024-2026

Valgkomiteen ber de som ønsker å stille til styreverv frembringe sitt kandidatur i/til årsmøtet, og at kandidaturer avgjøres ved avstemming.

Valgkomiteens **nåværende** forslag til kandidater:

- Innstille på gjenvalg av nåværende styre, og se om årsmøtet gir noen andre åpninger om nødvendig

5.2 Valg av valgkomité

Valgkomiteen i Sameiet Nyhavn 16 består av 2 medlemmer. Valgkomiteens sammensetning og medlemmer som er på valg:

Navn	Periode (fra – til)
Knut A. Johannesen	2023-2025
Magnus Kallager	2024-2026 (har solgt sin seksjon, og er derfor på valg)

Valgkomiteen ber de som ønsker å stille til verv i valgkomité frembringe sitt kandidatur i/til årsmøtet, og at kandidatur avgjøres ved avstemming.

6. Vedtektsendring

Utkast som viser endringene, ligger ved innkallingen som vedlegg 4.

6.1 Spesifisering kortidsutleie under § 3 Fysisk rådighet

Henvisning til Eierseksjonsloven ift. korttidsutleie.

Forslag til vedtak:
Styret innstiller henvisning under § 3 Fysisk rådighet blir vedtatt som de nye gjeldende, men da uten markeringene som viser endringene i vedtektene.

6.2 Skille mellom lang- og kortidsutleie, og spesifisering av gebyr ved korttidsutleie under § 8 Ansvar for sameiets forpliktelser

Styret har sett det nødvendig å skille mellom lang- og kortidsutleie, og fastsette gebyr for kortidsutleie.

Forslag til vedtak:
Styret innstiller at skillet og spesifiseringen av gebyr ved korttidsutleie under § 8 Ansvar for sameiets forpliktelser blir vedtatt som de nye gjeldende, men da uten markeringene som viser endringene i vedtektene.

7. Endring husordensregler

Utkast som viser endringene, ligger ved innkallingen som vedlegg 4.

Husordensreglenes pkt. 10, Utleie, oppdateres med spesifiseringer som gjelder utleie.

Forslag til vedtak:
Styret innstiller at reviderte husordensregler blir vedtatt som de nye gjeldende, men da uten markeringene som viser endringene i vedtektene.

8. TV/Bredbånd

En seksjonseier har meldt ønske om tilbudsinnhenting/reforhandling ift. TV/Bredbånd med bakgrunn i behov for maksimal bredbåndhastighet til en rimeligere pris. I dag har sameiet avtale med Telenor/T-We, og avtaletype Frihet M.

Forslag til vedtak:
Styret innhenter og vurderer tilbud fra flere leverandører dersom flertallet av sameierne ønsker dette.

9. Driftsorientering fra styret

Styrets orientering tas til etterretning.

9.1 Fasaderehabilitering og utbedring av fuktskader

Etter gjentatte forsøk på å utbedre fuktskader og lekkasjer i fasaden på bygningsdelen med blikktekking, besluttet styret å gjennomføre en full rehabilitering med en mer varig og forskriftsmessig løsning. Den opprinnelige utførelsen viste seg å være mangelfull, og tidligere tiltak med fugemasse og midlertidige løsninger har nå blitt erstattet med spesialtilpassede beslag og en teknisk godkjent løsning.

Blikkfasaden fra 1. til 5. etasje i sørenden av bygget (der denne løsningen er benyttet) ble revet, og det ble prosjektert og produsert nye beslag tilpasset byggets konstruksjon. I to av leilighetene ble det avdekket fuktskader i innervegger, noe som medførte innvendig rehabilitering.

Følgende entreprenører har vært involvert i arbeidet:

- Åsane Byggmesterforretning AS
- Øen Blikkenslager AS
- Malerfirma Golvbelegg AS

Det er også identifisert utfordringer med beslag i nordvestre del av bygget, hvor feilprosjektering og bruk av uegnet tettemasse har ført til vanninntrengning. Tettemassen har sprukket som følge av langvarig eksponering for sol, regn og vind.

Per i dag gjenstår noe innvendig malerarbeid i 3. etasje sør, samt utskifting av beslag på deler av fasaden i 4. og 5. etasje nordvest. Dette arbeidet forventes ferdigstilt i løpet av mai eller tidlig juni.

Prosjektet har vært krevende, særlig med tanke på fremdrift og koordinering mellom de ulike fasene: riving, prosjektering, produksjon og montering av beslag, samt innvendig rehabilitering. Til tross for forsinkelser er styret svært fornøyd med sluttresultatet. Arbeidet er fagmessig godt utført, og entreprenørene har vist god oppfølging i kritiske faser, noe som har bidratt til å forhindre ytterligere skader.

Når siste del av arbeidet er fullført, vil styret gå i dialog med forsikringsselskapet. Forsikringen dekker ikke feil ved opprinnelig prosjektering eller fasadearbeid, men dekker følgeskader fra vindsperre og innover i konstruksjonen. Dette er godt dokumentert med bilder og rapporter. En endelig oversikt over totalkostnadene vil foreligge etter ferdigstillelse.

9.2 Likviditet

Sameiet har behov for å bygge ny likviditetsbeholdning til fremtidig vedlikehold og uforutsette utgifter. For å unngå større enketinnbetalinger fra sameierne gjøres dette gradvis. Sameiet har derfor over mange år budsjettert med 20.000 i overskudd til dette formål. Fra 2026 er det nødvendig å budsjettere med 60.000 i overskudd slik at vi raskt får opparbeidet tilstrekkelig likviditetsbeholdning. Dette vil medføre økning i fellesutgifter fra 2026.

9.3 Informasjonsplikt ved utleie

Vi minner om at utleiere har plikt til å informere leietakere om sameiets vedtekter og husordensregler. Det er spesielt viktig å sette leietakere godt inn i husordensregler, brannrutine, og renovasjonsløsninger.

Minner samtidig om at utleier til enhver tid skal påse at styret har oppdatert kontaktinformasjon til leietakere.

9.4 Et sameie, og styres rolle

Styret ser behov for en klargjøring av sameie som eierform og styrets rolle.

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltningen av sameiets eiendom og felles interesser. Dette innebærer å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og økonomistyring i tråd med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og vedtak fattet på årsmøtet.

Styret representerer sameiet utad og har myndighet til å inngå avtaler og følge opp saker som gjelder fellesarealer og felles forpliktelser. I løpet av året har styret hatt ansvar for å koordinere vedlikeholdsprosjekter, følge opp leverandører og sikre at nødvendige tiltak blir gjennomført på en faglig og økonomisk forsvarlig måte.

Styrets arbeid krever god planlegging, dokumentasjon og samarbeid, og det legges vekt på å ivareta både sameiets verdier og beboernes interesser.

Styret mottar en liten godtgjørelse for sitt verv, og mottar ikke lønn ift. arbeidsmengde. Vi trenger at flere i sameiet engasjerer seg for styreverv i felleskapet.

Styret har ikke rollen som vaktmester. Styret informerer om pågående saker så godt det lar seg gjøre, og ut fra et helhets behov, og kan ikke påta seg spesifikke roller for den enkeltes informasjonsbehov eller tilgang for å utføre arbeid.

RAPPORT 2024 FRA STYRET FOR SAMEIET NYHAVN 16

1. Sameiets virksomhet

Sameiets navn er Nyhavn 16.

Sameiet består av 27 boligseksjoner, og 1 næringsseksjon, på eiendommen gnr. 168, bnr. 2111 i Bergen kommune.

Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	June Ailin Robberstad
Nestleder:	Kristoffer Hille
Styremedlem:	Sissel Hermansen Smørdal
Varamedlem:	Karen Marie Berger
	Linn Turøy
Valgkomité:	Knut A. Johannesen
	Magnus Kallager

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret avholdt 8 møter hvor i alt 27 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av sameiet.

Varamedlem deltar på styrets møter ved forfall.

2.3 Saker som har vært behandlet

Utover ordinære saker som konstituering, budsjett, årsregnskap, årsmøte, generell drift og vedlikehold, har styret:

- Utbedret lekkasje/fuktskade i blikkfasade sør-vest (NH24)
- Sanert for skjeggkre i 1 leilighet
- Utarbeidet og vedtatt prinsipper for kortidsutleie
- Utarbeidet og overlevert innstilling til styret i Nyhavn Miljøstasjon ift. anleggets kapasitet/ytterligere tilknytning
- Overtatt drift av garasje i regi av Nyhavn garasjeforening, med eget styre bestående av representanter fra sameiestyrene NH8/NH10/NH16 og eier T. Brynjulfsen
- Innhentet tilbud og valgt ny leverandør for vaktmestertjenester, gartnerarbeid og renhold. Ny leverandør er Vestland vaktmester.
- Utbedret feil ved lys i oppgang B (22). Defekt sensor og sikring.

- Merket alle brannsensorer i fellesareal, avvik brannkontroll 2024
- Fått skiftet batterier i brannsentral og dører ved kontroll/service brannanlegg 2025
- Innhentet kapital fra eierne for å kunne betale ekstraordinære utgifter ved fasadelekkasjen
- Vedtatt kvartalsvis fakturering av felleskostnader for seksjon 28 (garasje) etter ønske fra seksjonens eier

2.4 Saker under arbeid og planlegging

- Innvendig utbedring i leilighet i 3 og 4 etg. etter utvendig lekkasje/fuktskade fra blikkfasade
- Utbedre feil på blikkbeslag/lekkasje fra balkong 5 etg (NH 22)
- Remontere blikklist på fasadens bakside som løsnet/falt ned
- Sanering for skjeggkre i hele sameiet 4 juni
- Avholde evakueringsøvelse
- Evaluere forsikring og leverandør opp mot fremtidig behov
- Vurdere rørbefaring med kamera
- Vurdere koordinering av rens ventilasjonsrør
- Skifte utvendige ventilasjonshetter gr. rust
- Utbedre der maling har flasset på blikkfasade
- Investere i automatisk vannmålere for å redusere årlige kommunale avgifter
- Gå over alle beslag deler på bygget inklusiv vindu

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Sameiets revisor er KPMG AS.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 138 627 215, - i If Skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader vil i 2025 utgjøre kr.12.000,-

Dersom sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks ta kontakt med styret med beskrivelse og bilder av skaden slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Økonomi

3.3.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet ble oppgjort med et negativt resultat på kr. 200 952,-, mot et budsjettert resultat positivt resultat på kr 20 620,-

Avvik skyldes i hovedsak kostnader til utbedring av lekkasje i blikkfasaden.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

3.3.2 Årets endring i de disponible midlene ble negativ med kr. 200 952,-

Sameiets disponible midler er positiv med kr. 47 808,-

4. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Sameiet måtte i januar hente inn kapital fra eierne på kr. 252 500,- for å kunne å betale leverandører.

Ut over dette har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

5. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av sameiet er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

6. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Styret har et godt arbeidsmiljø, med tydelig og balansert ansvarsfordeling av sameiets drifts- og administrasjonsoppgaver. Velfungerende teamarbeid.

7. Likestilling

Sameiet har ingen ansatte.

Styresammensetning: Styret består av 4 kvinner og 1 mann. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

8. Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Det er tilrettelagt for kildesortering av restavfall, papir/papp, plast og glass/metall.

9. HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Sameiet oppfyller kravene i Internkontrollforskriften.

Jane Ailin Robberstad

Kristoffer Hille

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Nyhavn 16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nyhavn 16 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: VDNV5-HGPQF-1CHI1-QUFT5-3LLVR-TDMJT

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører 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 intern kontroll 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VDNV5-HGPQF-1CHI1-QUFT5-3LLVR-TDMJT

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."

Erdal, Velaug Annette
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-16 06:45:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VDNV5-HGPQF-1CHI1-QUFT5-3LLVR-TDMJT

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.

Sameiet Nyhavn 16

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Sameiet Nyhavn 16
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	879 072	833 556	877 690	986 664
Andre inntekter	3	13 690	10 000	0	0
Sum inntekter		**892 762**	**843 556**	**877 690**	**986 664**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	4	8 460	8 460	8 500	8 500
Felles strøm og varme		84 156	98 000	92 000	129 000
Andre driftskostnader	6	409 265	425 419	437 400	449 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 983	3 807	5 500	3 000
Vedlikehold	8	378 263	71 500	90 000	135 000
Forretningsførsel		50 059	47 355	47 670	53 300
Revisjonshonorar		8 750	8 125	8 700	9 200
Forsikring		107 272	91 696	107 300	118 644
Sum driftskostnader		**1 108 208**	**814 362**	**857 070**	**966 244**
Driftsresultat		**-215 446**	**29 194**	**20 620**	**20 420**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		14 028	8 933	0	0
Andre renteinntekter		658	389	0	0
Sum finansinntekter		**14 687**	**9 322**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		193	0	0	0
Sum finanskostnader		**193**	**0**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**14 493**	**9 322**	**0**	**0**
Resultat		**-200 952**	**38 516**	**20 620**	**20 420**
Til/fra annen EK		-200 952	38 516	0	0
Sum disponeringer		-200 952	38 516	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Nyhavn 16
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		164 894	151 423
Andre fordringer		37 055	1 805
Sum fordringer		**201 949**	**153 228**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		197 673	348 456
Sum bankinnsk. og kontanter		**197 673**	**348 456**
Sum omløpsmidler		**399 622**	**501 684**
SUM EIENDELER		**399 622**	**501 684**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Nyhavn 16
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 802	248 754
Sum opptjent egenkapital		**47 802**	**248 754**
SUM EGENKAPITAL		**47 802**	**248 754**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		13 282	7 239
Leverandørgjeld		130 177	137 780
Skyldige off. myndigheter		8 460	8 460
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		60 000	60 000
Annen kortsiktig gjeld		139 900	39 450
Sum kortsiktig gjeld		**351 820**	**252 930**
SUM GJELD		**351 820**	**252 930**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**399 622**	**501 684**

Bergen,
Styret for Sameiet Nyhavn 16

June Ailin Robberstad	Sissel Smørdal	Kristoffer Hille
Styrets leder	Styremedlem	Nestleder

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Felleskostnader bolig og næring	592 920	569 988	592 800	681 720
3801	Felleskostnader bolig	87 072	74 280	86 900	95 809
3812	Forsikring garasje	20 556	17 568	20 600	22 835
3816	TV og bredbånd	178 524	171 720	177 390	186 300
Sum felleskostnader		**879 072**	**833 556**	**877 690**	**986 664**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885	Andre inntekter	13 690	10 000	0	0
Sum andre inntekter		**13 690**	**10 000**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Sum styrehonorar		**60 000**	**60 000**	**60 000**	**60 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300	Møtekostnader	140	223	300	300
6325	Renovasjon	7 941	6 965	25 000	25 000
6336	HMS	0	2 017	1 000	1 000
6345	Lyspærer og sikringer	0	0	500	0
6360	Renhold og matteleie	9 828	1 916	0	0
6372	Heis	26 293	51 379	50 000	50 000
6375	TV/Internett	177 244	165 860	183 000	186 300
6376	Vaktmestertjenester	171 344	185 982	163 000	172 800
6390	Andre driftskostnader	0	0	500	300
6391	Diverse serviceavtaler	11 500	11 079	13 500	13 500
6630	Egenandel ved skade	2 000	0	0	0
6800	Kontorkostnader	0	0	500	300
6940	Porto	0	0	100	100
7779	Andre gebyr	2 975	0	0	0
Sum driftskostnader		**409 265**	**425 419**	**437 400**	**449 600**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503	Annet driftsmateriell	150	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	130	1 633	1 000	500
6510	Verktøy og redskap	0	629	1 000	500
6553	Abonnement og lisenser	1 703	1 545	3 500	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**1 983**	**3 807**	**5 500**	**3 000**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	367 815	46 260	40 000	130 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	3 303	0	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	4 111	0	15 000	5 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	3 034	0	0	0
6614	Vedlikehold maling	0	25 240	35 000	0
Sum vedlikehold		**378 263**	**71 500**	**90 000**	**135 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**248 754**	**210 238**
Periodens resultat	-200 952	38 516
Endring i disponible midler	**-200 952**	**38 516**
Disponible midler 31.12.	**47 802**	**248 754**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0409 Årsopgj...

Name	Date
Robberstad, June Ailin	**2025-05-13**

Identification



Robberstad, June Ailin

Name	Date
Hille, Kristoffer Klock	**2025-05-15**

Identification



Hille, Kristoffer Klock

Name	Date
Smørdal, Sissel Hermansen	**2025-04-18**

Identification



Smørdal, Sissel Hermansen

SIGNICAT

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

Endringer Vedtekter

§ 3 Fysisk rådighet

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ved korttidsutleie gjelder Eierseksjonsloven § 24 syvende ledd.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 8 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Ingen seksjonseier har rett til å påføre sameiet kostnader ved bestilling av varer og tjenester, herunder rekvirering av servicepersonell, uten etter godkjenning av sameiets styre.

For å dekke slitasje ved flytting skal det betales et gebyr på 2 500,- til sameiet. Flyttegebyret inndrives ved eierskifter og ved nye leieboere:
Ved eierskifte kreves kjøper for 2 500,-
Ved langtidsutleie kreves seksjonseier for 2 500,-
Ved langtidsutleie fullt møblert kan seksjonseier søke styret skriftlig om redusert flyttegebyr på 1 000,-
Ved korttidsutleie kreves seksjonseier for 1 000,- inneværende år
I de tilfeller eierskifte og utleie skjer på samme tidspunkt, skal det kun faktureres for 1 gebyr

Endringer Husordensregler

10 Utleie

Sameier skal skriftlig melde fra til styret om utleie eller fremleie av leilighet. Dette for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet. Sameier plikter å sette hver leietaker inn i husordensregler, brannrutiner og renovasjonsløsninger. Av sikkerhetshensyn skal det ikke monteres nøkkelboks ved sameiets innganger eller på sameiets fasade. Dersom sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn og vedlikehold.

Les vedtekter § 3 Fysisk rådighet, og § 8 Ansvar for sameiets forpliktelser

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET NYHAVN 16

Dato: 03.06.2025 **kl**: 18.00

Sted: June Ailin Robberstads leilighet i Nyhavn 24

Møtet ble åpnet av: Styreleder June Ailin Robberstad

Til stede fra styret: Sissel Smørdal Hermansen og Linn Turøy

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Sameiermøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Det fremkom ingen merknader til innkalling, den ble således godkjent slik den forelå.

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Brøk seksjonseiere til stede:	294
+ Brøk fullmakter:	0
= Eierbrøk antall stemmeberettigede:	294 (av 2122)

Det krevdes således 147 for alminnelig flertall og 196 for kvalifisert flertall

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: June Ailin Robberstad

Vedtak: June Ailin Robberstad

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: June Ailin Robberstad

Vedtak: June Ailin Robberstad

e) Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere: Heidi Lie og Linn Turøy

Vedtak: Heidi Lie og Linn Turøy

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Ingen behov for tellekorps

Vedtak: Ingen behov for tellekorps

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Dagsorden godkjennes uten bemerkninger

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret ble gjennomgått til orientering

Årsmøtet tok styrets rapport for 2024 til etterretning

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet godkjennes ved avstemning med alminnelig flertall, dvs. mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Årsregnskapet for 2024 med revisjonsberetning ble gjennomgått og kommentert.

Forslag: Årsregnskap for 2024 inkl. årsoppgjørsdisposisjon foreslås godkjent

Vedtak: Årsregnskapet godkjennes med eierbrøk 294

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Vederlaget godkjennes ved avstemning med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Forslag: Styrehonorar utbetales som foreslått og ihht. budsjett for 2025, dvs. kr 60.000. Styret fordeler selv beløpet mellom de respektive styremedlemmene.

Vedtak: Forslaget godkjennes med eierbrøk 294

5. Valg av styre og valgkomité

Styremedlemmer og valgkomité velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

5.1 Valg av styre

Styret i Sameiet Nyhavn 16 består av 3 styremedlemmer og 2 varamedlem. Styrets sammensetning og medlemmer som er på valg:

Verv	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	June Ailin Robberstad	2023-2025
Styremedlem/nestleder	Kristoffer Hille	2024-2026
Styremedlem	Sissel Hermansen Smørdal	2023-2025
Varamedlem	Karen Marie Berger	2023-2025

Valgkomiteen ba de som ønsker å stille til styreverv frembringe sitt kandidatur i/til årsmøtet, og at kandidaturer avgjøres ved avstemming.

Valgkomiteens forslag til kandidater:

- Innstille på gjenvalg av nåværende styre, og se om årsmøtet gir noen andre åpninger om nødvendig.

Ingen kandidaturer ble frembragt til/i årsmøtet.

Årsmøtets forslag til kandidater ble derfor følgende:

- June Ailin Robberstad nomineres som styremedlem for 2 år
- Sissel Hermansen Smørdal nomineres som styremedlem for 2 år
- Karen Marie Berger nomineres til vara kandidatur for 2 år

Vedtak: Forslag godkjennes med eierbrøk 294

Styrets sammensetning etter årsmøtet:

Styret i Sameiet Nyhavn 16 består av 3 styremedlemmer og 2 varamedlem. Styrets sammensetning og medlemmer.

Verv	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	June Ailin Robberstad	2025-2027
Styremedlem/nestleder	Kristoffer Hille	2022-2026
Styremedlem	Sissel Hermansen Smørdal	2025-2027
Varamedlem	Karen Marie Berger	2025-2027
Varamedlem	Linn Turøy	2023-2026

5.2 Valg av valgkomité

Valgkomiteen i Sameiet Nyhavn 16 består av 2 medlemmer. Valgkomiteens sammensetning og medlemmer som er på valg:

Navn	Periode (fra – til)
Knut A. Johannesen	2023-2025
Magnus Kallager	2024-2026 (har solgt sin seksjon, og er derfor på valg)

Valgkomiteen ba de som ønsker å stille til verv i valgkomité frembringe sitt kandidatur til/i årsmøtet, og at kandidatur avgjøres ved avstemming.

Ingen kandidaturer ble frembragt til/i årsmøtet. Årsmøtets innstilling er derfor at valgkomitéens reduseres fra 2 til 1 medlem, og at Knut A. Johannesen velges for to nye år.

Årsmøtets forslag til kandidat ble derfor:

- Knut Arne Johannesen

Vedtak: Forslag godkjennes med eierbrøk 294

Valgkomiteens sammensetning etter årsmøtet:

Navn	Periode (fra – til)
Knut A. Johannesen	2025-2027

6. Vedtektsendring

Endring av vedtekter godkjennes ved avstemning med kvalifisert flertall, dvs mer enn 2/3 av de av de avgitte stemmene.

Utkast som viser endringene, ligger ved innkallingen som vedlegg 4.

6.1 Spesifisering kortidsutleie under § 3 Fysisk rådighet

Henvisning til Eierseksjonsloven ift. korttidsutleie.

Forslag: Styret innstiller henvisning under § 3 Fysisk rådighet blir vedtatt som de nye gjeldende, men da uten markeringene som viser endringene i vedtektene.

Vedtak: Forslaget godkjennes med eierbrøk 294

6.2 Skille mellom lang- og kortidsutleie, og spesifisering av gebyr ved korttidsutleie under § 8 Ansvar for sameiets forpliktelser

Styret har sett det nødvendig å skille mellom lang- og kortidsutleie, og fastsette gebyr for kortidsutleie.

Forslag: Styret innstiller at skillet og spesifiseringen av gebyr ved korttidsutleie under § 8 Ansvar for sameiets forpliktelser blir vedtatt som de nye gjeldende, men da uten markeringene som viser endringene i vedtektene.

Vedtak: Forslaget godkjennes med eierbrøk 294

7. Endring husordensregler

Endring i husordensregler godkjennes ved avstemning med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Utkast som viser endringene, ligger ved innkallingen som vedlegg 4.

Husordensreglenes pkt. 10, Utleie, oppdateres med spesifiseringer som gjelder utleie.

Forslag: Styret innstiller at reviderte husordensregler blir vedtatt som de nye gjeldende, men da uten markeringene som viser endringene i vedtektene.

Vedtak: Forslaget godkjennes med eierbrøk 294

8. TV/Bredbånd

En seksjonseier har meldt ønske om tilbudsinnhenting/reforhandling ift. TV/Bredbånd med bakgrunn i behov for maksimal bredbåndhastighet til en rimeligere pris. I dag har sameiet avtale med Telenor/T-We, og avtaletype Frihet M.

Forslag: Styret innhenter og vurderer tilbud fra flere leverandører dersom flertallet av sameierne ønsker dette.

Vedtak: Årsmøtet er fornøyd med dagens leverandør og produktpakke. Styret vil fortløpende vurdere tilbud i forhold til marked og målgruppe. Godkjennes med eierbrøk 294

9. Driftsorientering fra styret

Årsmøtet tok orienteringssakene til etterretning.

9.1 Fasaderehabilitering og utbedring av fuktskader

Etter gjentatte forsøk på å utbedre fuktskader og lekkasjer i fasaden på bygningsdelen med blikktekking, besluttet styret å gjennomføre en full rehabilitering med en mer varig og forskriftsmessig løsning. Den opprinnelige utførelsen viste seg å være mangelfull, og tidligere tiltak med fugemasse og midlertidige løsninger har nå blitt erstattet med spesialtilpassede beslag og en teknisk godkjent løsning.

Blikkfasaden fra 1. til 5. etasje i sørenden av bygget (der denne løsningen er benyttet) ble revet, og det ble prosjektert og produsert nye beslag tilpasset byggets konstruksjon. I to av leilighetene ble det avdekket fuktskader i innervegger, noe som medførte innvendig rehabilitering.

Følgende entreprenører har vært involvert i arbeidet:

- Åsane Byggmesterforretning AS
- Øen Blikkenslager AS
- Malerfirma Golvbelegg AS

Det er også identifisert utfordringer med beslag i nordvestre del av bygget, hvor feilprosjektering og bruk av uegnet tettemasse har ført til vanninntrengning. Tettemassen har sprukket som følge av langvarig eksponering for sol, regn og vind.

Per i dag gjenstår noe innvendig malerarbeid i 3. etasje sør, samt utskifting av beslag på deler av fasaden i 4. og 5. etasje nordvest. Dette arbeidet forventes ferdigstilt i løpet av mai eller tidlig juni.

Prosjektet har vært krevende, særlig med tanke på fremdrift og koordinering mellom de ulike fasene: riving, prosjektering, produksjon og montering av beslag, samt innvendig rehabilitering. Til tross for forsinkelser er styret svært fornøyd med sluttresultatet. Arbeidet er fagmessig godt utført, og entreprenørene har vist god oppfølging i kritiske faser, noe som har bidratt til å forhindre ytterligere skader.

Når siste del av arbeidet er fullført, vil styret gå i dialog med forsikringsselskapet. Forsikringen dekker ikke feil ved opprinnelig prosjektering eller fasadearbeid, men dekker følgeskader fra vindsperre og innover i konstruksjonen. Dette er godt dokumentert med bilder og rapporter. En endelig oversikt over totalkostnadene vil foreligge etter ferdigstillelse.

9.2 Likviditet

Sameiet har behov for å bygge ny likviditetsbeholdning til fremtidig vedlikehold og uforutsette utgifter. For å unngå større enketinnbetalinger fra sameierne gjøres dette gradvis. Sameiet har derfor over mange år budsjettert med 20.000 i overskudd til dette formål. Fra 2026 er det nødvendig å budsjettere med 60.000 i overskudd slik at vi raskt får opparbeidet tilstrekkelig likviditetsbeholdning. Dette vil medføre økning i fellesutgifter fra 2026.

9.3 Informasjonsplikt ved utleie

Vi minner om at utleiere har plikt til å informere leietakere om sameiets vedtekter og husordensregler. Det er spesielt viktig å sette leietakere godt inn i husordensregler, brannrutine, og renovasjonsløsninger.

Minner samtidig om at utleier til enhver tid skal påse at styret har oppdatert kontaktinformasjon til leietakere.

9.4 Et sameie, og styres rolle

Styret ser behov for en klargjøring av sameie som eierform og styrets rolle.

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltningen av sameiets eiendom og felles interesser. Dette innebærer å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og økonomistyring i tråd med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og vedtak fattet på årsmøtet.

Styret representerer sameiet utad og har myndighet til å inngå avtaler og følge opp saker som gjelder fellesarealer og felles forpliktelser. I løpet av året har styret hatt ansvar for å koordinere vedlikeholdsprosjekter, følge opp leverandører og sikre at nødvendige tiltak blir gjennomført på en faglig og økonomisk forsvarlig måte.

Styrets arbeid krever god planlegging, dokumentasjon og samarbeid, og det legges vekt på å ivareta både sameiets verdier og beboernes interesser.

Styret mottar en liten godtgjørelse for sitt verv, og mottar ikke lønn ift. arbeidsmengde. Vi trenger at flere i sameiet engasjerer seg for styreverv i felleskapet.

Styret har ikke rollen som vaktmester. Styret informerer om pågående saker så godt det lar seg gjøre, og ut fra et helhets behov, og kan ikke påta seg spesifikke roller for den enkeltes informasjonsbehov eller tilgang for å utføre arbeid.

Underskrifter:

Møteleder

Jeane Ailin Robberstad

Referent

Jeane Ailin Robberstad

Protokollunderskriver

Linn Turøy

Protokollunderskriver

Heidi

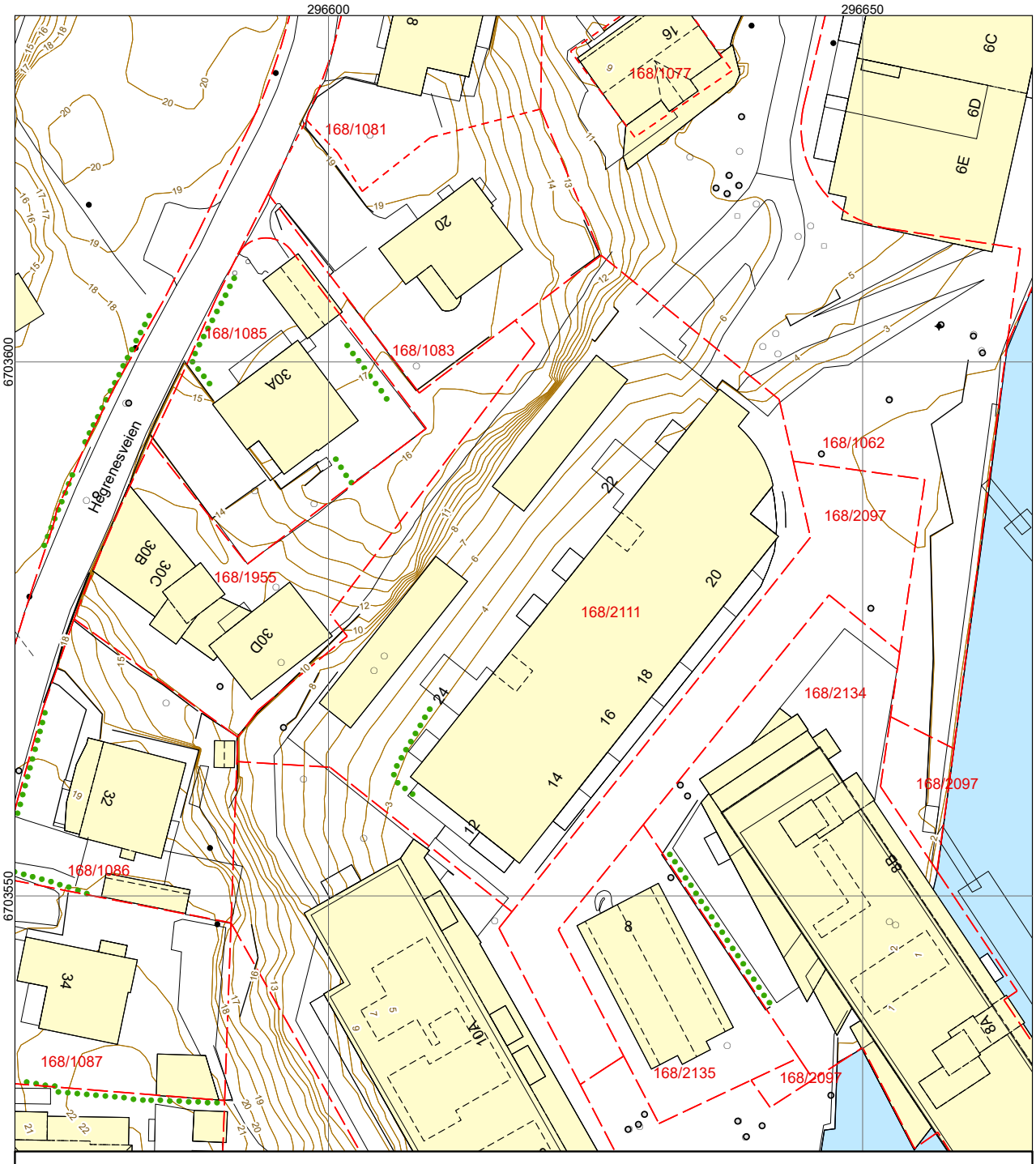
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 05.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/2111/0/0
Adresse: Nyhavn 22 m.fl.

N



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/2111/0/11
Adresse: Nyhavn 22, 5042 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 168/2111/0/0
Utlistet 05. mars 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
360997378	Grunneiendom	0	Ja	1 633,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18200000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.05.2007	200408593	96,8 %
64670000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 MFL., NYHAVN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.05.2016	201529683	3,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18200000	912 - Bolig/Kontor	96,8 %
64670000	2015 - Gang- sykkelveg	3,3 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64670000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 MFL., NYHAVN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.05.2016	201529683	3,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64670000	2010 - Veg	3,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	130 - Erverv	79,3 %
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	20,7 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	132 - Bestemmelser om bebyggelsens karakter	2,3 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
70640000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1091 MFL., HEGRENESET	3	202220669
18200001	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., NYHAVN	3	201123641
70480000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1067 MFL., NYHAVN, VEI	10	202220647
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	202220562

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/1078	139334299	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	13.01.2026	202031649
168/1073	9421181-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	09.06.2020	202003128

Andre opplysninger

Skrevet ut 05. mars 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

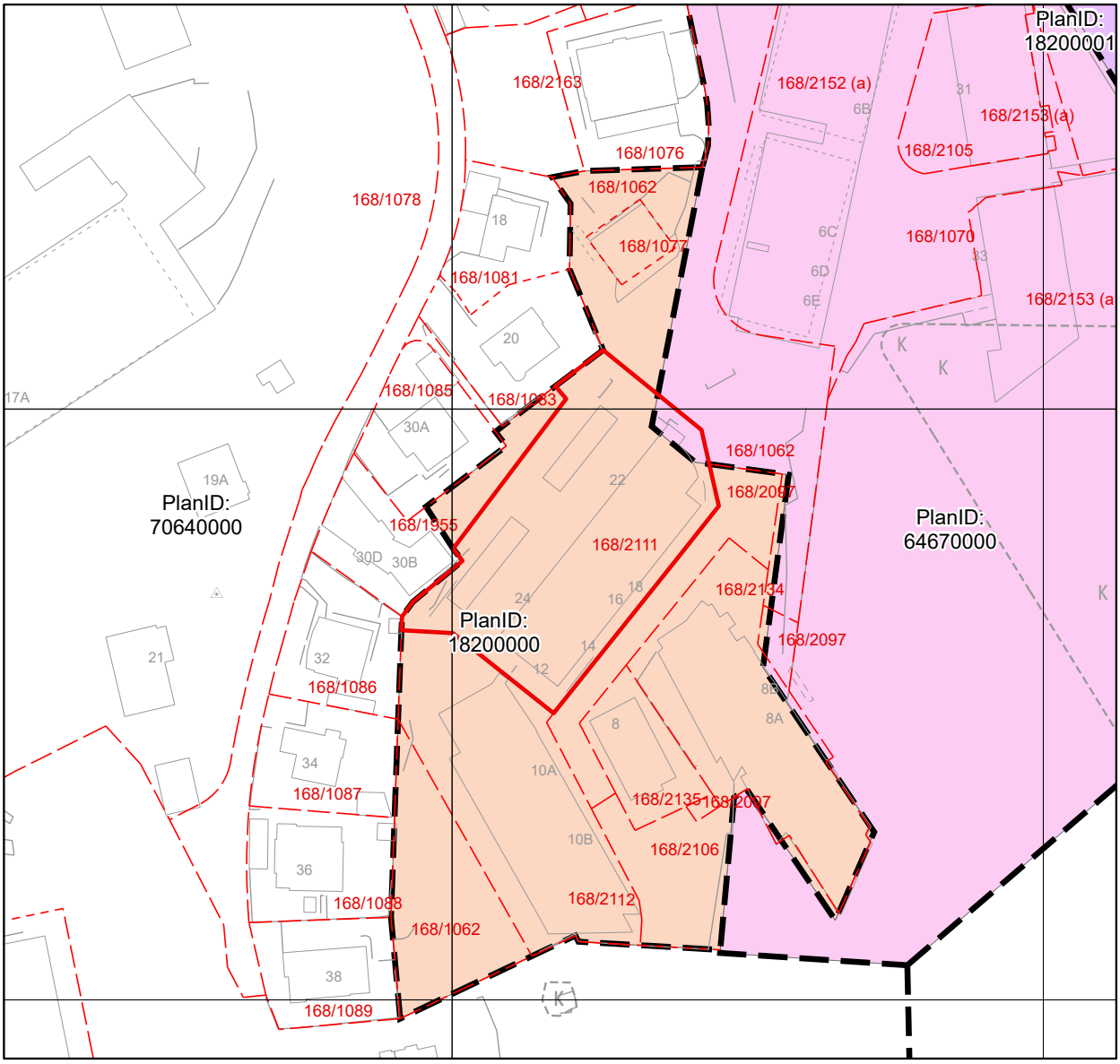
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2111
Dato: 05.03.2026 Adresse: Nyhavn 22 m.fl.

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): 18200000, 64670000, 70640000

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

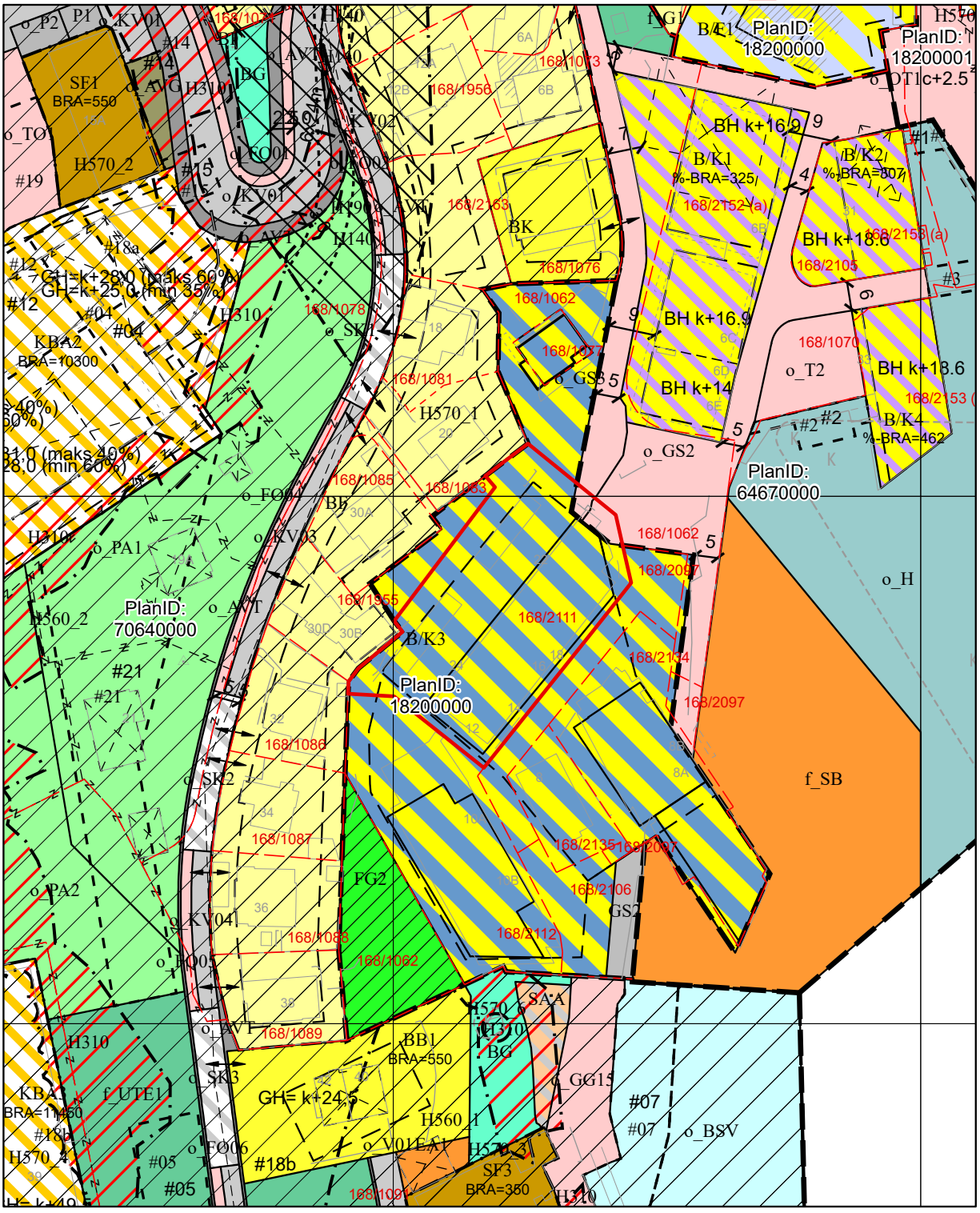
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2111
Dato: 05.03.2026 Adresse: Nyhavn 22 m.fl.

N

PlanID(er): 18200000, 64670000, 70640000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Gang- / sykkelveg

Felles grøntareal

Bolig / Forretning

Bolig / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1510 - Energianlegg

1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

1600 - Uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1804 - Bolig, kontor

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2040 - Havn

2080 - Parkering

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

3050 - Park

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

6001 - Bruk og vern, sjø og vassdrag m. tilh. strandsone

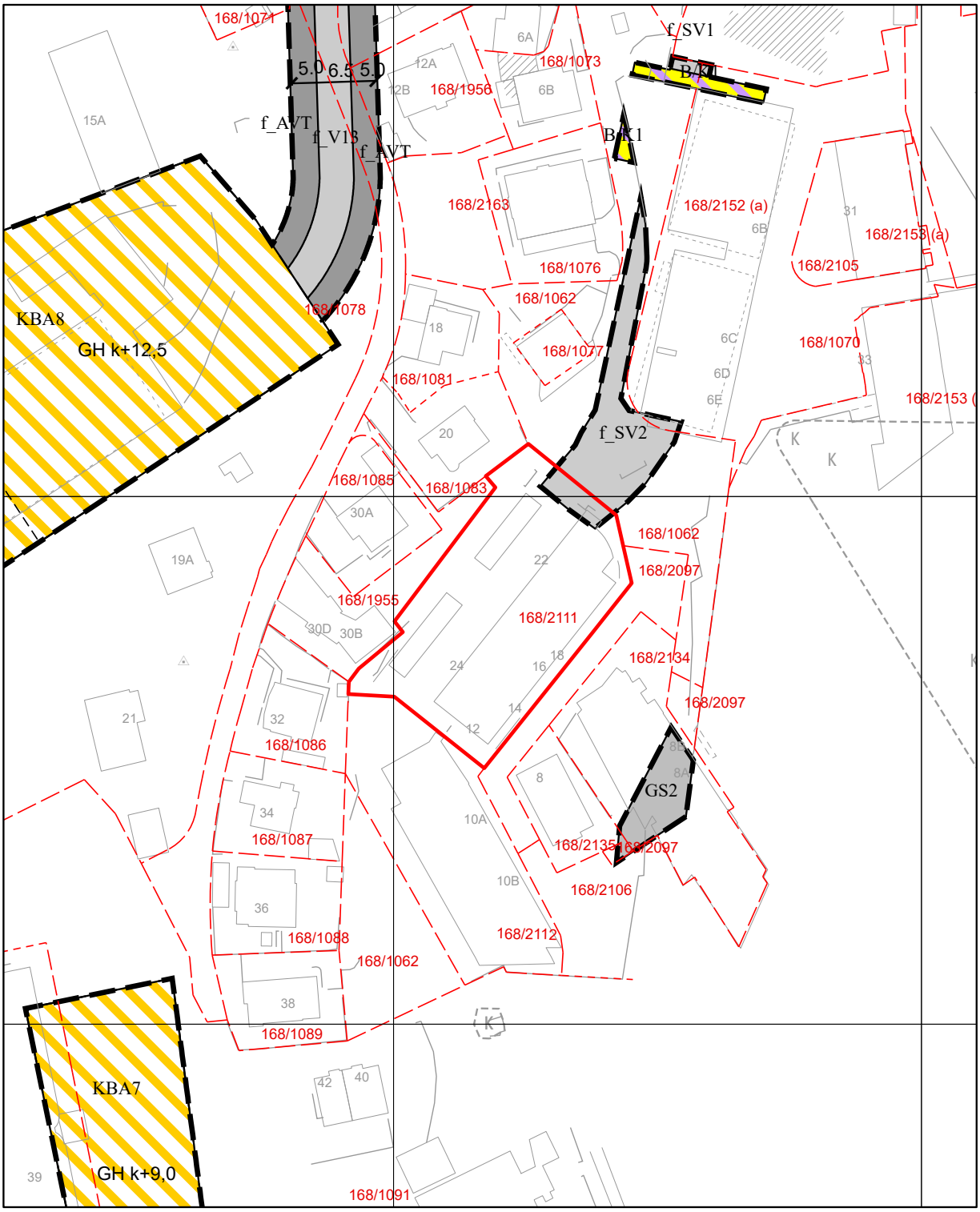
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2111
Dato: 05.03.2026 Adresse: Nyhavn 22 m.fl.

PlanID(er): 64670000

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

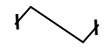


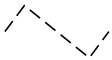
Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

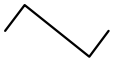
RPJURLINJE


1211 - Byggegrense


1259 - Måle- og avstandslinje


Regulert høydelinje


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)


Gang- / sykkelveg

Arealformål PBL §12-5

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


1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål


1804 - Bolig, kontor

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

2010 - Veg


2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

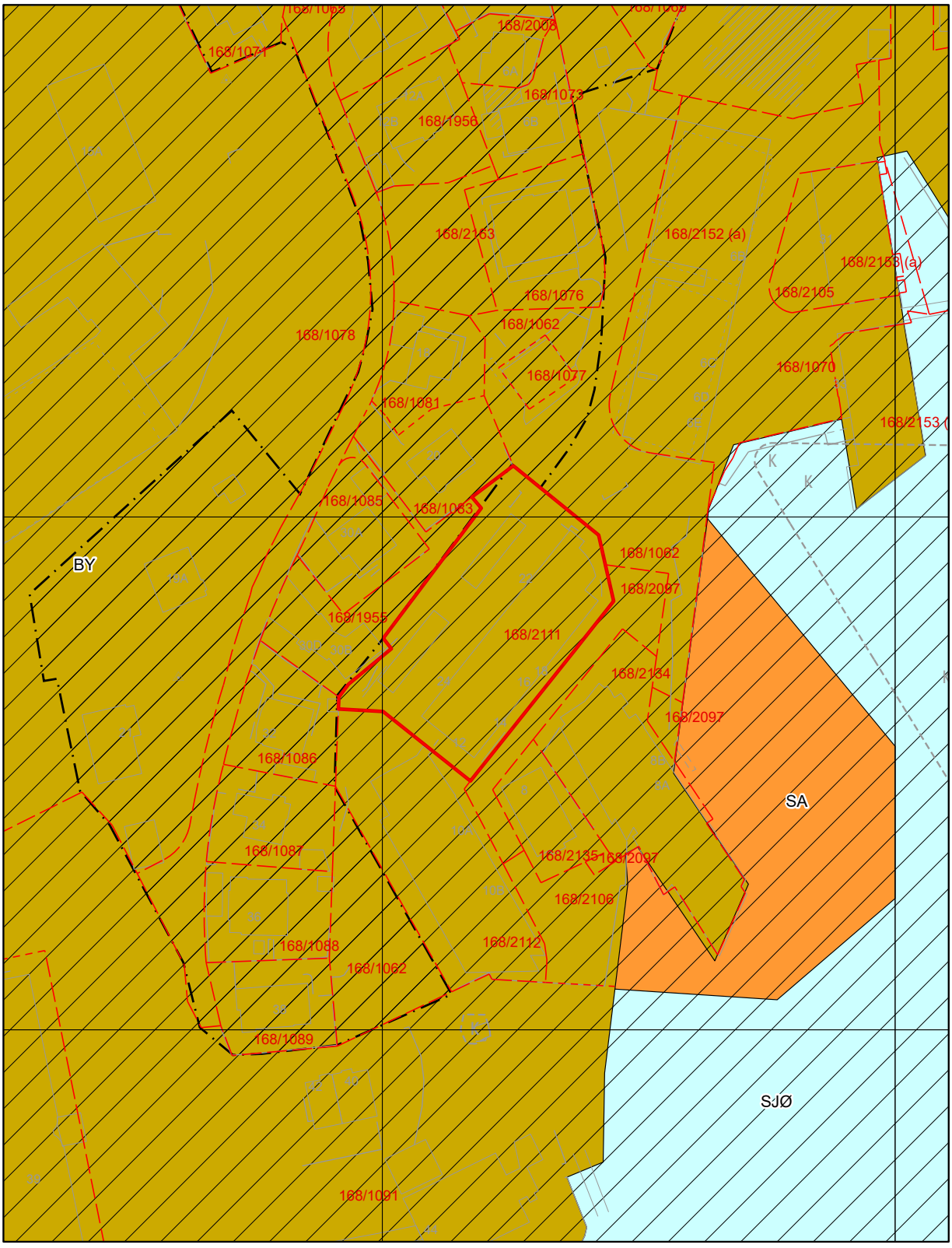
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 05.03.2026

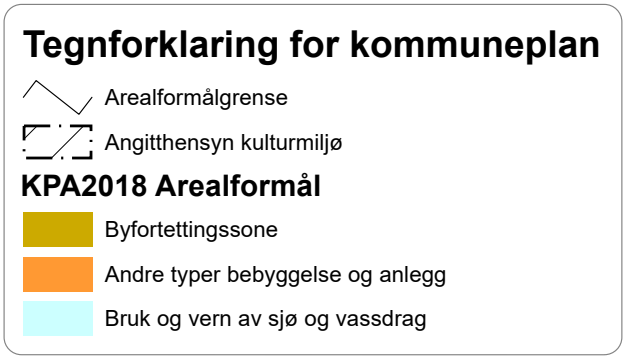
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/2111
Adresse: Nyhavn 22 m.fl.

N

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

Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Andre typer bebyggelse og anlegg
Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

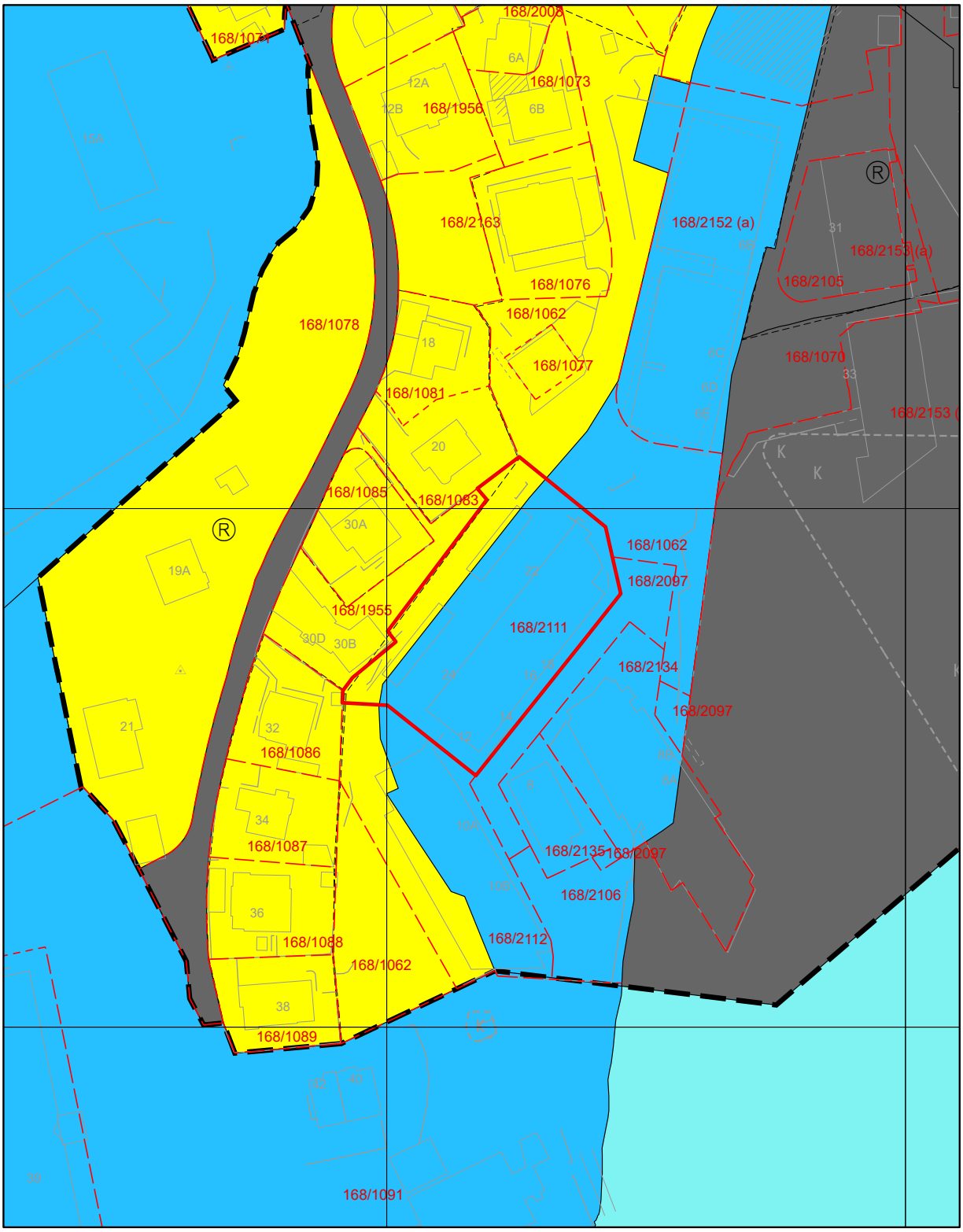
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 05.03.2026

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/2111
Adresse: Nyhavn 22 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Erverv (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Vegareal (N)

Havn (N)

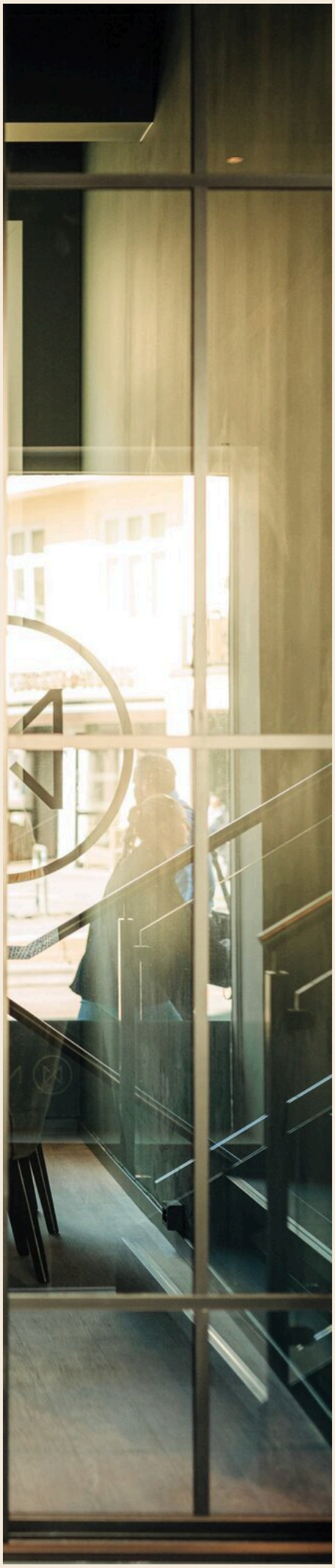
Velkommen til

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.



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: 32-0059/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nyhavn 22 5042 BERGEN
Matrikkel: Gnr 168, bnr 2111, snr 11 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Kaisa Kvamme

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