

akron

Nyhavn 10B, 5042 BERGEN

Stilfull og moderne 4-roms leilighet med 2 uteplasser, garasjeplass m/lademulighet, heis og nydelig sjøutsikt - solrikt!



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 690 000,-
Omkostn.: Kr 168 600,-
Total ink omk.: Kr 6 858 600,-
Felleskostn.: Kr 2 259,-
Selger: Linn Namtvedt Gjelsvik
Sigurd Rød Brekk

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 84/89 kvm
Tomtstr.: 1167.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 2112
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1503250047

Velkommen inn!

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Nyhavn 10B!

Beliggenheten er unik, med nydelige solforhold og fantastisk sjøutsikt hvor sameiets tomt grenser til sjøen. På Nyhavn bor du i rolige og fine omgivelser, samtidig som du har kort avstand fra utallige butikk - og servicetilbud i Bergen sentrum. Velkommen til en fantastisk opplevelse!

- Leiligheten ligger i 4.etg - heis fra garasjeplass i bygget
- Smart planløsning
- 2 store uteplasser på 23 m² og 5,5 m²
- Lekkert og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flott, helfliset bad
- 3 gode soverom
- Balansert ventilasjon
- Innvendig bod (3,2 m²) og eksternt bod (4,9 m²)
- Kort vei til skoler, barnehager, sentrum og Byfjellene
- Fast garasjeplass m/mulighet for lading
- Mulighet for kjøp av båtplass

Velkommen!

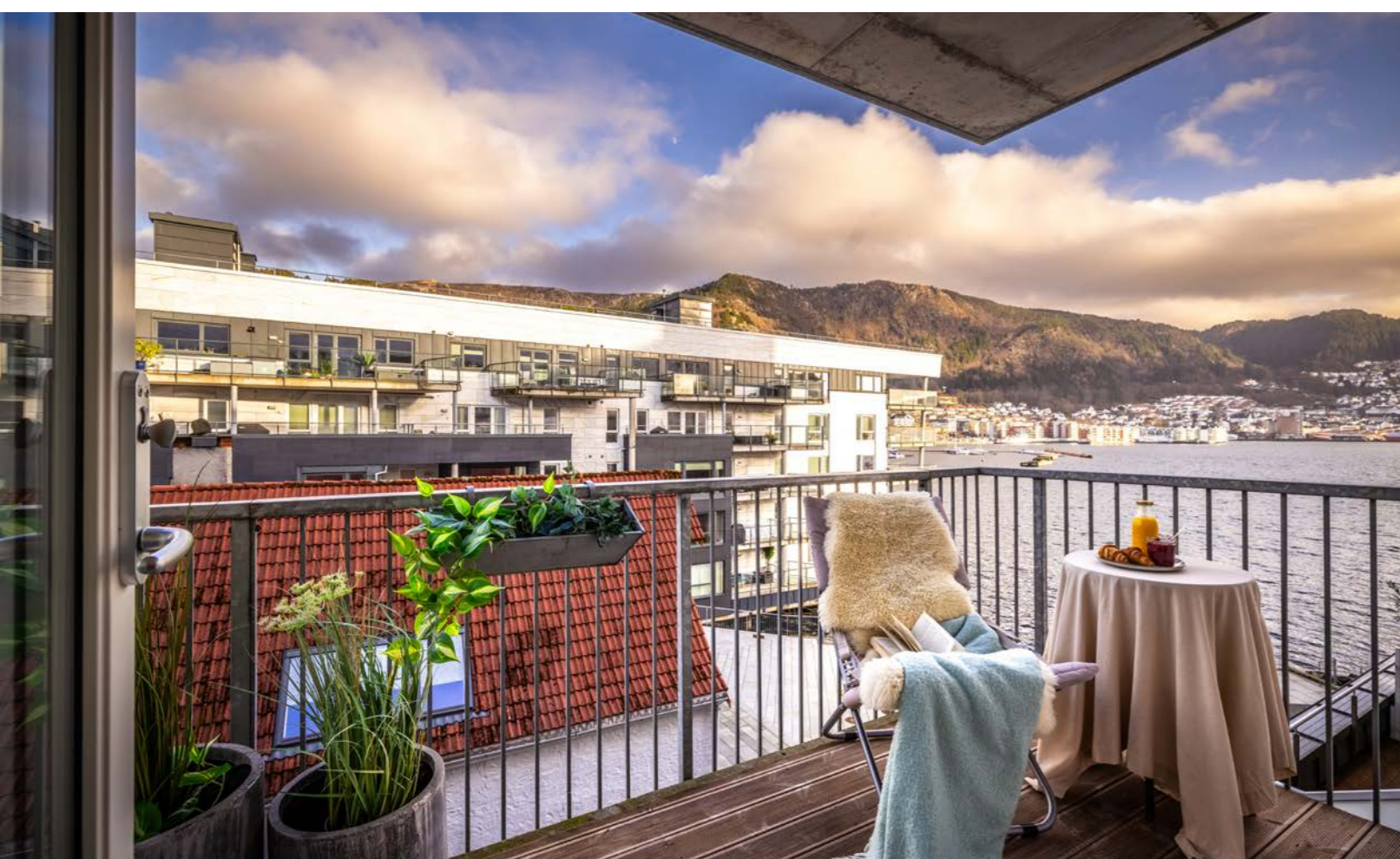


Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	61
Forbrukerinformasjon	102
Budskjema	103



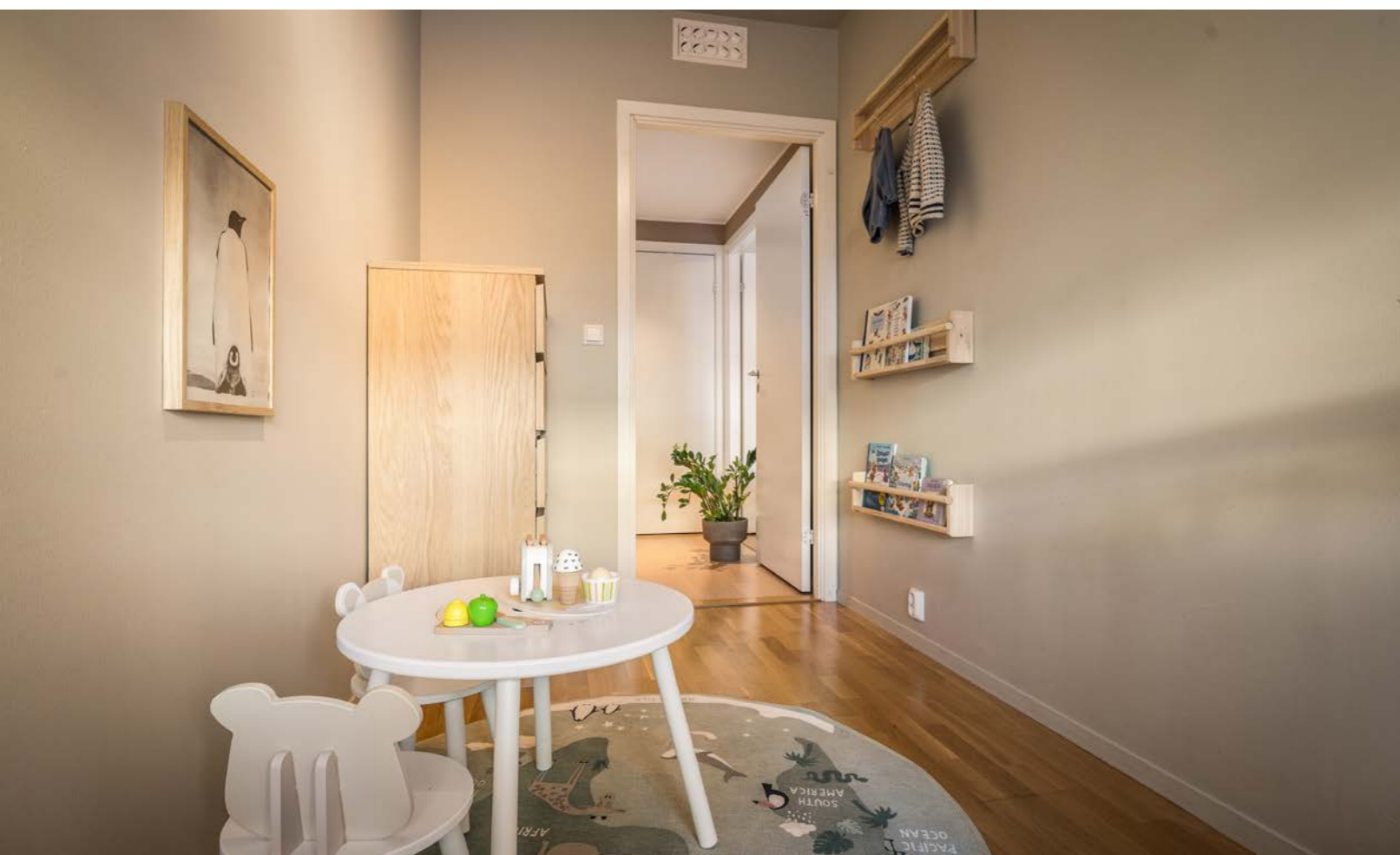














Planløsning

4. etasje

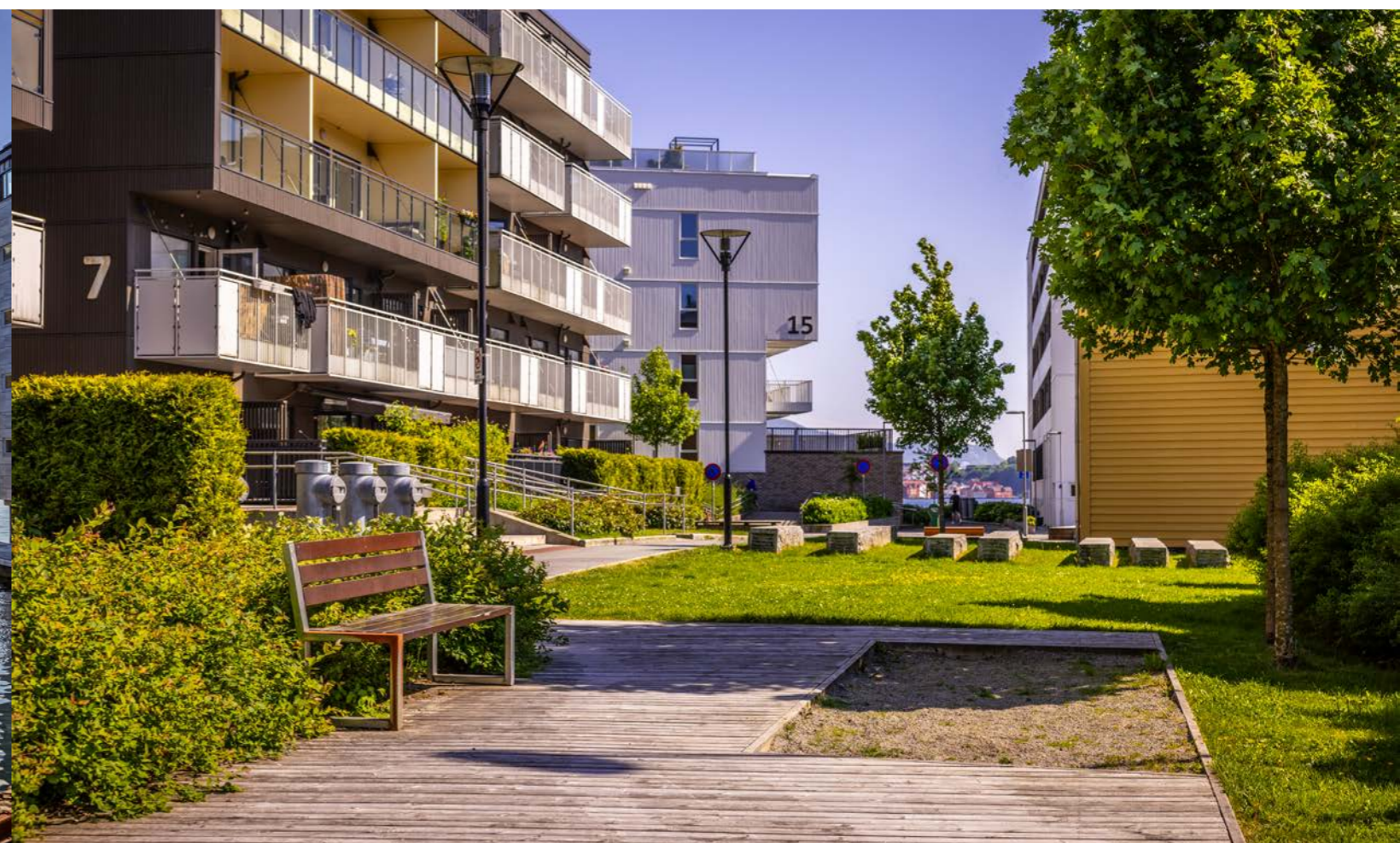


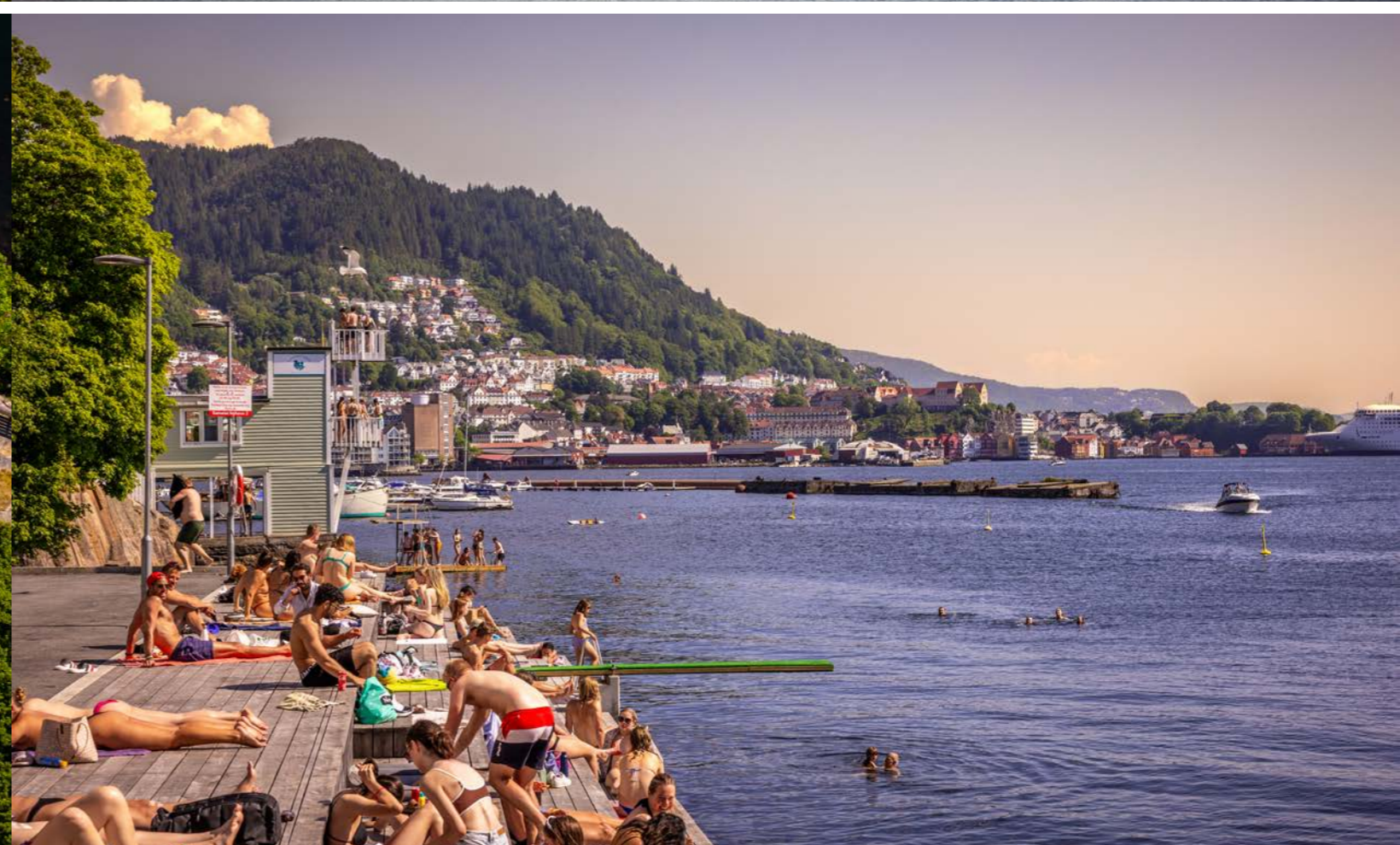
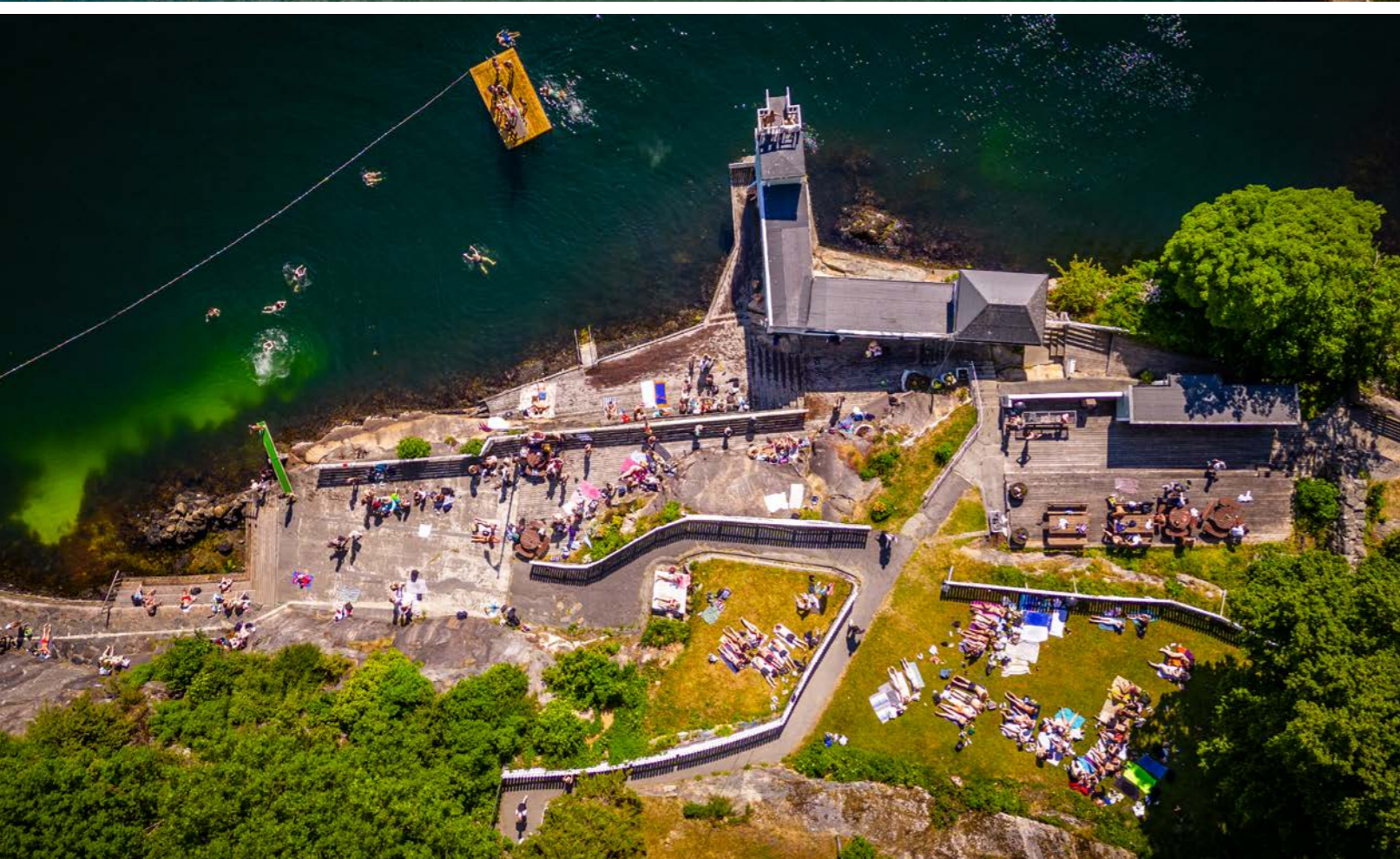
WILHELMSSEN | BOLIGFOTO


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-e: 5 m² Ekstern bod (4,9m²).

4. etasje

BRA-i: 84 m² Gang (7,1m²), bad/vaskerom (5,4m²), soverom (8,6m²), soverom (6,9m²), soverom (12m²), stue og kjøkken (38,8m²), bod (3,2m²).

TBA fordelt på etasje

4. etasje

29 m² Terrasse m/utgang fra kjøkken (23 m²),

Balkong m/utgang fra stue (5,5 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet. Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1167.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med interne veier, opparbeidet uteområder og diverse beplantning. Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen. Sameiet disponerer også et fellesområde på baksiden av bygget. Det er tilkomst via 3 etasje for beboerne. Det er også direkte tilgang til denne fra leilighetens uteplass.

Beliggenhet

Nyhavn 10b er attraktivt beliggende i Ytre Sandviken, like ved Gamle Bergen. Dette er et rolig og etablert område.

Av dagligvarebutikker er de nærmeste alternativene Spar i Øyjordsveien, Coop Extra Maasekjæret og Joker Nyhavn. Sistnevnte er også søndagsåpent og er kun et par minutters gange unna.

Området er svært ideelt for deg som ønsker å bo sentralt med likevel litt tilbaketrukket fra byen støy og larm.

Bussholdeplass ca. 10 minutters gange fra leiligheten med hyppige avganger mot både mot sentrum og mot Åsane. Det er ellers tilrettelagt med gang/sykelsti hele veien til sentrum.

For den aktive typen er nærheten til flott turterreng et stort pluss med å bo i Nyhavn. Du kan for eksempel rusle opp Munkebotn, eller legge turen opp majestetiske Stoltzekleiven med sine 908 trappetrinn opp mot Sandviksfjellet. Det er ellers kort vei til de resterende Byfjellene som Fløyen, Ulriken og Løvestakken hvor du også finner populære turterreng.

Foretrekker du å trene innendørs er NEXT Fitness i i Nyhavn og SATS Sandviken gode alternativer. Videre har man Stemmemyren idrettspark hvor du kan spille fotball eller tennis med en vennegjeng. En kort spasertur unna boligen ligger Just padel Sandviken hvor man kan spille padeltennis.

I nærområdet ellers finner man Gamle Bergen med sine verneverdige og historiske hus med benker hvor man kan sette seg ned og slappe av.

I kort gangavstand fra leiligheten finner man også Sandviken Sjøbad som er et populært friluftsområde med badeplass.

Med bil kommer du deg til Bergen sentrum på ca. 5-6 minutter.

Se gjerne vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av

betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er utført i trekonstruksjoner med utvendig marmor, fasadeplater og keramiske fliser. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Malt overflater til ulike tidspunkter.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Nei.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Nei.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Styret har ansvar for vedlikehold av reparasjon av vann/avløp til bygget. U.t har kjennskap om at det blant annet er gjort vedlikehold og bytte av deler i varmtvannsbereder, samt foretatt spyling av avløp. Alt er gjort av firma som styret har avtale med.

Arbeid utført av: Styret har avtale med ulike firma for vedlikehold og reparasjoner.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet/oppgradert dimmer i stue og på

kjøkken.

Arbeid utført av: Eier som har fagbrev som elektriker.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?

Vi utførte rens av ventilasjonsanlegget i 2024. Det ble gjort som vedlikehold etter anbefalinger fra styret, det ble gjort av Andersen Ventilasjonsservice. Styret tar kontroll/vedlikehold og reperasjoner av el-anlegg ved behov.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Kontakt for lading av elbil ved parkeringsplass.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Reperasjoner av beslag på tak i 2023.

Arbeid utført av: Byggmester Sigbjørn Sande.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nabovarsel om at Heggerneset (blant annet møllen) vil bli regulert til boligområde. Det er ikke indikasjoner på at det vil påvirke vårt bygg ifg styret.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Nei ikke annet enn at styret kan øke felleskostnader i tråd med økte kostander. Se vedtekter.

Innhold

Beliggenheten er unik, med nydelige solforhold og fantastisk sjøutsikt hvor sameiets tomt grenser til sjøen. Sameiet disponerer også et flott fellesområdet på baksiden av bygget. På Nyhavn bor man i rolige og fine omgivelser, samtidig som man er i kort avstand fra utallige butikk - og servicetilbud i Bergen sentrum. Velkommen til en fantastisk opplevelse!

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Nyhavn 10B! En stilfull og moderne leilighet med 2 flotte uteplasser, fast garasje plass med mulighet for lading og 3 gode soverom.

Leiligheten er plassert i byggets fjerde etasje, med nydelig utsikt over Byfjorden og opp mot byfjellene, fra balkongen. Båttrafikken på fjorden er nær og spennende, og skaper en levende utsikt under stadig endring. Bilen parkeres tørt og trygt på fast parkeringsplass i sameiets garasje, hvor du også har elbillader (type 1).

Alle flater er malt i behagelige delikate farger, gulvet er moderne, lys enstavs parkett i gang, stue og kjøkken, 3-stavs parkett på soverommene. Dette gir leiligheten et helhetlig og gjennomført preg. Planløsningen er smart, og leiligheten er godt utnyttet.

Sameiet har et svært tiltalende og pent felles inngangsparti, og det er heisadkomst til leilighetsplan. Leiligheten har en innbydende entré med god plass for yttertøy og sko i stort garderobeskap.

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, og fremstår som et svært hyggelig og sosialt samlingspunkt med store vindusflater på begge sider som sørger for en luftig atmosfære i hele rommet. Stuen lar seg enkelt møblere med sofagruppe og tv-møbler. Fra stuen er det utgang til en deilig balkong på ca. 5,5 m² hvor man kan nyte herlig sjøutsikt utover fjorden.

Kjøkkenet består av en moderne innredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Det er plater med flisemønster på deler av vegg mellom benkeplate og overskap. Her er rikelig med oppbevaringsplass såvell som gode arbeidsflater. Kjøkkenet har en praktisk utsikker som sørger for ekstra skap - og sitteplasser. Integrerte hvitevarer er stekeovn, platetopp med induksjon, kjøl/fys og oppvaskmaskin. Her er det også god plass til møblering av spisebordsgruppe.

Fra kjøkken er det utgang til en herlig terrasse på ca. 23 m². Her kan man møblere med flere sittegrupper og nyte varme sommerdager.

Leiligheten har tre gode soverom på hhv. 12 m², 8,6 m² og 6,9 m². Soverommene har god plass til ønsket møblering som seng, nattbord og garderobeskap. 2 av soverommene er utstyrt med store garderobeskap.

Badet er pent helfliset i en klassisk sort-hvit utførelse og inneholder servant i møblement, speil m. belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i glass. Badet har gulvvarme samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

For ytterligere lagringsplass ligger det en bod på ca. 3,2 m² i gangen. Det medfølger også en ekstern bod på ca. 4,9 m², i byggets 3. etasje.

Standard

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 3-stavs og 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom Overflate vegger og himling:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Våtrom Overflate gulv:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

På vegghengtoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreksåpning, bør det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Fast plass i felles garasjelegging med elbillader av type 1. Garasjeplasser er organisert i Nyhavn Garasjeforening.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP3214116

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Selger har også en båtplass like bortenfor leilighet og kan vurdere å selge den mot tillegg i pris.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på på badet, balansert ventilasjonsanlegg, konvektor i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G. Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 690 000

Kommunale avgifter

Kr 11 438

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 9 566

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 581 961

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 327 842

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», «Kommunale avgifter» og «Eiendomsskatt», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt

oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

85/2263

Felleskostnader inkluderer

Tv og internett, utvendig bygg forsikring, strøm og vedlikehold fellesarealer, driftskostnader.

Forsikring: kr. 253,-

TV og internett: kr. 513,-

Felleskostnader bolig og næring: kr. 1.493,-

Sum felleskostnader: kr. 2 259,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2259

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen felles gjeld.

Andel fellesformue

Kr 31 873

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nyhavn 10 A-B

Organisasjonsnummer

914503353

Om sameiet

Sameiet er velorganisert og består av 24 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper, jf eierseksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, som f.eks terrasse på tak eller bakken.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 2112, seksjonsnummer 15 i Bergen kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/168/2112/15:

09.07.2013 - Dokumentnr: 576682 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1081

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1083

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1085

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1086

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1087

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1088

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1089 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1089 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1089 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1955

Gjelder omlegging av eksisterende ledningsnett for spillvannsledning og ny samlelum for spillvann.

Bestemmelse om ansvar for vedlikehold.

Kan ikke slettes uten samtykke av kommunen.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2014 - Dokumentnr: 333168 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2097

Gjelder også senere utskilte parseller og seksjoner

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2014 - Dokumentnr: 333189 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2097

Rett til å knytte seg til fjernvarmeanlegg/ energisentral.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2014 - Dokumentnr: 638222 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 85/2263

01.12.2014 - Dokumentnr: 1049687 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:25

Rettigheten kan ikke overdras separat. Overføres kun sammen med hver seksjon.

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

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:24
Bruksrett til miljøstasjon
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:24
Bestemmelse om pumpestasjon
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg blokk/bygård/terrassehus datert 19.09.2014.
Det foreligger ferdigattest for nybygg blokk/bygård/terrassehus datert 22.05.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.05.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har vannmåler. Adkomst fra kommunal vei.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:
Plannavn: bergenhus. Gnr 168 bnr 1063 mfl., Sandviken, Nyhavnsbukten.
PlanID: 18200000
Dekningsgrad: 100%
Reguleringsformål: Bolig/Kontor 99,8%, Felles grøntareal 0,2%.

Kommuneplan:

Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018.
PlanID: 65270000
Arealformål: Sentrumsformål 100%.

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
Historisk sentrum 100%

Kommunedelplan(er):

Plannavn: Bergenhus. KDP Sandviken - Fjellsiden Nord.
PlanID: 15750000
Dekningsgrad: 99,4%

Plannavn: Bergenhus. KDP Bergen Havn,
PlanID: 18740000
Dekningsgrad: 0,6%

Restriksjonsområder i kommunedelplan:
Krav om reguleringsplan 0,8%

Kommunedelplaner under arbeid:

Plannavn: Kommuneplanens Arealdel KPA 2027.
PlanID: 71490000
Hensikten med planarbeidet er å revidere bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (KPA2018), innarbeide kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE),

og ellers kun gjøre karttekniske oppdateringer av plankartet. Hovedplanen er å forenkle bestemmelsene, og legge til rette for de politiske ambisjonene i KPA: flere boligere, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling, fortetting med lavere konfliktnivå. Planlegging er igangsatt og plan er lagt ut til planprogram høring med høringsfrist 23.03.2025.

Planer i nærheten av eiendommen:

Plannavn: Bergenhus. Gnr 168 Bnr 2105 mfl., Nyhavn Vest.

PlanID: 64670000

Plottaplan i samarbeid med TAG arkitekter AS, fremmer på vegne av T. Brynjulfsen Eiendom AS planforslag for et område i Nyhavn, Bergenhus bydel. Planområdet utgjør ca. 14,1 dekar og er i gjeldende reguleringsplan satt av til bolig- og næringsformål. Det foreslås å erstatte deler av gjeldende reguleringsplan 18200000 «Bergenhus, Sandviken, gnr. 168, bnr. 929 mfl, Nyhavn». De ønskede endringene er knyttet til formålene B/K1, B/K2, B/K4 (bolig/ kontor) GS2, GS3 (gang- og sykkelvei), T2 (torg), H (havn) og SB (småbåtanlegg). De viktigste endringene som foreslås, er økt byggehøyde og utnyttingsgrad. Planområdet ligger innenfor sentrumsområde S8, Sjøfronten, hvor maksimal byggehøyde (inkl. takoppbygg) er 16 meter, og maksimal utnyttelsesgrad er %-BRA = 200 %. Planen er endelig vedtatt og ikrafttredelsesdato var 19.05.2016.

Plannavn: Bergenhus. Gnr 168 Bnr 1091 mfl., Hegreneset.

PlanID: 70640000

Planforslaget går ut på å transformere eksisterende næringsareal til bolig, kombinert med noe næring. I planforslaget skal det sikres et godt bomiljø, høy

arkitektonisk kvalitet i samspill med omkringliggende, historisk bebyggelse og tilgjengelig sjøpromenade. Det åpnes for ca.600 nye boliger, i form av nye bygg og omgjøring av Havnesiloen. Møllekvartalet og Gamle silo vil få nytt innhold og eksisterende villaer på Jægemyren og langs Hegrenesvegen vil beholdes. All parkering for bil foreslås under bygg. Det foreslås en gang - og sykkel tunnel med innslag fra Nyhavn. Anlegg for stasjonært bossug i Nyhavn. Sameiet har mottatt nabovarsel for dette planforslaget.

Andre opplysninger:

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

167 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

168 600 (Omkostninger totalt)

179 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 858 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 869 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 872 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help

Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 168 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

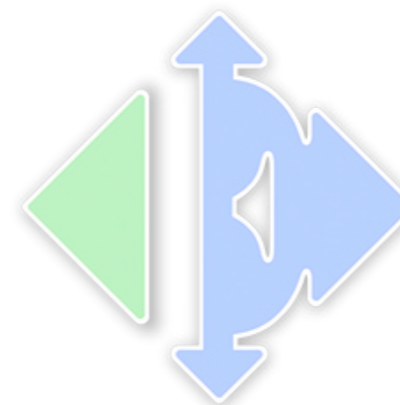
Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.990,- oppgjørshonorar kr. 7.990,- og visninger kr. 0,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 7.990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 44.695,-. Utleggene omfatter grunnpakke kommunale opplysninger, eiendomsregister, servitutter, signeringer, informasjon om sameiet, markedspakke og tinglysning av urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Leilighet
Nyhavn 10 B
5042 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 10/02/2025

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

Oppdragsansvarlig

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

13.02.2025

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTF's faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyse er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller bygverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:168, Bnr: 2112
Hjemmelshaver:	Sigurd Rød Brekk og Linn Namtvedt Gjelsvik
Seksjonsnummer:	15
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2014
Tomt:	1 168 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sigurd Rød Brekk og Linn Namtvedt Gjelsvik
Befaringsdato:	07.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med interne veier, opparbeidet uteområder og diverse beplantning. Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprekstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er utført i trekonstruksjoner med utvendig marmor, fasadeplater og keramiske fliser. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Trond Kleiveland
Kontaktperson: Trond Kleiveland

Beliggenhet:

Leiligheten ligger sentralt til mellom Ytre Sandviken og Bergen sentrum. Uteområdet er opparbeidet med brygger og promenader og har tilsvarende bebyggelse. Fra boligen er det få minutters gange til buss, badeplass og NHH. I nærområdet har du alt du trenger kort vei til dagligvarebutikk og treningsstudio like i nærheten på Sandviken Brygge. Kort vei til turstier som tar deg opp Sandviksfjellet og kort vei til adeplasser som elsero sjøbad eller Helleneset badeplass og klatring. Cirka 5-7 minutters kjøring til Bergen Sentrum.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 914 503 353
Navn/foretaksnavn: SAMEIET NYHAVN 10 A-B
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 23.12.2014
Stiftelsesdato: 31.07.2014

Takstobjektet:

4-Roms selveierleilighet.
Fast plass i felles garasjeanlegg med elbil-lader.
Fra kjøkkenet og ett soverom er det utgang til terrasse på 23m².
Fra stuen er det utgang til balkong på 5,5m².
Tilhørende leiligheten er det en bod i 3. etasje på 4,9m².

Oppvarming: Varmekabler på på badet, balansert ventilasjonsanlegg, konvektor i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 3-stavs og 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Malt overflater til ulike tidspunkter.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. Etasje	84	0	0	29	81	3
3. Etasje	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	84	5	0	29	81	8
SUM BRA	89					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(7,1m²), bad/vaskerom(5,4m²), soverom(8,6m²), soverom(6,9m²), soverom(12m²), stue og kjøkken(38,8m²), bod(3,2m²).

BRA-e:

3. Etasje: Ekstern bod(4,9m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

10/02/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet plate med flisemønster, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrrert induksjonsplatetopp
- Integrrert stekeovn
- Integrrert oppvaskmaskin
- Integrrert kjøll- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er en del rust på hengslene til balkongdøren, vedlikehold må påregnes.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra kjøkkenet og ett soverom er det utgang til terrasse på 23m².

Fra stuen er det utgang til balkong på 5,5m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, normalt vedlikehold må påregnes.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinntallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

På vegghengttoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengåpning, bør det etableres drengåpning. Manglende drengåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:**TG I** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndreker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygnings sakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygnings sakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

På vegghengttoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengåpning, bør det etableres drengåpning. Manglende drengåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250047	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sigurd Rød Brekk	Linn Namtvedt Gjelsvik
Gateadresse	
Nyhavn 10B	
Poststed	Postnr
BERGEN	5042
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If Skadeforsikring NUF
Polise/avtalnr.	SP3214116

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: SRB, LNG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: SRB, LNG

2

Document reference: 1503250047

Document reference: 1503250047

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reperasjoner av beslag på tak i 2023.
Arbeid utført av	Byggmester Sigbjørn Sande

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Nabovarsel om at Heggerneset (blant annet møllen) vil bli regulert til boligområde. Det er ikke indikasjoner på at det vil påvirke vårt bygg ifg styret.
--

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Nei ikke annet enn at styret kan øke felleskostnader i tråd med økte kostander. Se vedtekter
--

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

--

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250047

Document reference: 1503250047

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigurd Rød Brekk	d30996c34fd28cf586e55b7 d3e1ebbbc206cc6dd	11.02.2025 12:47:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Namtvedt Gjelsvik	b542f7bb13922234d324759 be0381bb54968173d	11.02.2025 12:31:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250047

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Nyhavn 10B - Nabolaget Hegreneset/Munkebotn - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

Gamle Bergen	7 min	Totalt 23 ulike linjer	0.5 km
Bergen	10 min	Linje F4, L4, R40	6.4 km
Bergen Flesland	23 min		

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.)	21 min	387 elever, 21 klasser	1.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	7 min	625 elever, 44 klasser	3.1 km
Bergen Private Gymnas	7 min		
Tertnes videregående skole	8 min	370 elever	5.9 km

Ladepunkt for el-bil

Hegreneset	10 min
------------	--------

«Trives veldig bra. Stille og rolig område.»



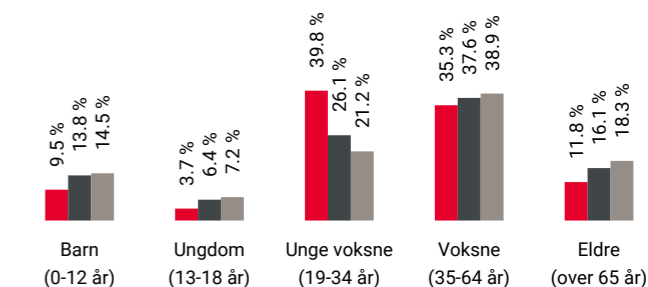
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



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



Barnehager

Kidsa Nyhavn (1-5 år)	6 min	42 barn	0.4 km
Vinterdalen barnehage (1-5 år)	11 min	54 barn	0.8 km
Biskopshavn barnehage (1-5 år)	17 min	19 barn	1.3 km

Dagligvare


Joker Nyhavn	3 min	PostNord, søndagsåpent	0.2 km
Rema 1000 Helleveien	16 min		

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

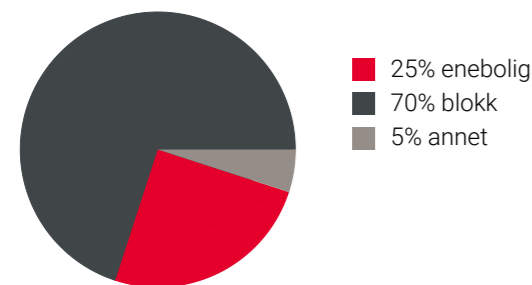
 Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100





Sport

-  NHH - "Lehmkulhallen" 13 min 
Aktivitetshall, volleyball 0.9 km
-  Stemmemyren idrettsanlegg 19 min 
Aktivitetshall, fotball 1.4 km
-  NEXT Nyhavn 5 min 
-  Just Padel Sandviken 8 min 

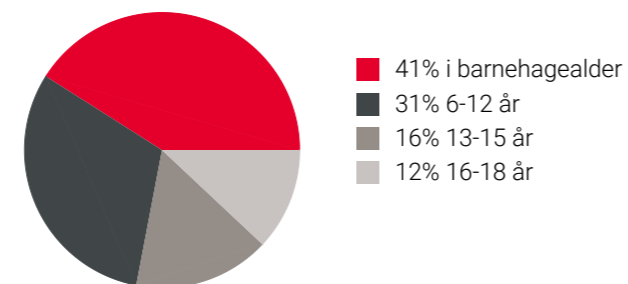
Boligmasse



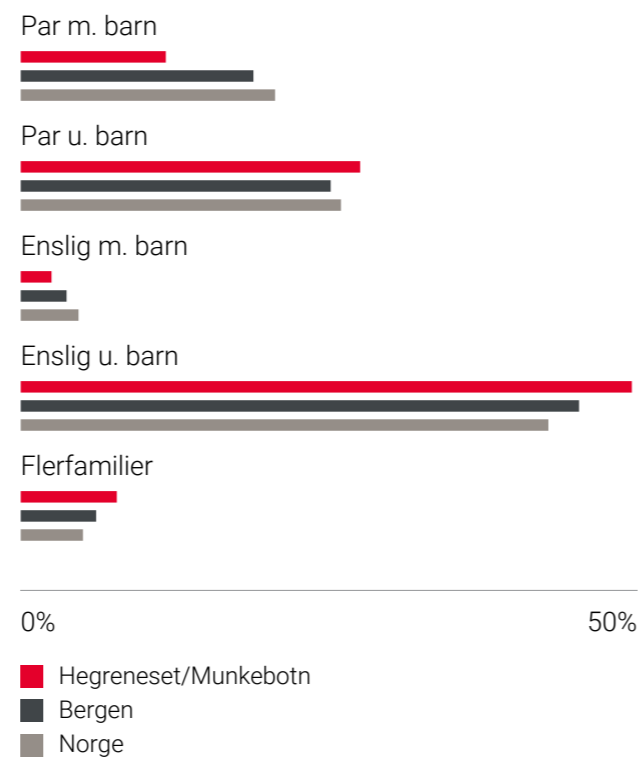
Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 8 min 
-  Vitusapotek Helleveien 23 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

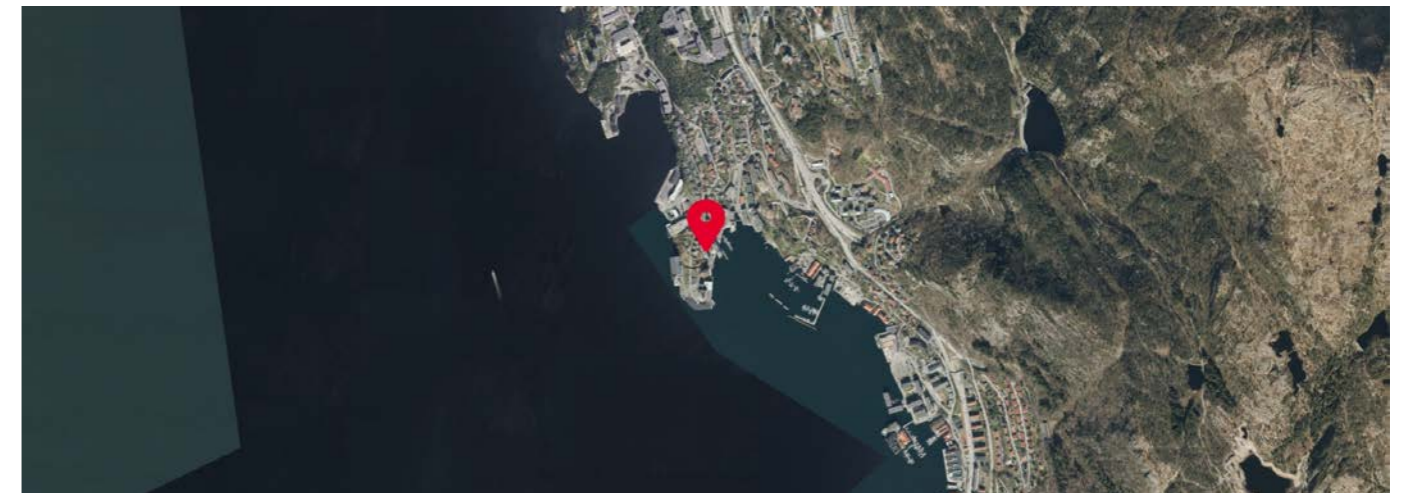


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



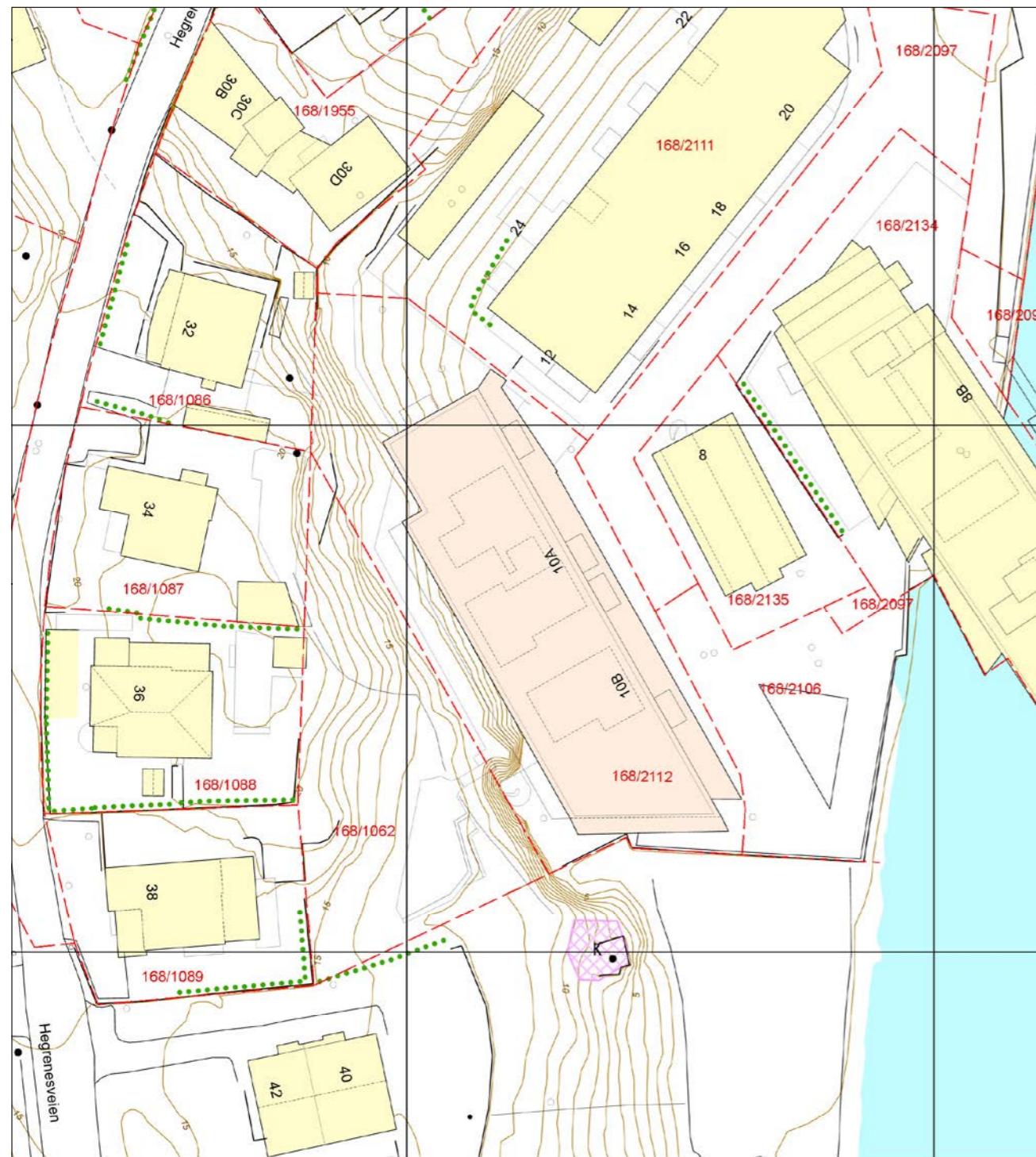


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 10.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/2112/0/15
Adresse: Nyhavn 10B, 5042 BERGEN



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	☉ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	●●● Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	▲ Fastmerker
■ Fredet bygg	🌳 Innmålt Tre	○ Ledning kum	

SAMEIEVEDTEKTER

(vedtatt på konstituerende årsmøte 6.11.2014, revidert 09.05.2019, 29.04.2021)

§ 1

Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Sameiet Nyhavn 10 A-B.

Eiendommen, Nyhavn 16 m/fl., gnr 168 bnr 2112 i Bergen kommune er oppdelt i 25 eierseksjoner, 24 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 skjønsmessig fastsatt.

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

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.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Fellesareal i parkeringsanlegget skal kun benyttes til adkomst til boder og parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget skal ikke benyttes til oppbevaringsplass, og skal heller ikke benyttes i forbindelse med arbeider på bilene.

§ 4

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Det gjelder ingen forkjøpsrett.

Gnr 168 bnr 2097 er gitt rett til å knytte seg til sameiets energisentral/ fjernvarmeanlegg, mot å ta en andel av vedlikeholdet i henhold til egen avtale om dette.

§ 5

Sameiers plikt til vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper, jf eierseksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, som f.eks terrasse på tak eller bakken.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere etter eierseksjonslovens §34.

§ 6

Sameiets plikt til vedlikehold. Fellesutgifter - Vedlikeholdsfond

Sameiet skal holde 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, jf eierseksjonslovens §33.

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 eiendomsskatt, vannavgift, forsikringspremie, renovasjonsavgift, utgifter til rengjøring av fellesarealer og oppvarming/elektrisitet for fellesarealene. Enkelte utgifter knyttet til vedlikehold/ drift av energisentralen deles mellom flere eiendommer i henhold til egen avtale. Sameiets andel av utgiftene fordeles i henhold til det som fremgår nedenfor.

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 (§ 6) andre ledd.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Sameierne skal dekke fellesutgiftene forskuddsvis pr måned med et beløp som fastsettes i årsmøtet etter forslag fra styret basert på budsjett.

Ved fastsettelsen av det månedlige beløp skal det beregnes et rimelig beløp til avsetning til vedlikeholdsfond. Prinsippene for kostnadsfordeling mellom boligseksjonene og næringsseksjonen gjelder tilsvarende.

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.

Utgifter til drift/vedlikehold av parkeringsseksjonen fordeles mellom de som disponerer parkeringsplasser i henhold til prinsippene i Veglova § 54.

§7

Ansvar for sameiets forpliktelser

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

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 8

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.

§ 9

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.

§ 10

Årsmøtet

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.

§ 11

Innkalling til ordinære årsmøter

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets rapport med revidert regnskap og driftsbudsjett for inneværende år.

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

§ 12

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 årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 11 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 13

Årsmøtet

I årsmøtet har eiere av boligseksjoner og næringsseksjon stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. 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 førstkommande 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 rapport fra styret,

- 2 behandle og godkjenne årsregnskapet,
- 3 behandle andre saker nevnt i innkallingen,
- 4 foreta valg i henhold til eierseksjonsloven § 55.

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 årsmøte 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 én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14

Årsmøtets kompetanse

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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

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, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 seksjonseierens 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.

8-11 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 § 6.

§ 15

Inhabilitet i årsmøte

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om eventuelle avtaler mellom seg selv og sameiet eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen sameier delta i avstemning om avtaler mellom sameiet og tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende sameier har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 16

Styret

Sameiet skal ha et styre med 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet.

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

§ 17

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.

§ 18

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.

§ 19

Styrets kompetanse mv

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. 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.

§ 20

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.

§ 21

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§ 22

Forholdet til loven om eierseksjoner

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65 anvendelse, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

§ 23

Bruksrett til del av gnr 168 bnr 1062

Sameiet er gitt rett til bruk av den del av gnr 168 bnr 1062 som ligger ovenfor sameiets eiendom, og som er tilgjengelig via trapp på sameiets eiendom. Forutsetningen for slik bruk er at sameiet

bidrar til vedlikehold av dette arealet på lik linje med de øvrige brukere, samt at sameiet påtar seg ansvar for ettersyn og eventuelt vedlikehold av fjellbolter i tilknytning til det nevnte arealet.

Husordensregler for Sameiet NYHAVN 10A-B

§ 1 Formål

Husordensregler har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og opprettholde og sikre et godt naboskap. Reglene bygger på en avveining mellom hensynet til den enkelte sameiers selvstendighet og frihet på den ene side, og på den annen side hensynet til de øvrige beboere og sameiet som helhet. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer.

§ 2 Sameiers plikt

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og eventuelle leietakere.

§ 3 Fellesarealer

Fellessarealer innendørs og utendørs, herunder bl.a. trappeoppgang, fellesrom mellom leilighet og heis, korridorer, garasje, felles kjellerrom og utendørs arealer må ikke unødig opptas med gjenstander, slik som for eksempel sykler eller lignende. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Sykler kan plasseres på den enkelte seksjonseier parkeringsplass, bod, felles sykkelbod eller eventuelt nærmere anvist sted i garasjen.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu eller utgangsdør, listeverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å montere parabolantenne, lykter, markiser/baldakiner, gjerder eller lignende. Dette gjelder også på balkong. Tillatelsen kan ikke nektes uten saklig grunn. Et sentralt moment i denne vurderingen vil være hensynet til byggets felles fasade/helhet og graden av synlighet fra andre leiligheter eller gateplan. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

Utover det som her er nevnt, må det ikke foretas noen endringer eller påmonteringer i tilknytning til fellesarealer og fasade, uten at styret har gitt forhåndssamtykke. Styret vil i utgangspunktet ta opp endringer eller lignende med arkitekt.

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

Navneskilt til sentral ringeklokke og postkasser skal bestilles via styret.

§ 4 Balkonger, terrasser og boder

Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser. Høytrykksspyling i etasjene over bakkeplan bør unngås, slik at naboers balkonger og bygningskroppen ikke blir tilgriset. Tøking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

Beboer plikter å holde orden i egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker eller lignende i bodene. Likeledes er det forbudt å oppbevare illeluktende stoff eller annet som kan sjenere andre beboere.

§ 5 Indre orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i egen seksjon, herunder også at alle andre som beboer gir adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne. Sameier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggeteknisk 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.

§ 6 Nattero m.v.

Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være nattero i bygningene. Ved selskapelighet og fest som strekker seg utover kl. 24.00 bør de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd. For øvrig vises det til § 1, herunder særlig til behovet for hensynsfullhet og toleranse. Støyende arbeid må kun finne sted i tidsrommet 08.00 – 20.00 hverdager og 10.00 – 18.00 lørdag. Søndag og helligdager skal støyende arbeid ikke finne sted.

§ 7 Parkering

Parkering foretas på egne plasser i sameiet.

§ 8 Utleie av leiligheter, bod eller parkeringsplass

Sameier plikter å melde fra til styret om utleie av leilighet eller parkeringsplass. Dette for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet. Tilsvarende gjelder leietaker ved eventuell fremleie. Garasjeplass kan ikke uten forhåndssamtykke fra styret leies ut til personer som ikke har tilhørighet i sameiet.

§ 9 Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktelse av en seksjon, dersom dette er nødvendig for vedlikehold av sameiets anliggende, eller dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler. Styret kan også gi vaktmester eller fagfolk adgang til leiligheten for vedlikehold eller utbedringer av sameiets anlegg eller dersom sameier ikke sørger for nødvendige utbedringer.

§ 10 Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag eller særskilte instruksjoner gitt av styret.

§ 11 Overtredelse av husordensreglene

Beboerne er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlig for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten, garasje eller øvrige fellesarealer. Dersom sameier ikke selv bor i seksjonen plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor sameier og ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierne sameierplikter. Vesentlig mislighold kan medføre utkastelse dersom sameieloven og tvangsfyllbyrdelsens vilkår for dette er oppfylt.

§ 12 Ikrafttredelse og endring

Husordensreglene ble første gang vedtatt på ordinært styremøte 13.11.2014.

§ 4 Revidert 20.4.2021 jf vedtak i styremøte 14.04.2021. 1. avsnitt om balkonger og terrasser er lagt til.

INNKALLING og SAKSLISTE TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I SAMEIET NYHAVN 10 A-B

Sted: Anne Sævareid, 6.etasje 10B

Tid: onsdag 19. juni kl 1800 - 1930

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 2023

- a) Godkjenning av årsregnskap for 2023
- b) Revisors beretning

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Valg av styre

- a) Valg av styreleder
- b) Valg av styremedlemmer

6. Andre/Innkomne saker

- a) Informasjonssak: Tilbud på rengjøring av ventilasjonsanlegg

Vedlegg:

1. Styrets forslag til vedtak på sakene
2. Årsregnskap for 2023 (sak 3a)
3. Styrets rapport (sak 2)

Revisors beretning ettersendes så snart den foreligger (sak 3b)

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: innkalling godkjennes.

b) Antall fremmøtte

Antall stemmeberettigede seksjoner telles opp.

c) Valg av møteleder

Det skal velges møteleder.

Forslag til vedtak: Trond Kleiveland

d) Valg av referent/protokollfører

Det skal velges referent/protokollfører.

Forslag til vedtak: Ingunn Renolen

e) Valg av protokollunderskriver

Det skal velges en person til å signere protokollen

Forslag til vedtak: protokollen signeres av frivillig deltaker på årsmøtet.

f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

Om nødvendig, skal det velges tellekorps.

Forslag til vedtak: Anne Sævareid

g) Godkjenning av dagsorden

Dagsorden skal godkjennes.

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Rapport fra styret

Styrets rapport ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Rapport fra styret tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2023.

a) Godkjenning av årsregnskap for 2023

Se vedlagt årsregnskap.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 godkjennes

b) Revisors beretning for 2023

Se vedlagt beretning fra revisor

Forslag til vedtak: Revisors beretning tas til etterretning

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag til vedtak:

Vederlaget gis basert på budsjettvedtaket som var 60.000. Styret fordeler selv vederlaget internt.

5. Valg av styre

Det skal velges styreleder og 2-3 styremedlemmer.

Trond Kleiveland står på gjenvalg som styreleder

Anne Sævareid og Rita Berntzen står ikke på valg

Ingunn Renolen og Linn Namtvedt Gjelsvik står på valg

a) Valg av styreleder.

Styreleder velges særskilt for 1 år.

Forslag til vedtak: Trond Kleiveland velges for 1 år.

b) Valg av styremedlemmer.

Det skal velges nye styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

Linn Namtvedt Gjelsvik velges for 2 år

Ingunn Renolen velges for 1 år

Trond Kleiveland velges for 1 år

Styrets rapport for Sameiet 10 A-B for juni 2023 – mai 2024.

Årsmøte i Sameiet Nyhavn 10 A-B for 2022 ble holdt 5. juni 2023 på Hellen skole
I tråd med forslag til vedtak ble styrets sammensetning som følger:

- Anne Sævareid (gjenvolgt)
- Ingunn Renolen (nyvalgt)
- Linn Namtvedt Gjelsvik (gjenvolgt)
- Trond Kleiveland (leder, gjenvolgt)
- Rita Berntzen (nyvalgt)

Styret har hatt 5 møter i perioden.

På årsmøte 2023 ble det vedtatt at «Årsmøtet mener service bør gjennomføres. Styret får fullmakt til å pålegge den enkelte sameier å være med på dette av hensyn til sikkerheten og driften på hele bygget, dersom det er innenfor lovverket. Utgiften for service utover 5% av fellesutgiftene per år kan dekkes av sameiet gjennom fellesutgiftene. Ev tilleggsutgifter utover service påhviler den enkelte leilighet»

Styret sjekket lovligheten av dette forslaget og resultatet var at vi ikke kunne pålegge noen å gjennomføre tiltak innenfor leilighetens private sfære.

Det ble innhentet et tilbud som var avhengig av hvor mange som ønsket å gjennomføre servicen. Tilbudet ble ikke like godt som om alle hadde valgt å være med, men likevel bedre enn om den enkelte enhet hadde bestilt selv. Vi var ikke helt fornøyd med hvordan dette ble håndtert av selskapet og har gikk dårlig tilbakemelding om dette.

Informasjon om arbeidsgruppen som skulle se på organisering av garasjeanlegget.

Arbeidsgruppens arbeid er nå avsluttet og garasjeanlegget er besluttet omorganisert til et sameie med et styret som består av representanter fra de tre sameiene som benytter anlegget i dag. **Garasjesameiet har hatt stiftelsesmøte og Trond Kleiveland er vår representant.**

Ny leverandør av TV/internett.

Som nevnt på forrige årsmøte ble det besluttet å skifte leverandør av TV/Internett fra Telenor til Altibox. Denne endringen skjedde fra 1. desember 2023. Rent prismessig hadde det ikke så stor betydning for 2023, men for 2024 vil det bety ca 70 kr pr. leilighet/mnd i spart husleie. Fra og med mars var det en varslet prisstigning til 615, mens vi med Altibox er garantert 499 for hele 2024. I tillegg er den inkluderte hastighet nå blitt så god at oppgradering for de fleste del er unødvendig.

Vi har hatt en del tekniske problemer i perioder med stabiliteten, men det ser ut som at den siste oppgraderingen har hjulpet.

Installasjon av vannmåler.

Søknadsprosessen for installasjon av vannmåler ble satt i gang og godkjent i 2023, men selve installasjonen utført på nyåret 2024.

Driftsutgifter.

Driftsutgiftene er omtrent på budsjett og totalt kom vi ut med et lite overskudd i regnskapet inkludert finansinntekter (ca 20 000 kr) på 33 588 kr. (Se gjennomgang av regnskap). Målet skal være å drive i balanse eller med overskudd. Vi har tatt høyde for noe økte driftsutgifter i budsjettet for 2024, og framover må vi forvente mer vedlikehold da bygget nå er 10 år gammelt.

Driftsutgiftene omhandler i hovedsak mindre forhold, som:

- Heis, service og vedlikehold
 - Port-telefon i A var ute av drift
 - Problem med inngangsdør i B. Funnet og reparert en feilkobling i det elektriske anlegget
 - Erstatte ødelagte takplater (se a under)
 - Skifte element i varmtvannstank
 - Reparasjon varmepumpe til fjernvarmeanlegg
 - Boss-suget (nedgang fra i fjor)
 - Spyling av kloakkutløpet. (se b under)
 - Utelys
 - Forsikringssak som vi har tatt selv
- a. Når deg gjelder reparasjon av takplatene, ble det samtidig alle bolter i alle takplater også skiftet. I tillegg ble det gjort noe arbeid med tetning på frontveggen i sør. En antydning til vanninntrengning i leilighet i 3.dje etasje ser nå ut til å være løst. Mulig vi må gjøre noe med til dels morknet silikon langs denne veggen på sikt.
- b. Dette ble utført etter «føre-var-prinsippet», vi har ikke hatt tilbakeslag av kloakk siden jul/nyttår 2022. Dette er en kostnad vi mener er en god investering siden det kan gjøres på et planlagt tidspkt og ikke minst unngå en ubehagelig og en uverdig opplevelse.

Ubygging Hegreneset.

Det er utarbeidet merknad til planforslag til utbyggingen av Hegreneset.

Dugnad.

Vi ser behov for at bygget blir rengjort utvendig, spesielt ved inngangspartiene og på fellesområder. Det ble gjennomført to dugnader i april/mai, men noe arbeid gjenstår.

Vi ser også behov for å spyle, vaske vinduene, spesielt ved og over inngangspartiene og fasadevinduer mot sør.

Vi har også fått plassert ut en benk på fellesområdet som vi fikk tildelt BOB etter søknad.

Takk til alle som har deltatt!

Til årsmøtet i Sameiet Nyhavn 10 A-B

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nyhavn 10 A-B** som viser et overskudd på kr 33 588. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper.



Statsautoriserte
revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

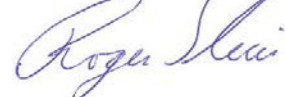
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 23. mai 2024
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Sameiet Nyhavn 10 A-B 2023

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Nyhavn 10 A-B
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	621 085	587 497
Sum opptjent egenkapital	621 085	587 497
SUM EGENKAPITAL	621 085	587 497
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	3 319	4 828
Leverandørgjeld	77 837	58 223
Skyldige off. myndigheter	28 590	27 670
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	45 000	45 000
Annen kortsiktig gjeld	3 604	4 102
Sum kortsiktig gjeld	158 350	139 822
SUM GJELD	158 350	139 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	779 435	727 319

Bergen,
Styret for Sameiet Nyhavn 10 A-B

Trond Kleiveland
Styrets leder

Ingunn Renolen
Styremedlem

Anne Sævareid
Styremedlem

Linn Gjelsvik
Styremedlem

Rita Berntzen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Nyhavn 10 A-B

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Felleskostnader bolig og næring	403 728	389 340	403 600	418 500
3812 Utleie parkeringsplasser	0	142	0	0
3816 TV og internett	149 184	140 544	149 200	143 800
3826 Forsikring	68 592	79 242	68 500	71 900
Sum felleskostnader	621 504	609 268	621 300	634 200

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3885 Andre inntekter	13 593	0	0	0
Sum andre inntekter	13 593	0	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	45 000	45 000	45 000	60 000
Sum styrehonorar	45 000	45 000	45 000	60 000

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Møtekostnader	391	393	0	500
6325 Renovasjon	6 283	33 941	15 000	15 000
6360 Renhold og matteleie	46 099	38 862	40 000	40 000
6372 Heis	68 989	81 979	78 000	78 000
6375 TV/Bredbånd	159 818	147 750	149 200	143 800
6391 Diverse serviceavtaler	33 045	22 068	22 000	25 000
6940 Porto	0	165	0	0
7779 Andre gebyr	105	0	0	0
Sum driftskostnader	314 729	325 157	304 200	302 300

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	6 032	5 000	5 000
6510 Verktøy og redskap	2 087	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	2 087	6 032	5 000	5 000

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6602 Vedlikehold rør og sanitær	38 335	42 157	20 000	30 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	34 643	6 516	5 000	7 000
6615 Vedlikehold låssystemer	0	11 855	5 000	5 000
6616 Vedlikehold tak	15 000	0	0	10 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	16 950	5 000	5 000
Sum vedlikehold	87 978	77 478	35 000	57 000

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	587 497	615 023
Periodens resultat	33 588	-27 526
Endring i disponible midler	33 588	-27 526
Disponible midler 31.12.	621 085	587 497

Årsregnskap til...

Name: Renolen, Ingunn
Date: 2024-05-10

Identification:
 Renolen, Ingunn

Name: Sævareid, Anne
Date: 2024-05-05

Identification:
 Sævareid, Anne

Name: Kleiveland, Trond
Date: 2024-05-14

Identification:
 Kleiveland, Trond

Name: Berntzen, Rita
Date: 2024-05-05

Identification:
 Berntzen, Rita

Name: Gjelsvik, Linn Namtvedt
Date: 2024-05-15

Identification:
 Gjelsvik, Linn Namtvedt



PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023 I SAMEIET NYHAVN 10 A-B

Hellen skole, 5. juni kl 1800 - 1930

Fremmøtte:

Trond Kleiveland (styreleder), Linn N.Gjelsvik (styremedlem), Anne Sævareid (styremedlem), Ingunn Renolen (styremedlem), Helge Sandøy, Eldbjørg Fossgard, Rita Berntzen, Torill Svendsen, Tommy Johansen, Geir Røberg, Kristin Selboskar, Gunnar Ølmheim, Siri Sjødin Drange, Benedicte Kratter, Bjørn Sælemyr, Sara Jacobsen.

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Innkalling godkjent

b) Antall fremmøtte

12 stemmeberettigede seksjoner var representert.

c) Valg av møteleder

Trond Kleiveland ble valgt til møteleder

d) Valg av referent/protokollfører

Ingunn Renolen ble valgt til referent/ protokollfører

e) Valg av protokollunderskriver

Tommy Johansen valgt til protokollunderskriver

f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

Anne Sævareid valgt til telle korps

g) Godkjenning av dagsorden

Dagsorden godkjent.

2. Rapport fra styret

Styreleder gikk gjennom rapporten. I tillegg ble det orientert om pågående driftsproblemer i heisen i 10A.

Styret fikk følgende innspill fra årsmøtet:

- Vi kan etablere en ordning der vi samler inn restavfall som må til gjenbruksstasjonen og som ødelegger bossuget.
- Fint å få et tidspunkt der terrasser kan spyles. Fellesområdet må vaskes godt. Dette slik at naboer er forberedt på møkkete vann ovenfra den dagen
- Vinduene i trappeoppgangene bør vaskes. Vurderes gjort samtidig som vi har lift for å skifte takplater

Vedtak: Rapport fra styret tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2022.

a) Godkjenning av årsregnskap for 2022

Styreleder gikk gjennom årsregnskapet.

Når fellesutgiftene ble økt i 2023, ble det tatt utgangspunkt i service-indeksen da det best reflekterer kostnadsøkningene

Styret fikk innspill om å sjekke ut hvor stor kapitalen bør ligge på for en sikring mot uforutsette utgifter.

Vedtak: Årsregnskap for 2022 godkjennes

b) Revisors beretning for 2022

Revisors beretning ble fremvist

Vedtak: Revisors beretning tatt til etterretning

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Vedtak:

Vederlaget gis basert på budsjettvedtaket som var 45.000. Styret fordeler selv vederlaget internt.

5. Valg av styre

a) Valg av styreleder.

Vedtak: Trond Kleiveland valgt for 1 år.

b) Valg av styremedlemmer.

Vedtak:

Anne Sævareid valgt for 2 år

Ingunn Renolen valgt for 1 år.

Rita Berntzen valgt for 2 år

6. Andre/Innkomne saker

Styret har innhentet pris på felles service/ rengjøring av ventilasjonsanleggene i alle leilighetene. Prisen er ca 2.000 kr per leilighet

Innspill fra årsmøtet:

Styret bør sjekke ut om det påvirker andre leiligheter om noen ikke ønsker å være med på dette. Anlegg som ikke blir rengjort øker brannfaren, noe som påvirker sikkerheten i *hele* bygget. I tillegg vil jo inneklimate i den enkelte leilighet bli bedre.

Følgende forslag ble fremmet til votering:

Årsmøtet mener service bør gjennomføres. Styret får fullmakt til å pålegge den enkelte sameier å være med på dette av hensyn til sikkerheten og driften på *hele* bygget, dersom det er innenfor lovverket. Utgiften for service utover 5% av fellesutgiftene per år kan dekkes av sameiet gjennom fellesutgiftene. Ev tilleggsutgifter utover service påhviler den enkelte leilighet

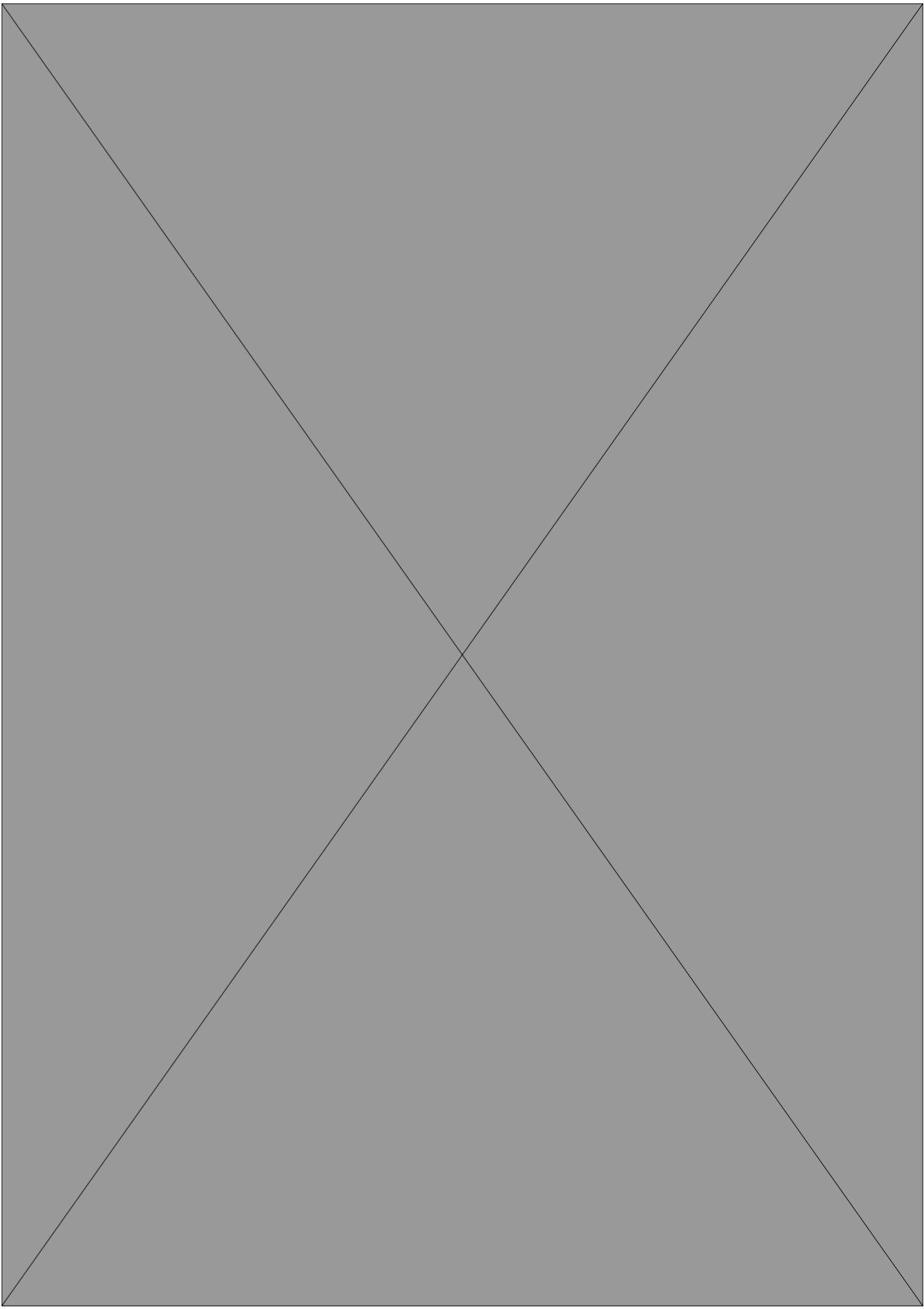
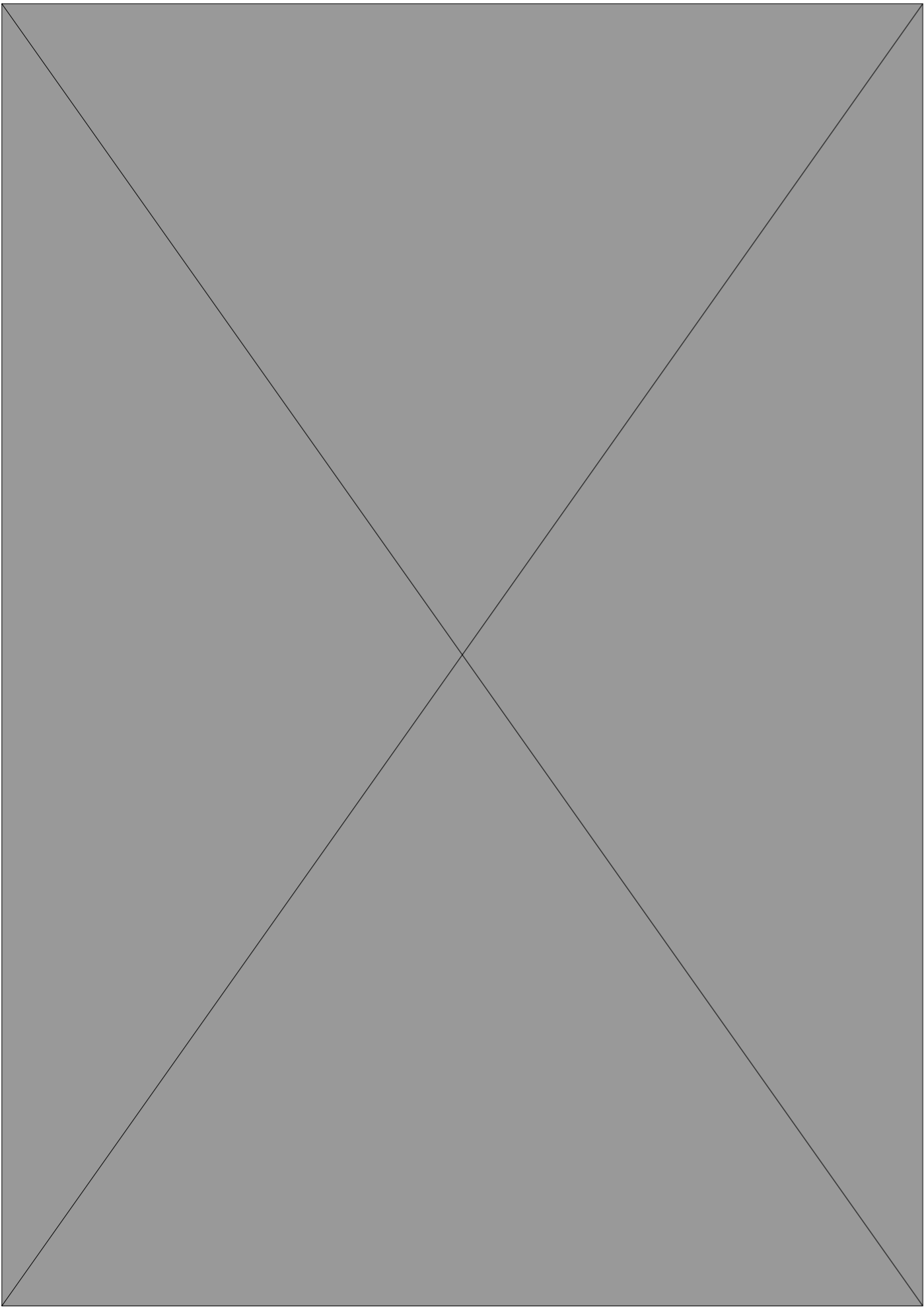
Forslaget enstemmig vedtatt

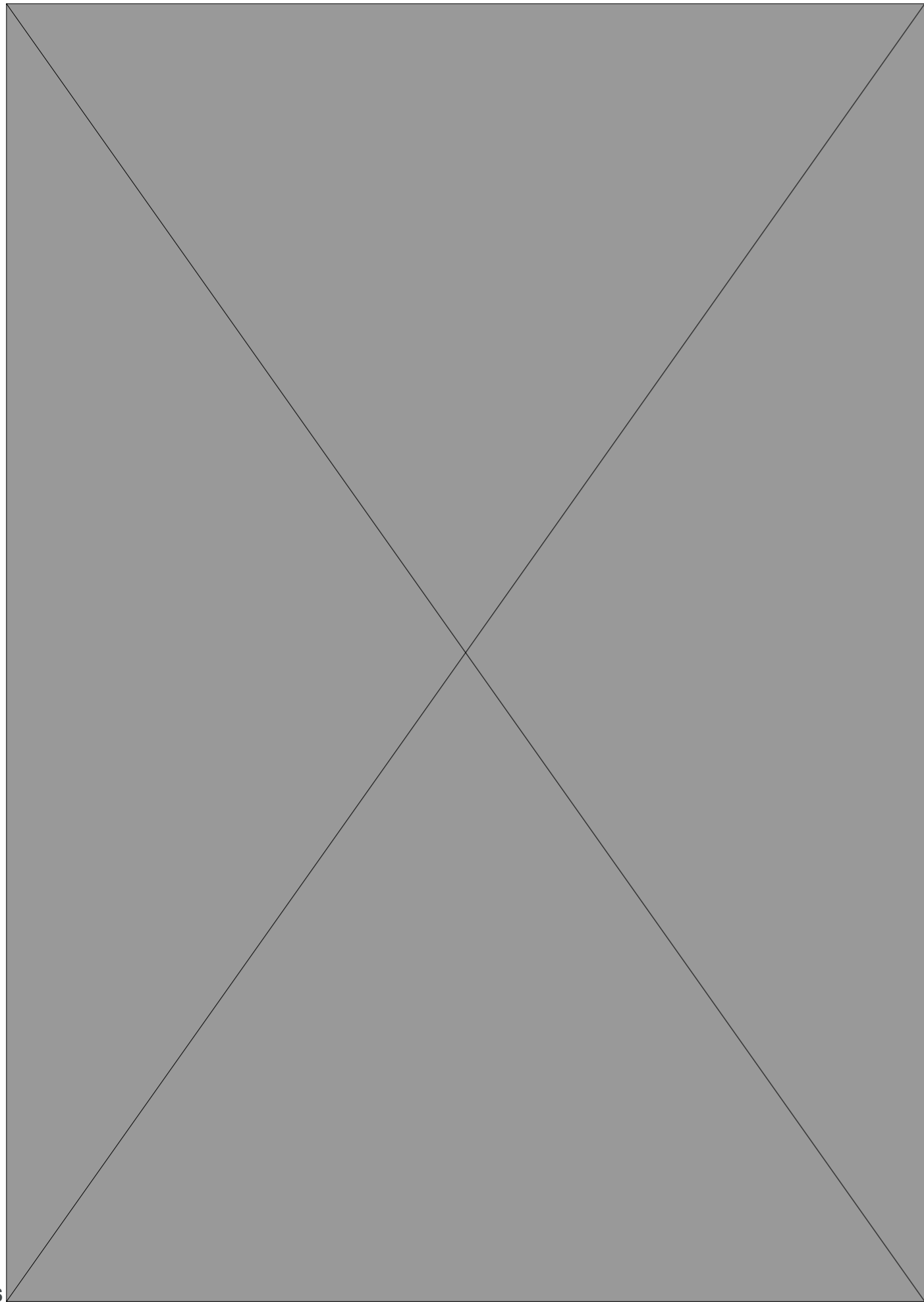
Referent/ protokollfører

Protokollunderskriver

Ingunn Renolen

Tommy Johansen





Boligselskapets navn	539	Sameiet Nyhavn 10 A-B (0539)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	117 000	17 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	588 800	87 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt forlegn)	-26 900	-4 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	678 900	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024



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 eignedom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- Husk at også 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nyhavn 10B
5042 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre