

aktiv.

Nyhavn 4, 5042 BERGEN

**Splitter ny 3-roms leilighet (2025) i  
urbane og maritime omgivelser  
| Balkong og heis | Mulig å kjøpe  
parkering**



Eiendomsmegler MNEF

## Victoria Nordgård Giske

**Mobil** 454 65 830

**E-post** victoria.giske@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 890 000,-

**Omkostn.:** Kr 123 600,-

**Total ink omk.:** Kr 5 013 600,-

**Felleskostn.:** Kr 1 760,-

**Selger:** Sissel Kandal

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2024

**BRA-i/BRA Total** 50/55 kvm

**Tomtstr.:** 1796 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 2

**Antall rom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 168, bnr. 1899

**Snr.** 13

**Oppdragsnr.:** 1503250033

# Splitter ny 3-roms leilighet (2025) | Urbane og maritime omgivelser | Balkong og heis |

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum ved Victoria Giske har gleden av å presentere denne strøkne leiligheten i Nyhavn 4! Her bor du i et nyetablert og meget urbant nabolag i Ytre Sandviken, med moderne og maritime omgivelser nede ved sjøen.

Verdt å nevne:

- Leiligheten er av høy standard (2025), og er helt ubebodd
- Deler av leiligheten har en luftig takhøyde på hele 2,9 m!
- Balkong (9 kvm) med fin utsikt ned mot bryggen/sjøen
- Stor, felles takterrasse på hele 135 kvm i 2. etg
- Felles sykkebod i 1. etg/ved inngangspartiet
- Mulighet for å leie fast parkeringsplass
- Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning
- Kort vei til butikk (søndagsåpen), treningssenter, Glow Studio, NHH, buss og badeplass.

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding :)



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	57
Egenerklæring .....	78
Energiattest .....	83
Nabolagsprofil .....	91
Budskjema .....	129

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 55 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

3. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1796 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

TOMT: Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 55,5 m<sup>2</sup> i h.h.t sameiebrøk. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med belegningstein, murer/bed og diverse beplantning.

### Beliggenhet

Velkommen til Nyhavn 4! Her bor du med umiddelbar nærhet til sjøen og flotte badeaktiviteter, samtidig som du har kort vei til sentrum. Leiligheten ligger i et nytt og attraktivt nabolag i Ytre Sandviken, hvor du har alt du trenger rett utenfor døren – dagligvarebutikker, treningssentre, utdanningsinstitusjoner og arbeidsplasser. Om du ønsker en roligere beliggenhet nær sentrum uten å være midt i byens støy, er Nyhavn 4 det perfekte valget.



I nabolaget til Nyhavn 4 finner du det meste for en behagelig hverdag. Her er butikk (Joker) i nabobygg, brygge med bade og båtliv nesten utenfor døren. 6 minutters gange til Gamle Bergen hvor man kan ta seg en forfriskende dukkert i Sandviken sjøbad eller en rask joggetur rundt skjæret. Det er også flere spisesteder i nærheten, blant annet NHH Merino kaffebar, hvor du kan nyte en deilig god kaffe. Turmuligheter er det heller ikke mangel på, og er du sprek tar du sikkert både Stoltzen og Sandviksfjellet på samme dag.

Foretrekker du innendørs trening, vil treningssenter som NEXT Fitness, SATS Måseskjæret og Trene Sammen være gode alternativer i nærområdet. I Trene Sammen Lemkuhlhallen finner du også klatrevegg, idrettshall, sauna og både squash og kondisjonsapparater. Liker du å svømme kan du ta turen til Stemmemyren. Her finner du et basseng som kan deles i 6 baner. Det er ekstra oppvarmet vann tirsdager og onsdager tilpasset for helsesport. I tillegg tar det kun fem minutter å spasere til Just Padel, dersom du er bitt av Padel-basillen!

Kollektivtransport er lett tilgjengelig, med busstoppet Gamle Bergen bare 400 meter unna og hyppige avganger til både Bergen sentrum og Åsane. Fra busstoppet tar det ca. 7 minutter med buss til sentrum, og ca. 10 minutter til Åsane. I tillegg har du muligheten til å bruke bysykler, med stasjon ved inngangen til Gamle Bergen Museum, eller benytte el-sparkesykler som er lett tilgjengelige i området. Norges Handelshøyskole (NHH) ligger kun ett busstopp unna, eller innenfor kort gangavstand.

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart på FINN.no. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger fra Aktiv Eiendomsmegling.

#### **Bebyggelsen**

Nyhavn 4 Sameie består av til sammen 23 leiligheter. Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger, bolighus og blokkbebyggelse.

#### **Bygningssakkyndig**

Trond Bertelsen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

GRUNNMUR:

- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukkk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.
- Grunnmur/fundamenter av betong.

#### VEGGKONSTRUKSJON:

- Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk.
- Ytterkledning av stående trekledning.
- Fasadene er sameiets felles ansvar.

#### TAKTEKKING:

- Flat takkonstruksjon.
- Taket er tekket med takbelegg.
- Taket er ikke besiktiget.
- Taktekking er sameiets felles ansvar.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.01.2025 av Trond Bertelsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ja. Beskrivelse Det er midlertidig brukstillatelse.

#### Tilleggs kommentar:

- Leiligheten er helt ny og ubebodd. Den sto ferdig 9. Januar 2025.

#### **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har gleden av å presentere Nyhavn 4!

#### Leiligheten inneholder:

- Entré/gang (3,2 m<sup>2</sup>)
  - Bad (4,2 m<sup>2</sup>)
  - Soverom (9,4 m<sup>2</sup>)
  - Soverom 2 (6,8 m<sup>2</sup>)
  - Stue/kjøkken (23,1 m<sup>2</sup>)
  - Balkong m/ utgang fra stue (9 m<sup>2</sup>)
- 
- I tillegg medfølger en ekstern bod (5 m<sup>2</sup>) i 1. etg, merket TS 13.
  - Felles sykkelbod i 1. etg / rett ved inngangspartiet.
  - Stor, felles terrasse i 2. etg, på ca. 135 m<sup>2</sup>.

#### INNVENDIGE OVERFLATER:

- Gulv: Laminat.
  - Vegger: Malt platekledning, malt betong.
  - Himling: Malt platekledning, malt betong.
- Overflatene er fra 2025

#### BAD:

Helt nytt, ubrukt bad fra 2025. Areal: 4,2 m<sup>2</sup>.

Badet har keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling. Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap, og avtrekksventil i himling.

#### KJØKKEN:

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 23,1 m<sup>2</sup>. Kjøkkeninnredning fra 2025.

Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger/himling. Designa kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum og ventilator. Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.

#### Integrerte hvitevarer (Siemens):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Deler av stuen har en takhøyde på luftige 2,93 kvm.

#### VVS:

- Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system).
- Rør i rør skap på bad.
- Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
- Avløpsrør av plast.
- Vann- og avløpsrør er fra byggeår.
- VVS-arbeid ble utført av Kristoffersen VVS AS.
- Vannbåren varme.
- Leiligheten har viftekonvektor v/himling i stue/kjøkken.
- Produsent: Clivet. Fra byggeår.
- Felles varmtvann via vannbåren varmesystemet.

#### VENTILASJON:

- Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.
- Luftbehandlingsaggregat er plassert i himling i entre/gang. Type: Flexit. Fra byggeår.

#### EL. ANLEGG:

- Sikringsskap i entre/gang. El.anlegg fra byggeår.
- El.arbeid ble utført av Øygarden Elektriske AS.
- Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern. Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser:

- 25 ampere. 1 stk.
- 15 ampere. 9 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap i sameiet.

**BELYSNINGSUTSTYR:**

- Innfelte led spotlights i himling i entre/gang og på bad.
- Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

**EL.OPPVAMING:**

- Varmekabler på bad.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold har fått TG 2 eller TG 3, alt har TG 0 eller TG 1.

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer følger leiligheten.

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Det er 13 parkeringsplasser i sameiet. Parkeringsplassene er organisert i en egen næringsseksjon med egne vedtekter. Det er mulighet for å kjøpe parkeringsplass, eller langtidsleie av fast parkeringsplass i garasjeanlegg, i nabobygget.

### **Forsikringsselskap**

Tryg

### **Polisenummer**

3662434

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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.

## **Energi**

### **Oppvarming**

- Varmekabler på bad.

### **Energikarakter**

A

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 890 000

### **Info kommunale avgifter**

Det gjøres oppmerksom på at kommunale avgifter og eiendomsskatt ikke foreligger da boligen er helt ny i 2025. Kjøper må påregne kostnader knyttet til bl.a. vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter har 4 terminer pr. år.

### **Info formuesverdi**

Ettersom boligen er nyoppført i 2025, kan det ikke beregnes formuesverdi for det aktuelle objektet. Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, og innvendig vedlikehold.

### **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**

50/1619

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer bygningsforsikring, TV og internett.

Dette er et nyoppført boligprosjekt, og endelig budsjett/felleskostnader fastsettes på årsmøte i samarbeid med valgt forretningsfører. Etter informasjon fra utbygger og BOB estimeres det kr. 25,- pr.- kvm, altså kr 1650,- i felleskostnader + kr. 510,- for TV og internett. Felleskostnadene er tiltenkt å inneholde blant annet felles byggforsikring, forretningsførsel, vedlikehold og avsetning til fremtidig vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at dette beløpet er et stipulert estimat.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 760

## Sameiet

**Sameienavn**

Nyhavn 4 Sameie

**Organisasjonsnummer**

934771222

**Om sameiet**

Informasjon om sameiet:

- Nyhavn 4 Sameie består av til sammen 23 leiligheter.
- Snr. 24 er garasjeeksjon.
- Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang.
- Innvendige korridorer i hver etasje.
- Felles terrasse i 2-etg på ca 135 m<sup>2</sup>.
- Styreleder i sameiet: Anders Lågeide Hammersland.
- Bygningen ble oppført av Bono Bolig og Stoltz Bolig AS.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 934 771 222.

Navn/foretaksnavn: Nyhavn 4 Sameie.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.

Registrert i Enhetsregisteret: 31.12.2024.

Stiftelsesdato: 12.12.2024.

**Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett, pr. dags dato.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, pr. dags dato.

**Vedtekter/husordensregler**

Utkast til vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett, vedtekter og husordensregler kan endres i forbindelse med stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet.

**Dyrehold**

Siden bygget er helt nytt, har ikke sameiet opprettet husordensregler pr. dags dato som tilsier at dyrehold ikke er tillatt.

# Forretningsfører

**Forretningsfører**

BOB BBL

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 1899, seksjonsnummer 13 i Bergen kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/168/1899/13:

06.12.1988 - Dokumentnr: 42413 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1990 - Dokumentnr: 32947 - Erklæring/avtale

RETT FOR BERGEN KOMMUNE TIL Å HA LIGGENDE AVLØPSLEDN. OVER  
D.E MED RETT TIL FREMTIDIG TILSYN, VEDL.H. M.V.BEST.A471

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2005 - Dokumentnr: 22956 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Transport

Fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1062

Fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1070

Til: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152

02.11.2017 - Dokumentnr: 1218252 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Gjelder også tilhørende installasjoner

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler



Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2017 - Dokumentnr: 1218252 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/  
stikkrenner

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærhet av kabler/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av kabler/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2021 - Dokumentnr: 236033 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:1

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2023 - Dokumentnr: 599890 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om ledninger

Bestemmelse om solidaransvar

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:25  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:26  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:27  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:28  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:29  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:30  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:31  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:32  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:33  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:34  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:35  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:36  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:37  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:38  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:39  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:40  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:41  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:42  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:43  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:44  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:45  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:46  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:25  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:26  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:27  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:28  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:29  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:30  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:31  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:32  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:33  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:34  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:35  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:36  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:37  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:25  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:26  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:27  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:28  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:25  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899



Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:23

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2135

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:25  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:26  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:27  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:28  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:29  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:30  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:31  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:32  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:33  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:34  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:35  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:36  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:37  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:38  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:39  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:40  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:41  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:42  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:43  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:44  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:45  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:46  
Bruksrett til miljøstasjon  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:25  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:26  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:27  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:28  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:29  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:30  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:31  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:32  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:33  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:34  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:35  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:36  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:37

Bruksrett til miljøstasjon

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:25  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:26  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:27  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:28  
Bruksrett til miljøstasjon  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:25  
Bruksrett til miljøstasjon  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:23  
Bruksrett til miljøstasjon  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2135

Bruksrett til miljøstasjon

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:31

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:33

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:35

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:36

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:37

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:38

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:39

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:40  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:41  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:42  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:43  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:44  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:45  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:46  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:47  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:48  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:49  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:50  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:51  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:52  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:53  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:54  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:55  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:56  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:57  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:58  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:59  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:60  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:61  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:62  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:63  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:64  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:65  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:66  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:67  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:68  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:69  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:70  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:71  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:72

Bruksrett til miljøstasjon

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:6





Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:51  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:52  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:53  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:54  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:55  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:56  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:57  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:58  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:59  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:60  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:61  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:62  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:63  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:64  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:65  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:66  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:67  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:68  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:69  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:70  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:71  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:72  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:73  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:74  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:75  
Bruksrett til miljøstasjon  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:25  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:26  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:27  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:28  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:29  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:30  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:31  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:32  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:33  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:34  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:35  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:36  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:37  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:38  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:39  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:40  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:41  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:42  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:43  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:44  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:45  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:46

Bestemmelse om pumpestasjon

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:25  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:26  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:27  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:28  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:29  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:30  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:31  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:32  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:33  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:34  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:35  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:36  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153 Snr:37  
Bestemmelse om pumpestasjon  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:25  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:26  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:27  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2111 Snr:28  
Bestemmelse om pumpestasjon  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2112 Snr:25  
Bestemmelse om pumpestasjon  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2134 Snr:23  
Bestemmelse om pumpestasjon  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2135  
Bestemmelse om pumpestasjon  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:25  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:26  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:27  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:28  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:29  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:30  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:31  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:32  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:33  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:34  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:35  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:36  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:37



Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:38  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:39  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:40  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:41  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:42  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:43  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:44  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:45  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:46  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:47  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:48  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:49  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:50  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:51  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:52  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:53  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:54  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:55  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:56  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:57  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:58  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:59  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:60  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:61  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:62  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:63  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:64  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:65  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:66  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:67  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:68  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:69  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:70  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:71  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2142 Snr:72

Bestemmelse om pumpestasjon

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:3



Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:48  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:49  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:50  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:51  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:52  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:53  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:54  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:55  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:56  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:57  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:58  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:59  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:60  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:61  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:62  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:63  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:64  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:65  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:66  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:67  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:68  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:69  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:70  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:71  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:72  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:73  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:74  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2139 Snr:75  
Bestemmelse om pumpestasjon  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2024 - Dokumentnr: 2334710 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Bergen Kommune  
Org.nr: 964 338 531  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2024 - Dokumentnr: 2363409 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/1619

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig, datert: 20.12.2024.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 23.06.2023. Dagens plantegning stemmer overens med godkjente bygningstegninger.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet privat vei, vann og avløp, ifølge Bergen kommune.

### **Regulerings og arealplaner**

Reguleringsplan:

Eiendommen omfattes av en reguleringsplan på grunnen fra 2016 med plannavn "BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 MFL., NYHAVN VEST".

Reguleringsformål:

Bolig/Forretning (88,5 %)

Felles avkjørsel (10,6 %)

Frittliggende småhusbebyggelse (0,8 %)

Bolig/Forretning/Kontor (< 0,1 % (0,7 m<sup>2</sup>))

Gang- sykkelveg (< 0,1 % (0,2 m<sup>2</sup>))

Gate m/fortau (< 0,1 % (0,2 m<sup>2</sup>))

Uteoppholdsareal (< 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>))

Reguleringsplaner under grunnen:

PlanID: 64670000. BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 MFL., NYHAVN VEST. Ikrafttrådt: 19.05.2016. Eiendommen er regulert til veg.

Reguleringsplan under arbeid:

PlanID: 70480000. BERGENHUS. GNR 168 BNR 1067 MFL., NYHAVN, VEI. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: Kommuneplanensarealdel 2018

Arealformål: Sentrumsformål.

Angitt hensynssone: Bevaring Kulturmiljø

Eiendommen ligger i hensynssone for historisk sentrum og Nyhavn - Jægermyren. Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene

ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk. Om og hvordan et tiltak berører kulturminner eller kulturmiljø skal vurderes i samråd med Byantikvaren. Statens vegvesen skal høres i saker som angår postvegene.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 18200001. Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., NYHAVN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "mindre reguleringsendring", med ikrafttredelsesdato 07.06.12.

PlanID: 18200003. Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 2075 MFL., NYHAVNSVEIEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "mindre reguleringsendring", med ikrafttredelsesdato 22.12.2020. Hensikten med reguleringsendring er å legge til rette for publikumsbygg for Bymuseet og legge til rette for et felles parkeringsanlegg for nærmiljøet. I tillegg legger endringen opp til mindre justeringer i arealformål knyttet til trafikksituasjon og koblingsgangveg mot Nyhavn

PlanID: 18740000. Plannavn: BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "kommunedelplan", med ikrafttredelsesdato 14.05.2012.

PlanID: 70640000. Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1091MFL., HEGRENESET. Planen har status "planforslag", og plantype "detaljregulering".

Formålet med planen er:

- å sikre eksisterende havnevirksomhet og legge til rette for videre utvikling av havnen med særlig vekt på funksjonene godstrafikk, cruisetrafikk, ferge- og passasjertrafikk
- å sikre areal til næringsformål og næringsutvikling med særlig fokus på næringsvirksomhet med behov for kaiarealer
- å virke avgrensende på formål/prosjekter som på kort eller lang sikt kan legge begrensninger på havnevirksomheten og prioritert næringsvirksomhet
- å sikre allmennhetens tilgang til sjø og kaiarealer
- å sikre viktige kulturminner og kulturminnemiljøer i planområdet

I Nyhavnsveien 10 er det midlertid botilbud for rusavhengige.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

168/1073 9421181-1 Tilbygg Enebolig m/hybel/sokkelleil. Rammetillatelse. Datert: 09.06.2020

168/2138 139854918 - Kontor- og adm.bygning rådhus Bygning godkjent for riving/brenning. Datert: 23.03.2018

168/2138 139854918 - Kontor- og adm.bygning rådhus Bygning godkjent for riving/brenning. Datert: 23.03.2018

168/2138 300676452 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Igangsettingstillatelse. Datert: 08.11.2024

168/2138 300676452 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Igangsettingstillatelse. Datert: 08.11.2024

168/2138 300676452 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Igangsettingstillatelse. Datert: 08.11.2024

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdiene gitt av statlige myndigheter og kommuneplanens bestemmelser. Denne antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette kan ha betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter eiendommen, blant annet ved å medføre utredningsplikt for tiltakshaver eller forslagstiller, samt eventuelle krav om avbøtende tiltak.

Informasjon om planinfo:

Interessenter bes ta kontakt for nærmere informasjon ved spørsmål. All informasjon om regulerings- og arealplaner i salgsoppgaven er hentet fra Bergen kommune og det gjøres oppmerksom på at informasjonen som fremkommer i salgsoppgaven ikke er fullverdig. Se vedlagt "planinformasjon".

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført, og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 09.01.25. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

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.

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**

4 890 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

123 600 (Omkostninger totalt)

134 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 013 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 024 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 026 800 (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 123 600

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto senest to dager innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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](http://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.

**Oppdragsansvarlig**

Victoria Nordgård Giske  
Eiendomsmegler MNEF  
victoria.giske@aktiv.no  
Tlf: 454 65 830

**Ansvarlig megler**

Victoria Nordgård Giske  
Eiendomsmegler MNEF  
victoria.giske@aktiv.no  
Tlf: 454 65 830

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53  
5004 Bergen

**Salgsoppgavedato**

29.01.2025













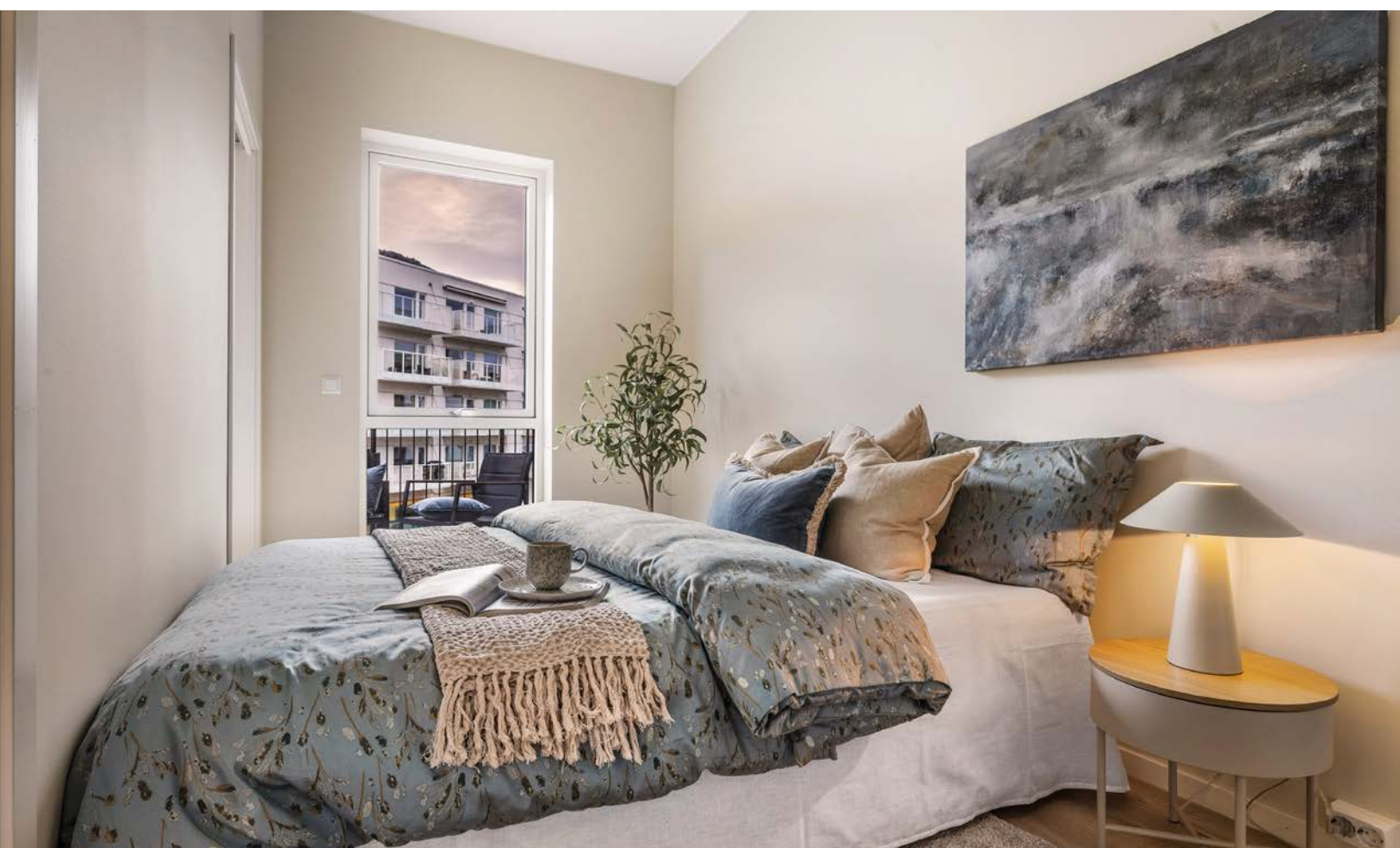








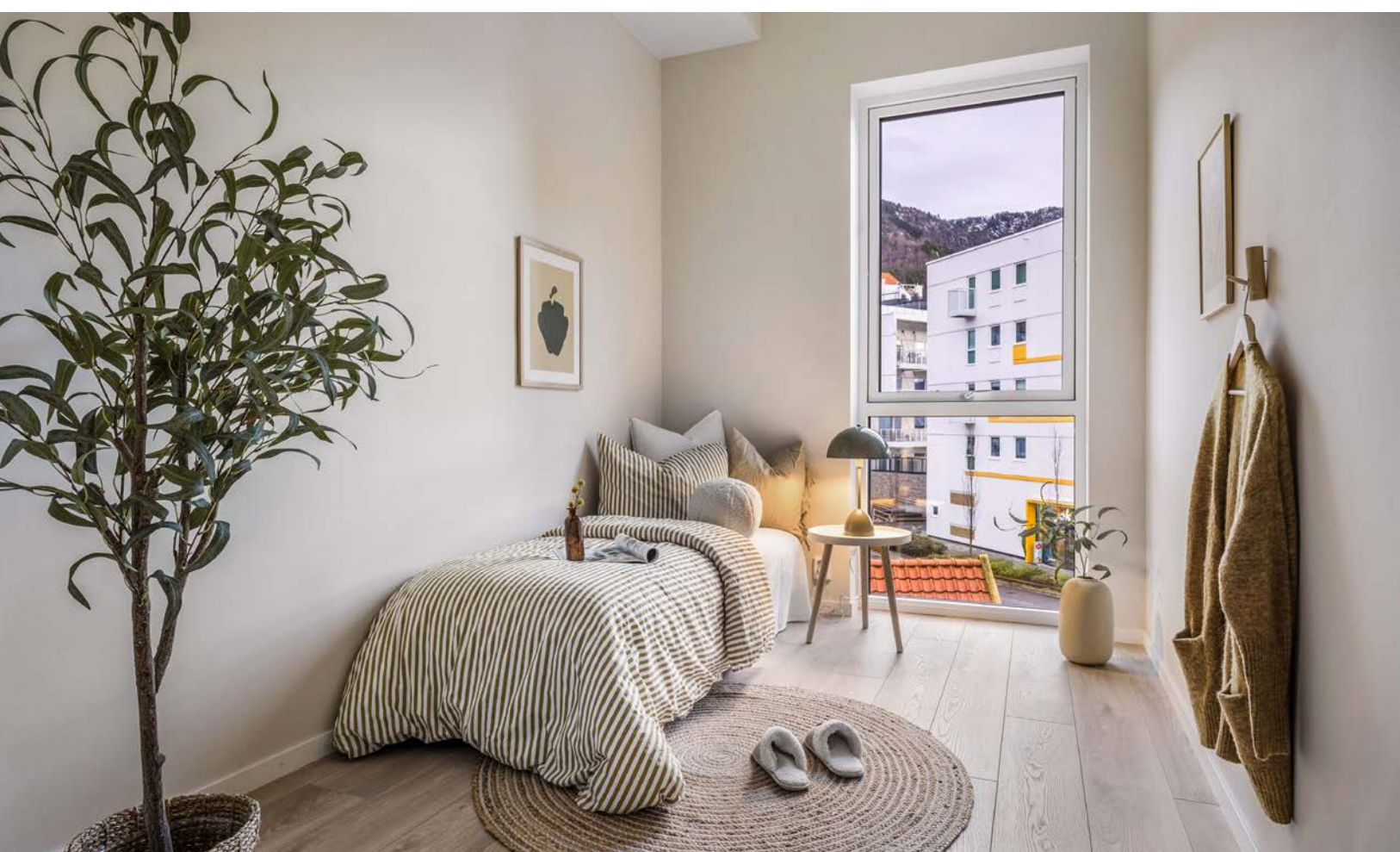


































# Vedlegg



# Tilstandsrapport

- Leilighet i boligblokk
- Nyhavn 4, 5042 BERGEN
- BERGEN kommune
- # gnr. 168, bnr. 1899, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 27.01.2025

Oppdragsnr.: 20286-2128

Referansenummer: IJ1347

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

*Trond Bertelsen*

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av  
**NITO**





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fylles ikke ut, ta vekk denne tekst.

## Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2025

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

#### Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengestein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

#### Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledding av stående trekledding. Fasadene er sameiets felles ansvar.

#### Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Taket er tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Taktekking er sameiets felles ansvar.

#### Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsupplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledding, malt betong.

Himling: Malt platekledding, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad. Fire skyvedører.

Innerdørene er fra byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 4,2 m<sup>2</sup>. Fra byggeår.

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledding m/led spotlights i himling. Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap. Avtrekksventil i himling.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 23,1 m<sup>2</sup>. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Laminat på gulv, malt platekledding/malt betong på vegger/himling. Designa kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Laminat benkeplate, underlimt stål vaskeikum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (Siemens):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system).  
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i rør  
i rør skap.  
Avløpsrør av plast.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. VVS-arbeid ble  
utført av Kristoffersen VVS AS.

### Vannbåren varme.

Leiligheten har viftekonvektor v/himling i  
stue/kjøkken. Produsent: Clivet. Fra byggeår.  
Felles varmtvann via vannbåren varmesystemet.

### Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon med  
varmegjenvinning. Dette er et innendørs  
ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk,  
filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.  
Luftbehandlingsaggregat er plassert i himling i  
entre/gang. Type: Flexit. Fra byggeår.

### El.anlegg:

Sikringssskap i entre/gang. El.anlegg fra byggeår.  
El.arbeid ble utført av Øygarden Elektriske AS.  
Inneholder: Automatsikringer  
(jordfeilautomater), nettverksdel,  
overspenningsvern.  
Hovedbryter på 63 ampere.

### Kurser.

25 ampere. 1 stk.  
15 ampere. 9 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles  
målerskap i sameiet.

### Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i entre/gang og på  
bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i  
øvrige rom.

### El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

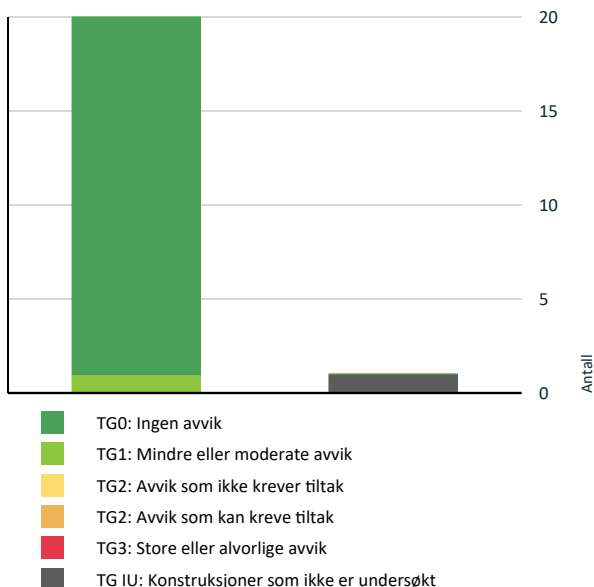
[Gå til side](#)

### Leilighet i boligblokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3-etg > Bad (4,2 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

### Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet i boligblokk

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BOLIGBLOKK



**Byggeår**  
2025

**Kommentar**  
Oppgitt av eier

**Anvendelse**  
Bolig

### Standard

Takstobjektet:

3 roms eierleilighet i 3-etg. Ssb-nr: H0304.  
Østvendt balkong på 9 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.  
Leiligheten har tilhørende en bod i 1-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten var ferdigstilt/innflyttet 9. januar 2025 og fremstår med gode kvaliteter på overflater/innredninger.

### Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar.

## UTVENDIG

### 📍 TO 0 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmner. Utv. beslag.

Vinduene er fra byggeår. Vinduene har trelags isolerglass.  
Vinduene har ingen slitasje.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

### 📍 TO 0 Dører

Ytterdør: Hvit dørblad i EI-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.  
Balkongdør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmner. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår. Balkongdør har trelags isolerglass.  
Dørene har ingen slitasje.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Dørtelefon i entre/gang.

### 📍 TO 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong på 9 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.  
Balkongen er oppført i betong.  
Rekkverk i stålprofiler.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,03 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Balkongen har ingen slitasje.



Balkong med utgang fra stue/kjøkken.

## INNSENDIG

### 📍 TO 0 Overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning, malt betong.

Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.

Generelt.

Ingen bruksslitasje på overflater.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div 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 div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.  
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.  
Minimale skjevheter ble registrert v/kontroll, dvs 05 mm skjevheter.

Kommentar:  
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

## ! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## ! TG 0 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad. Fire skyvedører.

Innerdørene er fra byggeår.  
Innerdørene har ingen slitasje.

## VÅTROM

3-ETG > BAD (4,2 M<sup>2</sup>)

### Generell

Bad. Areal: 4,2 m<sup>2</sup>. Fra byggeår.  
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.  
Avtrekksventil i himling.

3-ETG > BAD (4,2 M<sup>2</sup>)

## ! TG 0 Overflater vegger og himling

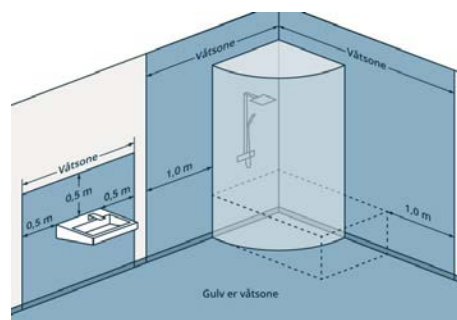
Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Mrk. Rør i rør skap er plassert i våtsone. Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjvegg/dusjhjørne vil ikke rør i rør skap bli utsatt for direkte vannsprut/søl.

Det virker å være små riss/striper i enkelte veggfliser v/innfesting/skinne på vegg ved siden av rør i rør skap. Bør innmeldes til utbygger om det blir større riss/sprekker.



Rør i rør skap i våtsone.



Bilde til opplysning.

3-ETG > BAD (4,2 M<sup>2</sup>)

## ! TG 0 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.  
Lokalt fall til sluk. Dvs 3,5 cm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 1,5 cm i forhold til resten av badegulv.

Mrk.  
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

3-ETG > BAD (4,2 M<sup>2</sup>)

## ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig klemring i sluk.  
Membran: Smøremembran.

Det er ikke fremvist uavhengig kontrolldokument. På store boligprosjekt er ikke det krav til uavhengig kontroll på hvert bad. Uavhengig kontrolldokument skal innsendes av utbygger i forbindelse med ferdigstillelse.



# Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghegt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghegt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

3-ETG > BAD (4,2 M<sup>2</sup>)

## TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblelement/speilskap og belysning, vegghegt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.

3-ETG > BAD (4,2 M<sup>2</sup>)

## TG 0 Ventilasjon

Avtrekkventil i himling. Tilluft under dør.

3-ETG > BAD (4,2 M<sup>2</sup>)

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom badet er nytt og reklamasjonsrett foreligger.

## KJØKKEN

3-ETG > STUE/KJØKKEN (23,1 M<sup>2</sup>)

## TG 0 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 23,1 m<sup>2</sup>.  
Kjøkkeninnredning fra byggeår.  
Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger/himling.  
Designa kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.  
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

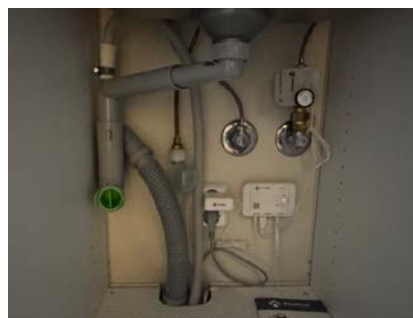
Integrerte hvitevarer (Siemens):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.  
Kjøkkeninnredning har ingen slitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg og aquastop under vask.

3-ETG > STUE/KJØKKEN (23,1 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med kullfilter. Fra byggeår.

Mrk.

Kjøkkenventilator med kullfilter vurderes i utgangspunktet som TG 2 i henhold til NS 3600. Likevel anses løsningen som tilfredsstillende siden det er en avtrekksventil i kjøkkenhimlingen (mekanisk avtrekk). For optimal funksjon bør ventilasjonsanlegget settes på maksimal effekt ved bruk av kjøkkenventilatoren.



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Kristoffersen VVS AS. Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Mrk.

Det virker å være trykkslag i rør, spesielt v/bruk av blandebatteri/kraner. Skal innmeldes til utbygger. Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.

### TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Kristoffersen VVS AS.

Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

### TG 0 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i himling i entre/gang. Type: Flexit. Fra byggeår.

# Tilstandsrapport



Luftbehandlingsaggregat i himling i entre/gang.

## Varmesentral

Vannbåren varme.

Leiligheten har viftekonvektor v/himling i stue/kjøkken. Produsent: Clivet. Fra byggeår.

Felles varmtvann via vannbåren varmesystemet.

For tilstandsvurdering av varmesentraler kreves det spesialkompetanse. Tilstandsgrad er satt utfra alder. Det anbefales å foreta jevnlig service/vedlikehold på varmesentral og foreta utskifting av komponenter v/behov.



Viftekonvektor v/ himling i stue/kjøkken.



Bryterpanel i stue/kjøkken.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap i entre/gang. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Øygarden Elektriske AS.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.

Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

15 ampere. 9 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap i sameiet.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i entre/gang og på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2025.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring ligger i fdv dokumentasjon.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

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

## Inntak og sikringskap

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

## Generell kommentar

El.anlegg er fra byggeår og samsvarserklæring/dokumentasjon ligger i fdv-dokumentasjon. Det skal derfor ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll enda. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.



Sikringskap i entre/gang.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Felles sprinkler/brannvarslingsanlegg i bygningen.

Felles sprinkler/brannvarslingsanlegg er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert. TG er satt ut i fra alder.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

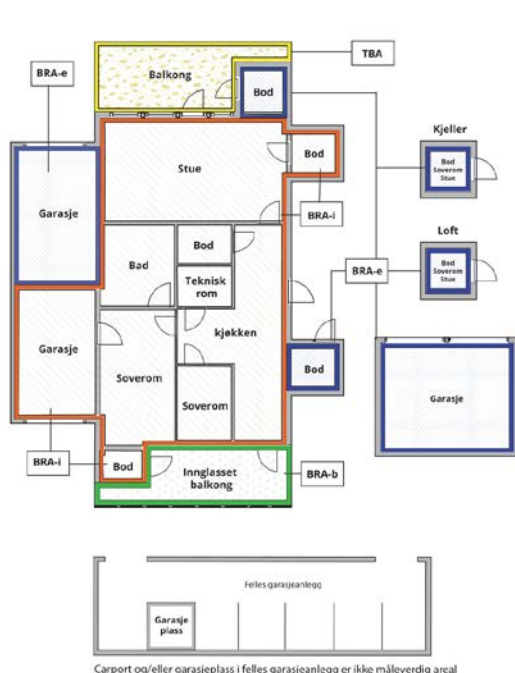
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i boligblokk

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg		5		5	
3-etg	50			50	9
<b>SUM</b>	<b>50</b>	<b>5</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>55</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Ekstern bod (5 m <sup>2</sup> )	
3-etg	Entré/gang (3,2 m <sup>2</sup> ), Bad (4,2 m <sup>2</sup> ), Soverom (9,4 m <sup>2</sup> ), Soverom 2 (6,8 m <sup>2</sup> ), Stue/kjøkken (23,1 m <sup>2</sup> )		

### Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,1 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyden på bad er 2,39 m - 2,43 m. Takhøyden i entre/gang og nedsenket del av stue/kjøkken er 2,40 m.

Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,93 m.

Mrk.

Areal til stue/kjøkken er inkludert gangdel utenfor bad og soverom.

Ekstern bod.

Leiligheten har tilhørende en bod i 1-etg på 5 m<sup>2</sup> (inkludert i BRA-e). Bod er merket TS 13.

Det er skillevegg i gitter mellom bodene, mens det er lukket vegg mellom bod - korridor.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning

i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Lovlighet



## Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Nybygg: Arbeidet ble utført av Bono Bolig & Stoltz Bolig AS.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger. Tegninger ligger i Fdv dokumentasjon.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: [www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/](http://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/)

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet i boligblokk	50	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Sissel Merete Dåvøy Kandal	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	1899	0	13	1796 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nyhavn 4

### Hjemmelshaver

Sissel Merete Dävøy Kandal

### Kommentar

### Boligselskap

Nyhavn 4 Sameie

### Forretningsfører

Bergen Og Omegn  
Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74  
00. www.bob.no

### Organisasjonsnr

934771222

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Nyhavn.

Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Sandviken og omkringliggende fjell, samt sjøutsikt.

Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger, bolighus og blokkbebyggelse.

Kort avstand til Bergen Sentrum med alle fasiliteter/servicetilbud, samt flere

dagligvare butikker i gangavstand. Joker nærbutikk i umiddelbar nærhet.

Fine turmuligheter med bla Eidsvågsfjellet, Sandviksfjellet og Stoltzekleiven mm.

Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Stemmyren Idrettsanlegg,

Eidsvåg idrettsplass i område, samt skoler som Hellen Skole, Eidsvåg

Skole, Lønborg Videregående Skole og Norges Handelshøyskole.

Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Kort vei til Helleneset friluftsområde med fasiliteter som barnebasseng, stupebrett, sittegrupper, toalettanlegg og parkering.

Få minutters gange til Sandviken Sjøbad.

### Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (18200000). Formål: Bolig.

Planid: 18200000.

Saknr: 2004/8593.

Planens navn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN.

Type plan: Eldre reguleringsplan.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Vedtatt i kraft: 21.05.2007.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

### Om tomten

Tomt:

Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 55,5 m<sup>2</sup> i h.h.t sameiebrøk.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med belegningstein, murer/bed og div. beplantning.

Parkering i offentlig vei. Det opplyses at det er mulighet for leie av biloppstillingsplass på nabotomt.

### Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):

Eiendomsbrøk.

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens

eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 50/1619.

Servitutter.

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser

grunneiernes bruk av eiendommen. Servituttene kan være

tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles

også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Flere servitutter registrert på eiendommen.

Heftelser:

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av

grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

### Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:

Nyhavn 4 Sameie består av til sammen 23 leiligheter. Snr 24 er garasjeeksjon.

Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Innvendige korridorer i hver etasje.

Felles terrasse i 2-etg på ca 135 m<sup>2</sup>.

Styreleder i sameiet: Anders Lågeide Hammersland.

Bygningen ble oppført av Bono Bolig og Stoltz Bolig AS.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 934 771 222.

Navn/foretaksnavn: Nyhavn 4 Sameie.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.

Registrert i Enhetsregisteret: 31.12.2024.

Stiftelsesdato: 12.12.2024.

Forsikring:

Sameiets bygningsmasse er forsikret i Tryg Forsikring med polisnr 3662434.

Felleskostnader:

Felleskostnader for seksjonen er beregnet til å være kr 1 760 per mnd. Dette inkluderer TV/internett.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggetegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Besvart under befaring	Innhentet		Nei
Salgsprospekt			Fremvist		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IJ1347>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1503250033	
<b>Selger 1 navn</b>	
Sissel Kandal	
<b>Gateadresse</b>	
Nyhavn 4	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
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	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1503250033

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SK

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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 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, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 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
- 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 ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er midlertidig brukstillatelse

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

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

Leiligheten er helt ny og ubebodd. Den sto ferdig 9. Januar 2025

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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 næringsseiendom
- 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 eiendomsmegleren 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: 1503250033

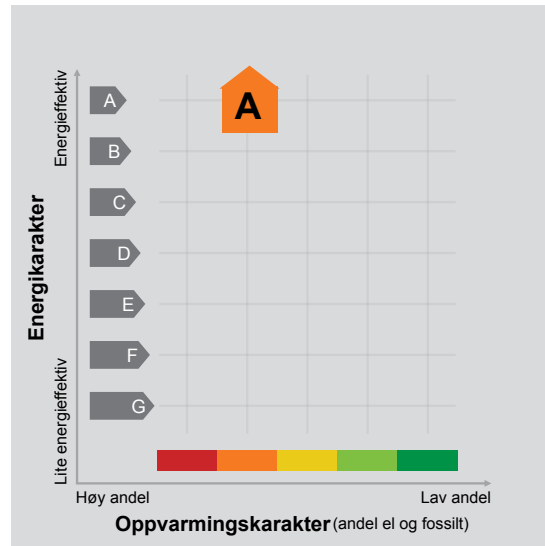
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Kandal	cc502fe2ff2d92249c0d2ce6 9756e84ce235c0f1	22.01.2025 17:45:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250033

- 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>

# Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Nyhavn 4
Antall registrerte enheter	23
Postnummer	5042
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	1899
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301120813
Merkenummer	Energiattest-2024-41091
Dato	21.10.2024
Innmeldt av	Omega 365 Areal AS v/ THOR ANDRÉ VESTVIK INGEBRIGTSEN



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 2024  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 1878  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja  
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (23)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nyhavn 4	301120813	H0101	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0102	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0201	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0202	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0203	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0204	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0205	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0206	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0207	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0208	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0301	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0302	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0303	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0304	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0305	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0306	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0307	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0308	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0309	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0401	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0402	0	0	
Nyhavn 4	301120813	H0403	0	0	



Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nyhavn 4	301120813	H0404	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	751 m <sup>2</sup>
Areal tak	494 m <sup>2</sup>
Areal gulv	579 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	352 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	1 878 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	1 878 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	5 582 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	86,2 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,20 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	11.10.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,38 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,31 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	173 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h

Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,74
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,18
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,55
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,85
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	1,93
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.10.2024
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	Omega 365 Areal AS
Navn person	Thor André Vestvik Ingebrigtsen

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	27,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,8 kWh/år
Pumper	2,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
<b>TotaltNettoEnergibehov</b>	<b>100,1 kWh/år</b>

Beregnet levert energi ved normalisert klima	150 787 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	80,29 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	78 000 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	75,56 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	141 909 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
<b>Totalt</b>	<b>0 kWh/år</b>

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	150 787 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
<b>Totalt</b>	<b>150 787 kWh/år</b>

Sum andel elektrisitet, olje og gass	66,3 %
--------------------------------------	--------

# Nabolagsprofil

Nyhavn 4 - Nabolaget Hegreneset/Munkebotn - vurdert av 104 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

Gamle Bergen Totalt 23 ulike linjer	5 min 0.4 km
Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 6.2 km
Bergen Flesland	22 min

## Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 387 elever, 21 klasser	18 min 1.3 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	6 min 2.9 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	13 min 5.2 km
Bergen Private Gymnas	7 min
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 5.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Hegreneset	7 min
------------	-------

«Trives veldig bra. Stille og rolig område.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

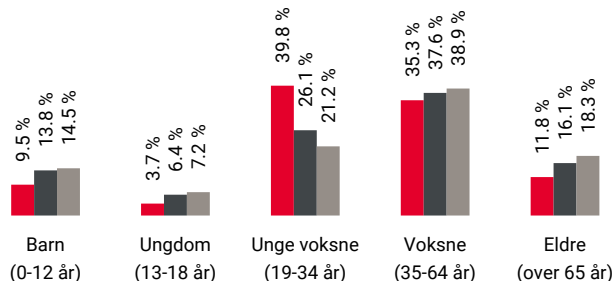
Bra 74/100



## 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) 42 barn	4 min 0.3 km
Vinterdalen barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Biskopshavn barnehage (1-5 år) 19 barn	15 min 1.1 km

## Dagligvare

Joker Nyhavn PostNord, søndagsåpent	0 km
Rema 1000 Helleveien	13 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



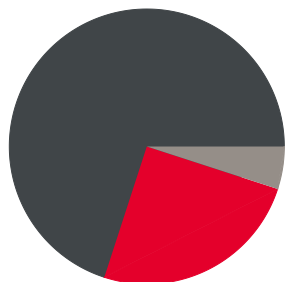
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

## Sport

	NHH - "Lehmkulhallen" Aktivitetshall, volleyball	9 min	0.7 km
	Stemmemyren idrettsanlegg Aktivitetshall, fotball	16 min	1.2 km
	NEXT Nyhavn	3 min	
	Just Padel Sandviken	5 min	

## Boligmasse

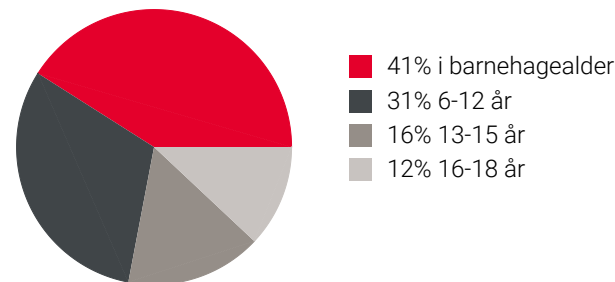


- 25% enebolig
- 70% blokk
- 5% annet

## Varer/Tjenester

	Bergen Storsenter	7 min
	Vitusapotek Helleveien	20 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



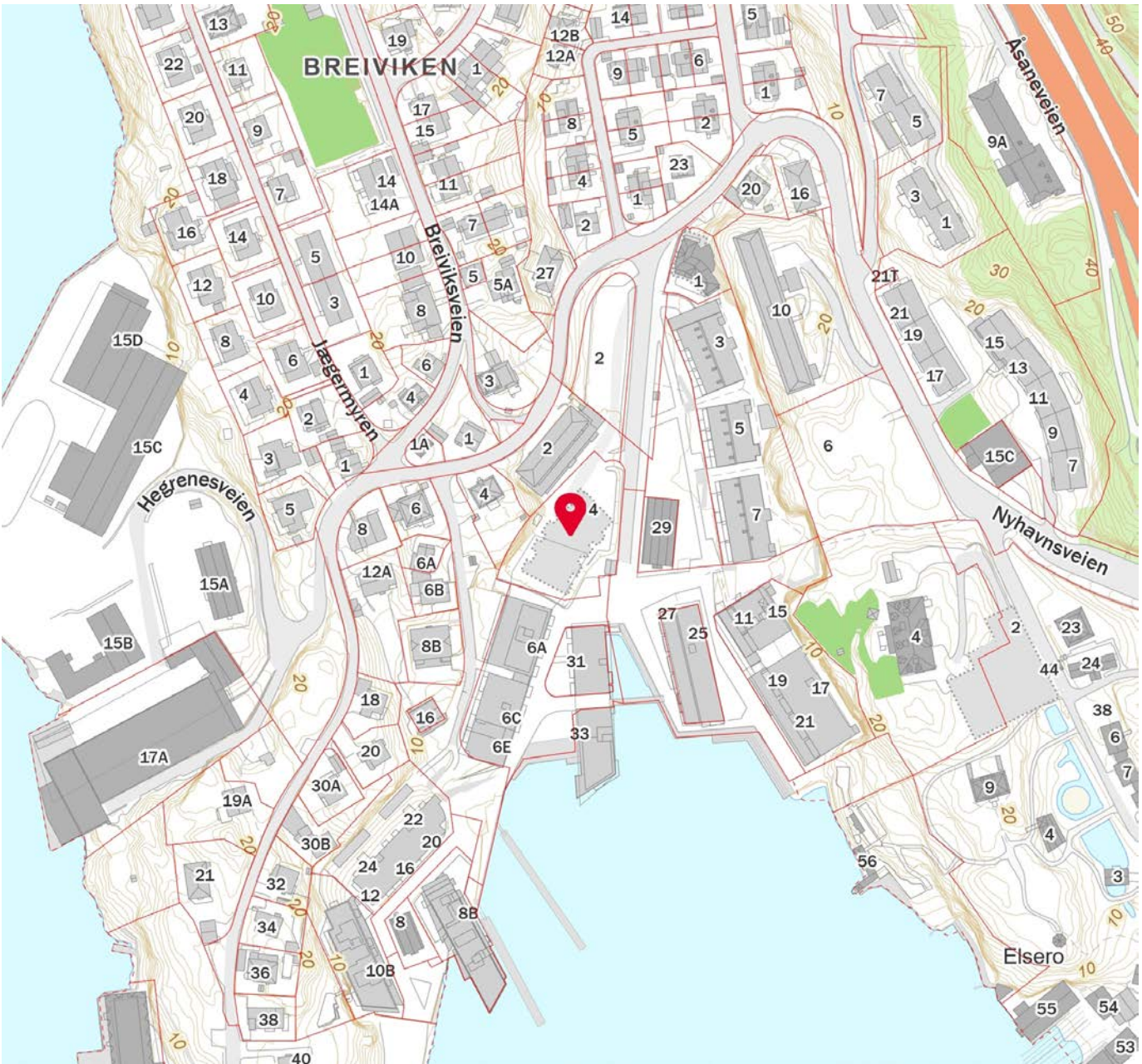
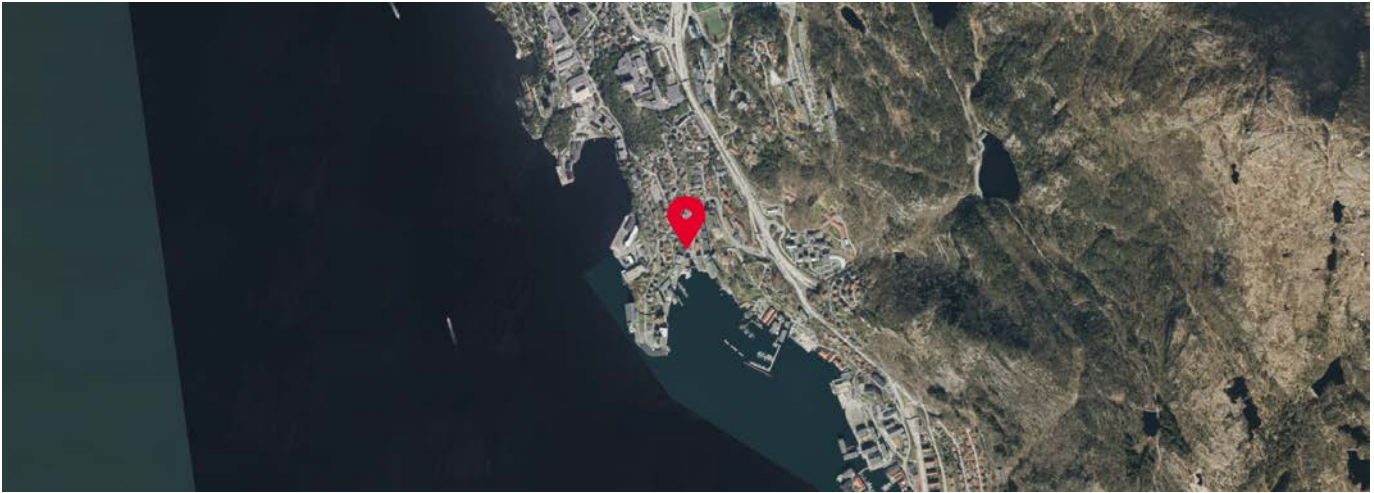
0% 50%


- Hegreneset/Munkebotn
- Bergen
- Norge

## Sivilstand

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





 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

*Dette er et utkast til vedtekter. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer frem til seksjoneringstidspunktet.*

---

## **V E D T E K T E R**

**for**

Nyhavn 4 sameie,  
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 13.12.2024

### **1. Navn**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Nyhavn 4 sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12.12.2024.

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 23 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 168, bnr. 1899 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- private uteplasser
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### **2. Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å

redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

#### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **4. Parkering**

#### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Det er 13 parkeringsplasser i sameiet. Parkeringsplassene er organisert i en egen næringsseksjon med egne vedtekter.

#### **4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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



## 5. Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Næringsseksjonen skal kun dekke følgende felleskostnader til eierseksjonssameiet:

- Kostnader til bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel og revisor
- Styrehonorar
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for vei, brøyting mm.
- Vedlikeholdskostnader for tak

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §



31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

### **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

#### **7-1 Mislighold**

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

#### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

#### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og 2-4 øvrige medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

#### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og

stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### **9-9 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.

### **9-10 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.

### **9-11 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 pkt. 6.

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



**INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE**  
**I**  
**Nyhavn 4 Sameie**

**Dato:** 29.01.2025 **kl:** 17:30

**Sted:** [Nygårdsgaten 13, 5015 Bergen](#)

**Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!**

**Bergen, 15.01.25**

Klipp av – leveres ved inngangen \_\_\_\_\_

**Årsmøte, i Nyhavn 4 Sameie, 29.01.25**

Navn: \_\_\_\_\_ Leilighet nr.: \_\_\_\_\_  
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som seksjonseier.

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

Navn: \_\_\_\_\_

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: \_\_\_\_\_

## **DAGSORDEN**

### 1. Konstituering

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

### 2. Saker til behandling

#### **Valg av nytt styre:**

- **Styreleder for 2 år, velges ved særskilt valg**
- **2-4 styremedlemmer:**
  - **1-2 velges for 2 år**
  - **1-2 velges for 1 år**

# PROTOKOLL FRA KONSTITUERENDE ÅRSMØTE I Nyhavn 4 sameie

**Dato:** Fredag 13. desember 2024

**Sted:** Digitalt på Teams

Møtet ble åpnet av: Jostein Kvingedal Reigstad

## 1. Konstituering

### a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: Godkjent.

### b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 24

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 24

### c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Jostein Kvingedal Reigstad

Vedtak: Jostein Kvingedal Reigstad

### d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Jostein Kvingedal Reigstad

Vedtak: Jostein Kvingedal Reigstad

### e) Valg av protokollunderskriver

Forslag til protokollunderskriver: Anders Lågeide Hammersland

Vedtak: Anders Lågeide Hammersland

### f) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden.

Vedtak: Godkjent

## 2. Vedtekter

Vedtektene ble fremlagt og tatt til orientering.

## 3. Valg av forretningsfører

Forslag: BOB BBL ansettes som sameiets forretningsfører.

Vedtak: BOB BBL ansettes som sameiets forretningsfører.

## 4. Valg av revisor

Forslag: KPMG AS velges som sameiets revisor.

Vedtak: KPMG AS velges som sameiets revisor.

## 5. Valg av styreleder

Forslag: Anders Lågeide Hammersland velges som styreleder frem til ekstraordinært årsmøte i 2025.

Vedtak: Anders Lågeide Hammersland velges som styreleder frem til ekstraordinært årsmøte i 2025.

## 6. Valg av styremedlemmer

Forslag: Synne Aarskaug og Eirik Zbigniew Teigland velges som styremedlemmer frem til ekstraordinært årsmøte i 2025.

Vedtak: Synne Aarskaug og Eirik Zbigniew Teigland velges som styremedlemmer frem til ekstraordinært årsmøte i 2025.

**Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:**

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Anders Lågeide Hammersland	2024-2024
Styremedlem	Synne Aarskaug	2024-2024
Styremedlem	Eirik Zbigniew Teigland	2024-2024

**Underskrifter:**

---

Møteleder

---

Protokollunderskriver





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1899/0/0  
Utlistet 24. januar 2025

### Om rapporten

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

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

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

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

#### Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel  
21 - Kommunedelplan  
22 - Mindre endring av kommune(del)plan  
30 - Eldre reguleringsplan  
31 - Mindre reguleringsendring  
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)  
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)  
34 - Områderegulering  
35 - Detaljregulering

#### Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)  
1 - Planlegging igangsatt  
2 - Planforslag  
3 - Endelig vedtatt arealplan  
4 - Opphevet  
5 - Utgått/erstattet  
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning  
8 - Overstyrt  
9 - Avvist  
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261370688	Grunneiendom	0	Ja	1 795,0 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">18200000</a>	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.05.2007	<a href="#">200408593</a>	100,0 %
<a href="#">64670000</a>	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 MFL., NYHAVN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.05.2016	<a href="#">201529683</a>	< 0,1 % (1794,8 m <sup>2</sup> )

### Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">18200000</a>	910 - Bolig/Forretning	88,5 %
<a href="#">18200000</a>	710 - Felles avkjørsel	10,6 %
<a href="#">18200000</a>	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	0,8 %
<a href="#">18200000</a>	911 - Bolig/Forretning/Kontor	< 0,1 % (0,7 m <sup>2</sup> )
<a href="#">64670000</a>	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (0,2 m <sup>2</sup> )
<a href="#">18200000</a>	311 - Gate m/fortau	< 0,1 % (0,2 m <sup>2</sup> )
<a href="#">64670000</a>	1600 - Uteoppholdsareal	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

### Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">64670000</a>	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 MFL., NYHAVN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.05.2016	<a href="#">201529683</a>	< 0,1 % (0,1 m <sup>2</sup> )

### Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">64670000</a>	2010 - Veg	< 0,1 % (0,1 m <sup>2</sup> )

### Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

### Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">70480000</a>	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1067 MFL., NYHAVN, VEI	<a href="#">202220647</a>	100,0 %

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

### Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingszone	BY	100,0 %

### Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_2	Nyhavn-Jægermyren	0,1 %

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15750000</a>	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

### Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
<a href="#">15750000</a>	1 - Nåværende	110 - Boligområder	57,4 %

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	130 - Erverv	25,2 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	17,5 %

### Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	111 - Krav om reguleringsplan	62,4 %

### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">18200001</a>	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL, NYHAVN	3	<a href="#">201123641</a>
<a href="#">18200003</a>	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2075 MFL, NYHAVNSVEIEN	3	<a href="#">201714209</a>
<a href="#">18740000</a>	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	<a href="#">200512751</a>
<a href="#">70640000</a>	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1091 MFL, HEGRENESET	2	<a href="#">202220669</a>

### Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/1073	9421181-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	09.06.2020	<a href="#">202003128</a>
168/2138	139854918	-	Kontor- og adm.bygning rådhus	Bygning godkjent for riving/brenning	23.03.2018	<a href="#">201327977</a>
168/2138	139854918	-	Kontor- og adm.bygning rådhus	Bygning godkjent for riving/brenning	23.03.2018	<a href="#">201800542</a>
168/2138	300676452	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	08.11.2024	<a href="#">201327977</a>
168/2138	300676452	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	08.11.2024	<a href="#">201800542</a>
168/2138	300676452	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	08.11.2024	<a href="#">202215507</a>

### 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/forslagstillere og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 24. januar 2025



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19 juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

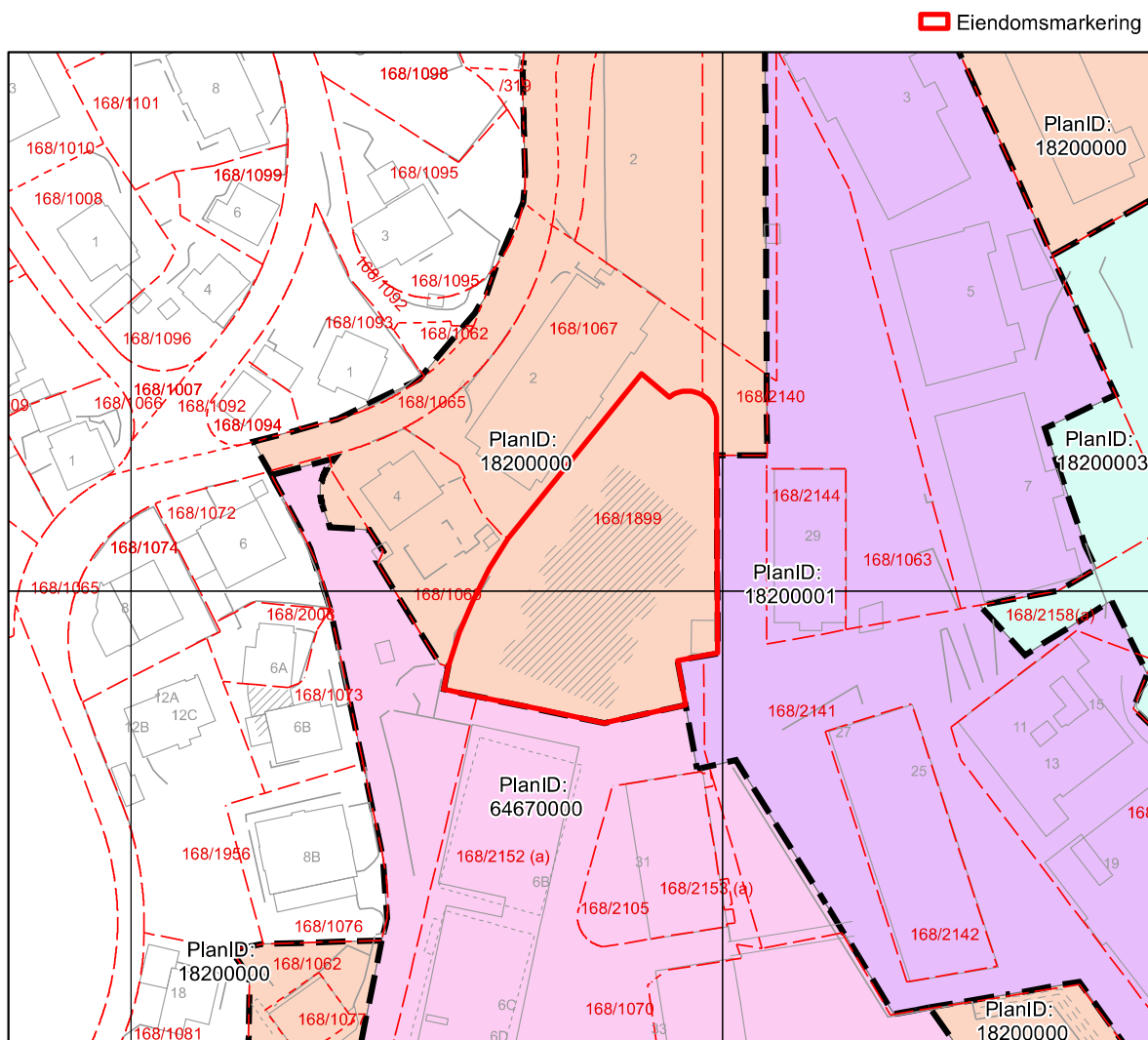
## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000      Gnr/Bnr/Fnr: 168/1899/0/0  
Dato: 24.01.2025      Adresse: Nyhavn 4



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
18200000, 18200001, 64670000








## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


### Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1224 - Regulert kjørebane
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

### Regulert høydelinje

-  Regulert høydelinje

### Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

### Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense


### Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

### Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

### Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone

### Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone




### Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense






-  Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjørevei
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Badeområde
-  Felles avkjørsel
-  Bolig / Forretning
-  Bolig / Forretning / Kontor
-  Bolig / Kontor

### Arealformål PBL §12-5

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

-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1161 - Barnehage
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  1804 - Bolig, kontor

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

-  2013 - Torg
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2040 - Havn




## Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense


### Arealformål PBL §12-5

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

 1804 - Bolig, kontor

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

 2010 - Veg

 2011 - Kjøreveg




BERGEN  
KOMMUNE

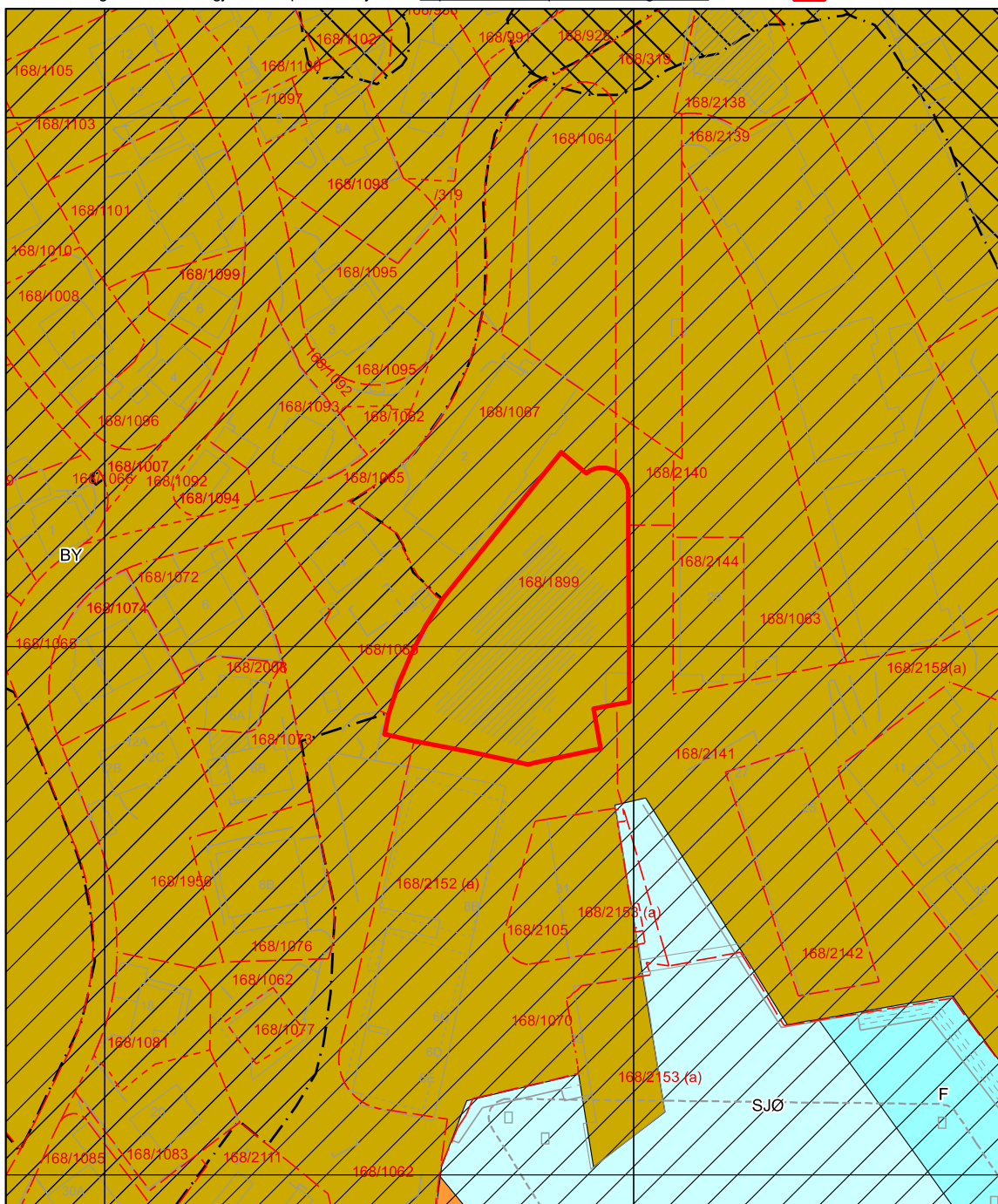
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1899/0/0  
Dato: 24.01.2025 Adresse: Nyhavn 4










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

 Eiendomsmerking (1)





### Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
 Angitthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
 Støysone gul	 Andre typer bebyggelse og anlegg
	 Bruk og vern av sjø og vassdrag
	 Friluftsområder



BERGEN  
KOMMUNE

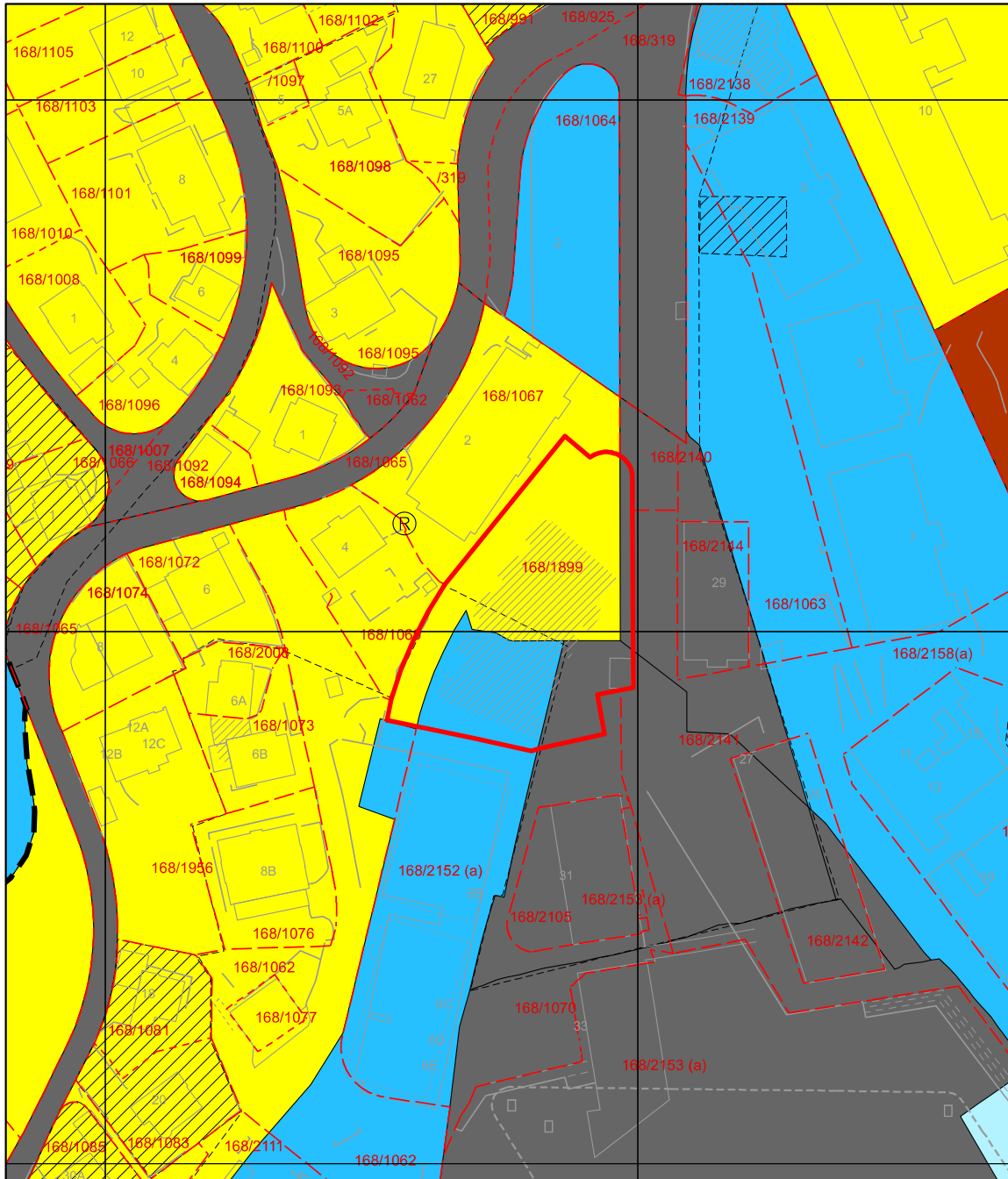
# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten Arealplan-ID: 15750000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1899/0/0  
Dato: 24.01.2025 Adresse: Nyhavn 4













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

Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

	Kommunedelplangrense	<b>KDP Arealbruk-PBL1985</b>	
	Grense for restriksjonsområde		Boligområde (N)
	Arealformålgrense		Erverv (N)
	Andre restriksjoner		Bygninger, allmenntilgjengelig (N)
			Vannareal for alment friluftsliv (N)
			Vegareal (N)
			Havn (N)



## 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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrenskingskabel 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# 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](http://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](mailto: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.





# 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**



# 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. 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.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. 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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. 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.
7. 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.
8. 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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. 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 om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Nyhavn 4  
5042 BERGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Victoria Nordgård Giske

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 454 65 830  
**E-post:** victoria.giske@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**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 viderefordlet 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 salgsoppgave 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: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre