NYHAVN 22

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Vedtekter
Husordensregler
Årsberetning
Basiskart
Vegstatuskart
Planinformasjon
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Nyhavn 22
5042 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 26/03/2025

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:168, Bnr: 2111
Hjemmelshaver:	Magnus Kallager
Seksjonsnummer:	9
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2011
Tomt:	1 634 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Magnus Kallager
Befaringsdato:	19.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er utført i tre- og betongkonstruksjoner med utvendige fasadeplater, teglsteinsforbeldning og trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget.

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

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

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

ANNET:
Informasjon om sameiet:
Styretsleder: June Ailin Robberstad
Kontaktperson: June Ailin Robberstad

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

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 998 469 996
Navn/foretaksnavn: SAMEIET NYHAVN 16
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 18.06.2012
Stiftelsesdato: 22.03.2012

Takstobjektet:
2-Roms selveierleilighet.
Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 9,6m².
Tilhørende leiligheten er det en utvendig bod i 3.etasje på 5m².

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4. Etasje	44	0	10	0	41	3
3. Etasje	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	44	5	10	0	41	8
SUM BRA	49					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré(2,7m²), bad/vaskerom(3,2m²), soverom(9,5m²), stue og kjøkken(24m²), bod(2,6m²).

BRA-e:

3. Etasje: Ekstern bod(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

26/03/2025



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble gjennomført hulltaking fra boden. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

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

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 9,6m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

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

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

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

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

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250138

Selger 1 navn
Magnus Kallager

Gateadresse
Nyhavn 22

Poststed	Postnr
Bergen	5042

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 74250138

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært gjennomført arbeid på fasade ifm med fukt. Dette skal være nå rettet opp i. Info fra Sameiet.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet lyskilder i lysskap på badet sammen med en pensjonert elektriker.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført jevnlige kontroller/service av ventilasjon via sameiet. Også gjennomført rens av kanaler siste året. Bytter filter for ventilasjon hvert halvår.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har ladeboks på leid parkeringsplass.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Som nevnt er det gjennomført arbeid ift fukt på fasade. Informasjon delt fra Sameiet.

Arbeid utført av: Gjennomført via Sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250138

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

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

Document reference: 74250138

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er 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: 74250138

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Kallager	bf2c070e7d8b9504907b8f76da67caed68f85c1d	12.03.2025 11:51:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74250138

- 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

VEDTEKTER

§ 1 Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Sameiet Nyhavn 16.

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

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

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

§ 2 Fellesareal

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

§ 3 Fysisk rådighet

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

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

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4 Rettslig råderett

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

Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra næringsseksjonen, dvs. garasjeanleggets styre/eier, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som garasjens styre/eie anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at næringsseksjonen, dvs. garasjeanleggets styre/eier pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser

som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 5 Husordensregler, forsikringsvedtekter

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

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

§ 6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innglassert balkong
k) ventilasjon, herunder avtrekkskanaler, ventiler, aggregat og vifter

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Fellesutgifter

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

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

Fellesutgiftene skal i den utstrekning det er mulig skilles mellom boligseksjonene og næringsseksjonen, slik at fellesutgifter som relaterer seg til næringsseksjonen dekkes av denne, og fellesutgifter som relaterer seg til boligseksjonene dekkes av disse.

Kostnader som ikke lar seg fordele etter nevnte prinsipper, fordeles etter seksjonenes sameierbrøk, jf. denne bestemmelsen (§ 7) første ledd.

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

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

§ 8 Ansvar for sameiets forpliktelser

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

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

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

For å dekke slitasje ved flytting skal det betales et gebyr på 2 500,- til sameiet. Flyttegebyret inndrives ved eierskifter og ved nye leieboere**:**

- Ved eierskifte kreves kjøper for 2 500,-
- Ved utleie kreves seksjonseier for 2 500,-
- Ved utleie fullt møblert kan seksjonseier søke styret skriftlig om redusert flyttegebyr på 1 000,-
- I de tilfeller eierskifte og utleie skjer på samme tidspunkt, skal det kun faktureres for 1 gebyr

§ 9 Ettersyn mv

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

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

§ 10 Mislighold

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

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

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

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

§ 11 Årsmøtets gjennomføring og innhold

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

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

§ 12 Innkalling til ordinære årsmøter

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

§ 13 Innkalling til ekstraordinære årsmøter

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

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

§ 12 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 14 Årsmøtets gjennomføring og innhold

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

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

Det ordinære årsmøte skal:

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

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

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

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

§ 15 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

§ 16 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

§ 17 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 18 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

§ 19 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 20 Styret

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

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

§ 21 Innkalling til styremøter

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

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

§ 22 Styremøter

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

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

§ 23 Styrets kompetanse mv

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

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

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

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

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

§ 24 Inhabilitet for styremedlem og forretningsfører

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

§ 25 Regnskap og revisjon

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

§ 26 Overholdelse av vedtekter og husordensregler

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

§ 27 Forholdet til loven om eierseksjoner

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

(Først gang vedtatt 14. juni 2012)
(Sist revidert 12. mai 2016, 27. april 2017, 18.april 2018, 16. juni 2021, 27. mai 2024)

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

(Først gang vedtatt 14. juni 2012)
(Sist revidert 16. juni 2021)

1. Formål

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

2. Sameiers plikt

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

3. Fellesarealer og eiendeler

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

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

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

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

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

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

4. Bossug og miljøstasjon

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

5. Boder

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

6. Indre orden

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

7. Nattero m.v.

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

8. Dyrehold

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

9. Parkering og kjøring

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

10. Utleie

Sameier skal skriftlig melde fra til styret om utleie eller fremleie av leilighet. Dette for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet. Dersom sameier ikke selv bor i seksjonen plikter sameier å føre nødvendig tilsyn og vedlikehold.

11. Styrets adgang til besiktigelse

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

12. Sikkerhet og brann

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

13. Utfyllende husordensregler

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

14. Overtredelse av husordensreglene

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

15. Ikrafttredelse

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

ÅRSBERETNING

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024
I SAMEIET NYHAVN 16

Dato: Mandag 27. mai 2024 **kl:** 18.00

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

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 8. mai 2024

June Ailin Robberstad (styreleder)

Klipp av – leveres styreleder_____

Deltager på årsmøte, i Sameiet Nyhavn 16, 27.05.24

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

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

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Valg av styre og valgkomité

5.1 Valg av styre
5.2 Valg av valgkomité

6. Vedtektsendring

6.1 Spesifisering av eier- og ansvarsforhold for garasjeanlegget under § 4 Rettslig råderett
6.2 Spesifisering av vedlikeholdsplikt under § 6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
6.3 Korrigering av feil henvisning til paragraf under § 8 Fellesutgifter

7. Endring husordensregler

8. Driftsorientering fra styret

8.1 Forening for Miljøstasjon Nyhavn
8.2 Nyhavn Garasjeforening
8.3 Informasjonsplikt ved utleie

STYRET I SAMEIET NYHAVN 16

1. Konstituering

Gjennomføres ved oppstart av møtet.

2. Rapport fra styret

Rapport ligger ved innkallingen som vedlegg 1.

Styrets rapport for 2023 tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak:
Årsregnskap for 2023 inkl. årsoppgjørsdisposisjon foreslås godkjent.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag til vedtak:
Styrehonorar utbetales som foreslått og ihht. budsjett for 2024, dvs. kr 60.000. Styret fordeler selv beløpet mellom de respektive styremedlemmene.

5. Valg av styre og valgkomité

5.1 Valg av styre

Styret i Sameiet Nyhavn 16 består av 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets sammensetning og medlemmer som er på valg:

Verv	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	June Ailin Robberstad	2023-2025
Styremedlem/nestleder	Helge Kvamme	2022-2024
Styremedlem	Sissel Hermansen Smørdal	2023-2025
Varamedlem	Karen Marie Berger	2023-2025

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

Valgkomiteens **nåværende** forslag til kandidater:

- Nåværende varamedlem Karen Marie Berger har sagt seg villig til å endre sin rolle til aktivt styremedlem og nomineres for 2 år
- Ny vara velges i årsmøtet

5.2 Valg av valgkomité

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

Navn	**Periode** (fra – til)
Knut A. Johannesen	2023-2025
Markus Pedersen	2022-2024

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

Valgkomiteens **nåværende** forslag:

- Nytt valgkomité medlem velges i årsmøtet

6. Vedtektsendring

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

6.1 Spesifisering av eier- og ansvarsforhold for garasjeanlegget under § 4 Rettslig råderett

Garasjen er nå organisert med eget styre som skal være ansvarlig for drift. Styret består av representanter fra hvert sameie (NH 8, NH 10 og NH 16). Eierskapet er fortsatt Brynjulfsen T. Næring. Sameiets vedtekter oppdateres i henhold til endring.

Forslag til vedtak:
Styret innstiller at spesifiseringen av ansvarsforhold for garasjeanlegget under § 4 Rettslig råderett blir vedtatt som de nye gjeldende, men da uten markeringene som viser endringene i vedtektene.

6.2 Spesifisering av vedlikeholdsplikt under § 6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Styret har sett det nødvendig å fremheve vedlikeholdsplikten når det gjelder innglasserte balkonger og bruksenhetens ventilasjonssystem. I ventilasjon ligger ansvaret for avtrekkskanaler, ventiler, aggregat og vifte. Dette for å minimalisere risiko for skader på sameiets bygningsmasse og beboeres helse

Forslag til vedtak:
Styret innstiller at spesifiseringen av vedlikeholdsplikten under § 6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten blir vedtatt som de nye gjeldende, men da uten markeringene som viser endringene i vedtektene.

6.3 Korrigering av feil henvisning til paragraf under § 8 Fellesutgifter

Under paragraf § 8 henvises det til feil paragraf.

Forslag til vedtak:
Styret innstiller at korrigering under § 8 Fellesutgifter blir vedtatt som de nye gjeldende, men da uten markeringene som viser endringene i vedtektene.

7. Endring husordensregler

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

Husordensreglenes pkt 3, Fellesarealer og eiendeler, oppdateres med eiendeler styret har kjøpt inn til felles bruk for beboerne.

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

8. Driftsorientering fra styret

Styrets orientering tas til etterretning.

8.1 Forening for Miljøstasjon Nyhavn

Stiftelsesmøte ble avholdt 26 oktober 2023. Brukerne av miljøstasjonen utgjør medlemmene i foreningen, og disse representeres gjennom styret i sitt respektive eierseksjonssameie.

Det er etablert et eget styre for foreningen bestående av 1 styreleder og 2 styremedlemmer. Styret skal ivareta driften av miljøstasjonen, og ivareta medlemmenes interesser.

8.2 Nyhavn Garasjeforening

Stiftelsesmøte for garasjens rettighetshavere ble avholdt 6 mars 2024. Rettighetshaverne til parkeringsplassene utgjør medlemmene i foreningen, og disse representeres gjennom styret i sitt respektive eierseksjonssameie.

Det er etablert et eget styre for foreningen bestående av 1 representant fra hvert sameiestyre, da hhv. Nyhavn 8, Nyhavn 10 og Nyhavn 16. I tillegg er garasjens eier Brynjulfsens Næring AS representert i styret ved Anders Brynjulfsen. Styret skal ivareta driften av garasjen, og ivareta medlemmenes interesser.

8.3 Informasjonsplikt ved utleie

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

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

RAPPORT 2023 FRA STYRET FOR SAMEIET NYHAVN 16

1. Sameiets virksomhet

Sameiets navn er Nyhavn 16.

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

Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	June Ailin Robberstad
Nestleder:	Helge Kvamme
Styremedlem:	Sissel Hermansen Smørdal
Varamedlem:	Karen Marie Berger
Valgkomité:	Knut A. Johannesen
	Markus Pedersen

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret avholdt 4 møter hvor i alt 18 protokollerte saker har vært behandlet.

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

Varamedlem deltar på styrets møter ved forfall.

2.3 Saker som har vært behandlet

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

- Stiftet «Foreningen for Miljøstasjon Nyhavn» sammen med øvrige sameier i Nyhavn. Sameiet har et styremedlem som også sitter i foreningens styre
- Stiftet «Nyhavn garasjeforening» sammen med sameiene Nyhavn 8 og 10. Sameiet har et styremedlem som også sitter i foreningens styre
- Fått Bergen Fiber til å legge fremføring kostnadsfritt til teknisk rom, for mulig fremtidig tilkobling
- Gitt Eviny tilgang til vår portal hos Fjordkraft, slik at Eviny kan lese av forbruk og beregne strømstøtte på seksjonenes varmtvannsforbruk
- Montert kodeboks i sameiets fellesbod med nøkkel til sikringsskap

2.4 Saker under arbeid og planlegging

- Utbedre vanninntrenging/lekkasje vindusbeslag i leilighet 4 etg og 3 etg (NH 24)
- Utbedre feil på beslag balkong 5 etg (NH 22)
- Utbedre list som har løsnet på fasade/tak
- Koordinere service ventilasjonsaggregat
- Investere i automatisk vannmålere for å redusere årlige kommunale avgifter
- Avholde evakueringsøvelse
- Vurdere rørbefaring med kamera
- Evaluere forsikring og leverandør opp mot fremtidig behov
- Følge utviklingen for solcelle, og avvente mulige fremtidige støtteordninger

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er KPMG AS.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 127.298.016, - i If Skadeforsikring. **Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.**

Egenandel ved skader vil i 2024 utgjøre kr.10.000,-

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

3.3 Økonomi

3.3.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 38 516,-

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

3.3.2 Årets endring i de disponible midlene ble positiv med kr. 38 516,-

Sameiets disponible midler er positiv med kr. 248 754,-

4. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

5. Forutsetning om fortsatt drift

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

6. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

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

7. Likestilling

Sameiet har ingen ansatte.

Styresammensetning: Styret består av 3 kvinner og 1 mann. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

8. Forurensning av det ytre miljø

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

9. HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Sameiet oppfyller kravene i Internkontrollforskriften.

Sigrid H Smaadal June Ailin Robberstad

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Nyhavn 16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nyhavn 16 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: A6N3O-5DS0V-0OK4V-G02J5-IIPWA-PSMKQ

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Magnar Ekerhovd
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: A6N3O-5DS0V-0OK4V-G02J5-IIPWA-PSMKQ

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

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

Ekerhovd, Magnar Høgh
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1525127
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-03 12:21:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: A6N3O-5DS0V-0OK4V-G02J5-IIPWA-PSMKQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Sameiet Nyhavn 16
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Sameiet Nyhavn 16
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	833 556	775 620	834 400	877 690
Andre inntekter	3	10 000	23 000	0	0
Sum inntekter		**843 556**	**798 620**	**834 400**	**877 690**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	4	8 460	8 460	8 500	8 500
Felles strøm og varme		98 000	92 425	114 000	92 000
Andre driftskostnader	6	425 419	378 845	402 400	437 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 807	8 596	3 500	5 500
Vedlikehold	8	71 500	46 006	80 000	90 000
Forretningsførsel		47 355	42 708	45 500	47 670
Revisjonshonorar		8 125	8 000	8 100	8 700
Forsikring		91 696	83 365	91 700	107 300
Sum driftskostnader		**814 362**	**728 404**	**813 700**	**857 070**
Driftsresultat		**29 194**	**70 216**	**20 700**	**20 620**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		8 933	2 227	0	0
Andre renteinntekter		389	158	0	0
Sum finansinntekter		**9 322**	**2 385**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**9 322**	**2 385**	**0**	**0**
Resultat		**38 516**	**72 600**	**20 700**	**20 620**
Til/fra annen EK		38 516	72 600	0	0
Sum disponeringer		38 516	72 600	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Nyhavn 16
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	2 500
Forskuddsbetalte kostnader		151 423	133 781
Andre fordringer		1 805	39 767
Sum fordringer		**153 228**	**176 048**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		348 456	239 839
Sum bankinnsk. og kontanter		**348 456**	**239 839**
Sum omløpsmidler		**501 684**	**415 887**
SUM EIENDELER		**501 684**	**415 887**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Nyhavn 16
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		248 754	210 238
Sum opptjent egenkapital		**248 754**	**210 238**
SUM EGENKAPITAL		**248 754**	**210 238**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		7 239	10 845
Leverandørgjeld		137 780	99 879
Skyldige off. myndigheter		8 460	8 460
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		60 000	60 000
Annen kortsiktig gjeld		39 450	26 466
Sum kortsiktig gjeld		**252 930**	**205 649**
SUM GJELD		**252 930**	**205 649**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**501 684**	**415 887**

Bergen,
Styret for Sameiet Nyhavn 16

June Ailin Robberstad	Sissel Smørdal	Helge Kvamme
Styrets leder	Styremedlem	Nestleder

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Felleskostnader bolig og næring	569 988	530 028	569 000	592 800
3801	Felleskostnader bolig	74 280	67 572	74 100	86 900
3812	Forsikring garasje	17 568	16 020	17 600	20 600
3816	TV og bredbånd	171 720	162 000	173 700	177 390
Sum felleskostnader		**833 556**	**775 620**	**834 400**	**877 690**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3885	Andre inntekter	10 000	23 000	0	0
Sum andre inntekter		**10 000**	**23 000**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300	Møtekostnader	223	165	0	300
6325	Renovasjon	6 965	37 408	16 000	25 000
6336	HMS	2 017	0	0	1 000
6345	Lyspærer og sikringer	0	0	500	500
6360	Renhold og matteleie	1 916	0	0	0
6372	Heis	51 379	25 946	50 000	50 000
6375	TV/Bredbånd	165 860	160 058	173 700	183 000
6376	Vaktmestertjenester	185 982	142 191	147 000	163 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	1 000	500
6391	Diverse serviceavtaler	11 079	12 995	13 000	13 500
6800	Kontorkostnader	0	0	1 000	500
6940	Porto	0	83	200	100
Sum driftskostnader		**425 419**	**378 845**	**402 400**	**437 400**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6503	Annet driftsmateriell	0	784	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 633	7 560	1 000	1 000
6510	Verktøy og redskap	629	0	1 000	1 000
6553	Abonnement og lisenser	1 545	252	1 500	3 500
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**3 807**	**8 596**	**3 500**	**5 500**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	46 260	7 235	80 000	40 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	4 348	0	15 000
6606	Vedlikehold heis	0	34 423	0	0
6614	Vedlikehold maling	25 240	0	0	35 000
Sum vedlikehold		**71 500**	**46 006**	**80 000**	**90 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**210 238**	**137 638**
Periodens resultat	38 516	72 600
Endring i disponible midler	**38 516**	**72 600**
Disponible midler 31.12.	**248 754**	**210 238**

Dokumentet er elektronisk signert

0409 - Årsregns...

Name	Date
Kvamme, Helge	2024-04-18

Identification



Kvamme, Helge

Name	Date
Robberstad, June Ailin	2024-04-22

Identification



Robberstad, June Ailin

Name	Date
Smørdal, Sissel Hermansen	2024-04-15

Identification



Smørdal, Sissel Hermansen

SIGNICAT

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

Endringer Vedtekter

§ 4 Rettslig råderett

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

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at næringsseksjonen, dvs. garasjeanleggets styre/eier, pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innglassert balkong
k) ventilasjon, herunder avtrekkskanaler, ventiler, aggregat og vifter

§ 7 Fellesutgifter

Fellesutgiftene skal i den utstrekning det er mulig skilles mellom boligseksjonene og næringsseksjonen, slik at fellesutgifter som relaterer seg til næringsseksjonen dekkes av denne, og fellesutgifter som relaterer seg til boligseksjonene dekkes av disse. Kostnader som ikke lar seg fordele etter nevnte prinsipper, fordeles etter seksjonenes sameiebrøk, jf. denne bestemmelsen ~~(§ 6-7)~~ (§ 7) første ledd.

Endringer Husordensregler

3 Fellesarealer og eiendeler

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET NYHAVN 16

Dato: 27.05.2024 **kl**: 18.00

Sted: June Ailin Robberstads leilighet i Nyhavn 24

Møtet ble åpnet av: Styreleder June Ailin Robberstad

Til stede fra styret: Sissel Smørdal Hermansen

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Sameiermøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

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

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Brøk seksjonseiere til stede:	294
+ Brøk fullmakter:	65
= Eierbrøk antall stemmeberettigede:	359 (av 2122)

Det krevdes således 180 for alminnelig flertall og 239 for kvalifisert flertall

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: June Ailin Robberstad

Vedtak: June Ailin Robberstad

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: June Ailin Robberstad

Vedtak: June Ailin Robberstad

e) Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere: Magnus Kallager og Linn Turøy

Vedtak: Magnus Kallager og Linn Turøy

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Ingen behov for tellekorps

Vedtak: Ingen behov for tellekorps

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Dagsorden godkjennes uten bemerkninger

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret ble gjennomgått til orientering

Årsmøtet tok styrets rapport for 2023 til etterretning

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

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

Årsregnskapet for 2023 med revisjonsberetning ble gjennomgått og kommentert.

Forslag: Årsregnskap for 2023 inkl. årsoppgjørsdisposisjon foreslås godkjent

Vedtak: Årsregnskapet godkjennes med eierbrøk 359

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Styrehonorar utbetales som foreslått og ihht. budsjett for 2024, dvs. kr 60.000. Styret fordeler selv beløpet mellom de respektive styremedlemmene.

Vedtak: Forslaget godkjennes med eierbrøk 359

5. Valg av styre og valgkomité

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

5.1 Valg av styre

Styret i Sameiet Nyhavn 16 består av 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets sammensetning og medlemmer som er på valg:

Verv	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	June Ailin Robberstad	2023-2025
Styremedlem/nestleder	Helge Kvamme	2022-2024
Styremedlem	Sissel Hermansen Smørdal	2023-2025
Varamedlem	Karen Marie Berger	2023-2025

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

I forkant av årsmøtet ble det klart at Kristoffer Hille ønsket å innstilles som kandidat til styreverv. Kristoffer har byggeteknisk kompetanse og erfaring, noe som det er stort behov for i Sameiets styre.

I tillegg fremkom det forslag til at styret om mulig bør ha to varamedlemmer, og Linn Turøy meldte seg til nyopprettet vara kandidatur.

Årsmøtets forslag til kandidater ble derfor følgende:

- Kristoffer Hille nomineres som styremedlem for 2 år
- Linn Turøy nomineres til ny opprettet vara kandidatur for 2 år

Vedtak: Forslag godkjennes med eierbrøk 359

Styrets sammensetning etter årsmøtet:

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

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

5.2 Valg av valgkomité

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

Navn	Periode (fra – til)
Knut A. Johannesen	2021-2025
Markus Pedersen	2022-2024

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

Magnus Kallager sa seg i årsmøtet villig til å nomineres som medlem i valgkomitéen.

Årsmøtets forslag til kandidat ble derfor:

- Magnus Kallager

Vedtak: Forslag godkjennes med eierbrøk 359

Valgkomiteens sammensetning etter årsmøtet:

Navn	Periode (fra – til)
Knut A. Johannesen	2023-2025
Magnus Kallager	2022-2026

6. Vedtektsendring

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

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

6.1 Spesifisering av eier- og ansvarsforhold for garasjeanlegget under § 4 Rettslig råderett

Garasjen er nå organisert med eget styre som skal være ansvarlig for drift. Styret består av representanter fra hvert sameie (NH 8, NH 10 og NH 16). Eierskapet er fortsatt Brynjulfsen T. Næring. Sameiets vedtekter oppdateres i henhold til endring.

Forslag:
Styret innstiller at spesifiseringen av ansvarsforhold for garasjeanlegget under § 4 Rettslig råderett blir vedtatt som de nye gjeldende, men da uten markeringene som viser endringene i vedtektene.

Vedtak: Forslaget godkjennes med eierbrøk 359

6.2 Spesifisering av vedlikeholdsplikt under § 6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Styret har sett det nødvendig å fremheve vedlikeholdsplikten når det gjelder innglasserte balkonger og bruksenhetens ventilasjonssystem. I ventilasjon ligger ansvaret for avtrekkskanaler, ventiler, aggregat og vifte. Dette for å minimalisere risiko for skader på sameiets bygningsmasse og beboeres helse

Forslag:
Styret innstiller at spesifiseringen av vedlikeholdsplikten under § 6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten blir vedtatt som de nye gjeldende, men da uten markeringene som viser endringene i vedtektene.

Vedtak: Forslaget godkjennes med eierbrøk 359

6.3 Korrigering av feil henvisning til paragraf under § 8 Fellesutgifter

Under paragraf § 8 henvises det til feil paragraf.

Forslag:
Styret innstiller at korrigering under § 8 Fellesutgifter blir vedtatt som de nye gjeldende, men da uten markeringene som viser endringene i vedtektene.

Vedtak: Forslaget godkjennes med eierbrøk 359

7. Endring husordensregler

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

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

Husordensreglenes pkt 3, Fellesarealer og eiendeler, oppdateres med eiendeler styret har kjøpt inn til felles bruk for beboerne.

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

Vedtak: Forslaget godkjennes med eierbrøk 359

8. Driftsorientering fra styret

Årsmøtet tok orienteringssakene til etterretning.

8.1 Forening for Miljøstasjon Nyhavn

Stiftelsesmøte ble avholdt 26 oktober 2023. Brukerne av miljøstasjonen utgjør medlemmene i foreningen, og disse representeres gjennom styret i sitt respektive eierseksjonssameie.

Det er etablert et eget styre for foreningen bestående av 1 styreleder og 2 styremedlemmer. Styret skal ivareta driften av miljøstasjonen, og ivareta medlemmenes interesser.

8.2 Nyhavn Garasjeforening

Stiftelsesmøte for garasjens rettighetshavere ble avholdt 6 mars 2024. Rettighetshaverne til parkeringsplassene utgjør medlemmene i foreningen, og disse representeres gjennom styret i sitt respektive eierseksjonssameie.

Det er etablert et eget styre for foreningen bestående av 1 representant fra hvert sameiestyre, da hhv. Nyhavn 8, Nyhavn 10 og Nyhavn 16. I tillegg er garasjens eier Brynjulfsens Næring AS representert i styret ved Anders Brynjulfsen. Styret skal ivareta driften av garasjen, og ivareta medlemmenes interesser.

8.3 Informasjonsplikt ved utleie

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

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

Underskrifter:

Møteleder

June Ailin Robberstad

Referent

June Ailin Robberstad

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

BASISKART

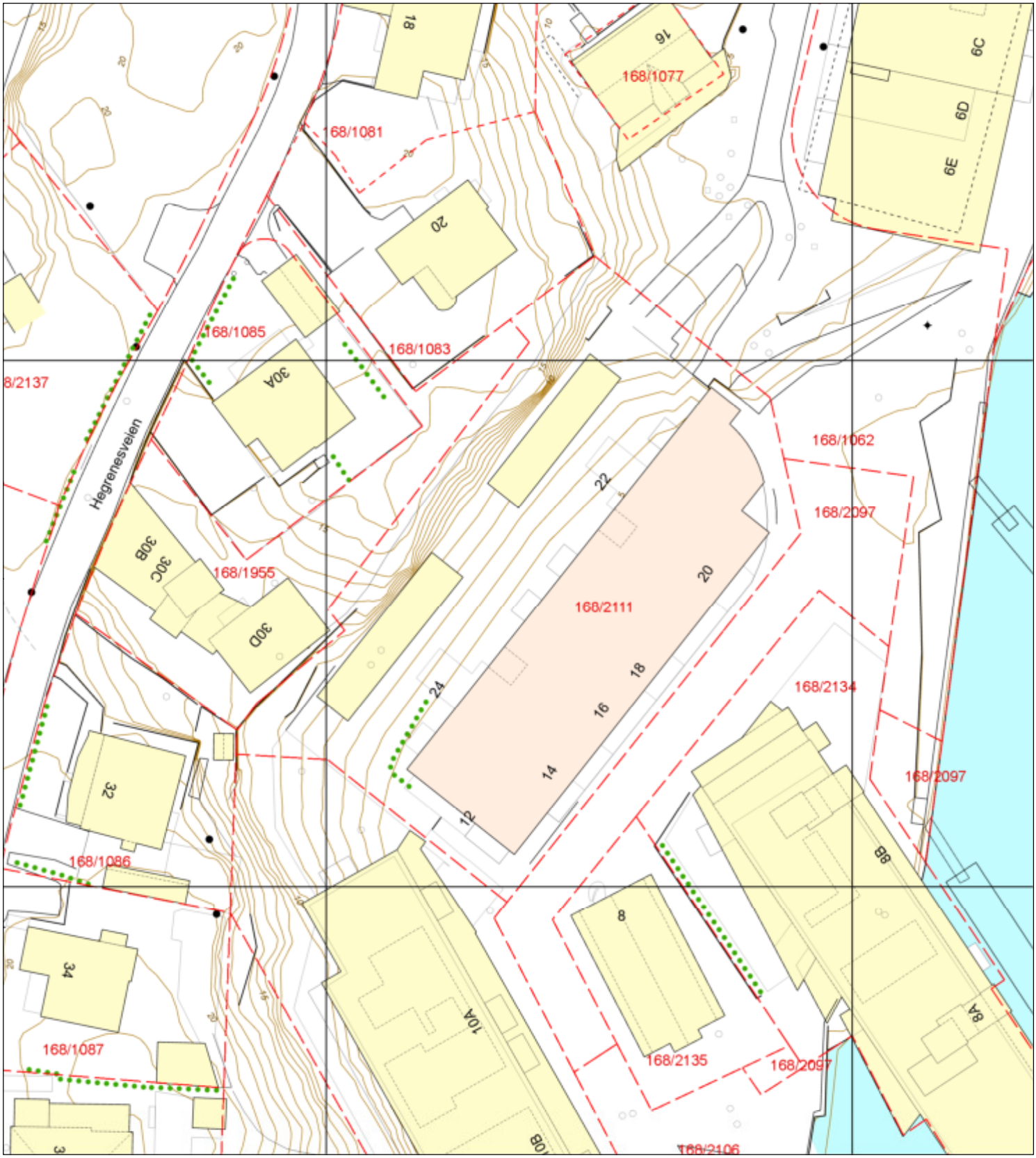
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 06.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/2111/0/9
Adresse: Nyhavn 22, 5042 BERGEN

N



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

VEGSTATUSKART

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/2111/0/9
Adresse: Nyhavn 22, 5042 BERGEN

N



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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/2111/0/0
Utlistet 06. mars 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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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
360997378	Grunneiendom	0	Ja	1 633,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18200000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.05.2007	200408593	96,7 %
64670000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 MFL., NYHAVN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.05.2016	201529683	3,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18200000	912 - Bolig/Kontor	96,7 %
64670000	2015 - Gang- sykkelveg	3,3 %

Reguleringsplaner under grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64670000	2010 - Veg	3,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	111 - Krav om reguleringsplan	2,3 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

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

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	202003128

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 06. mars 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

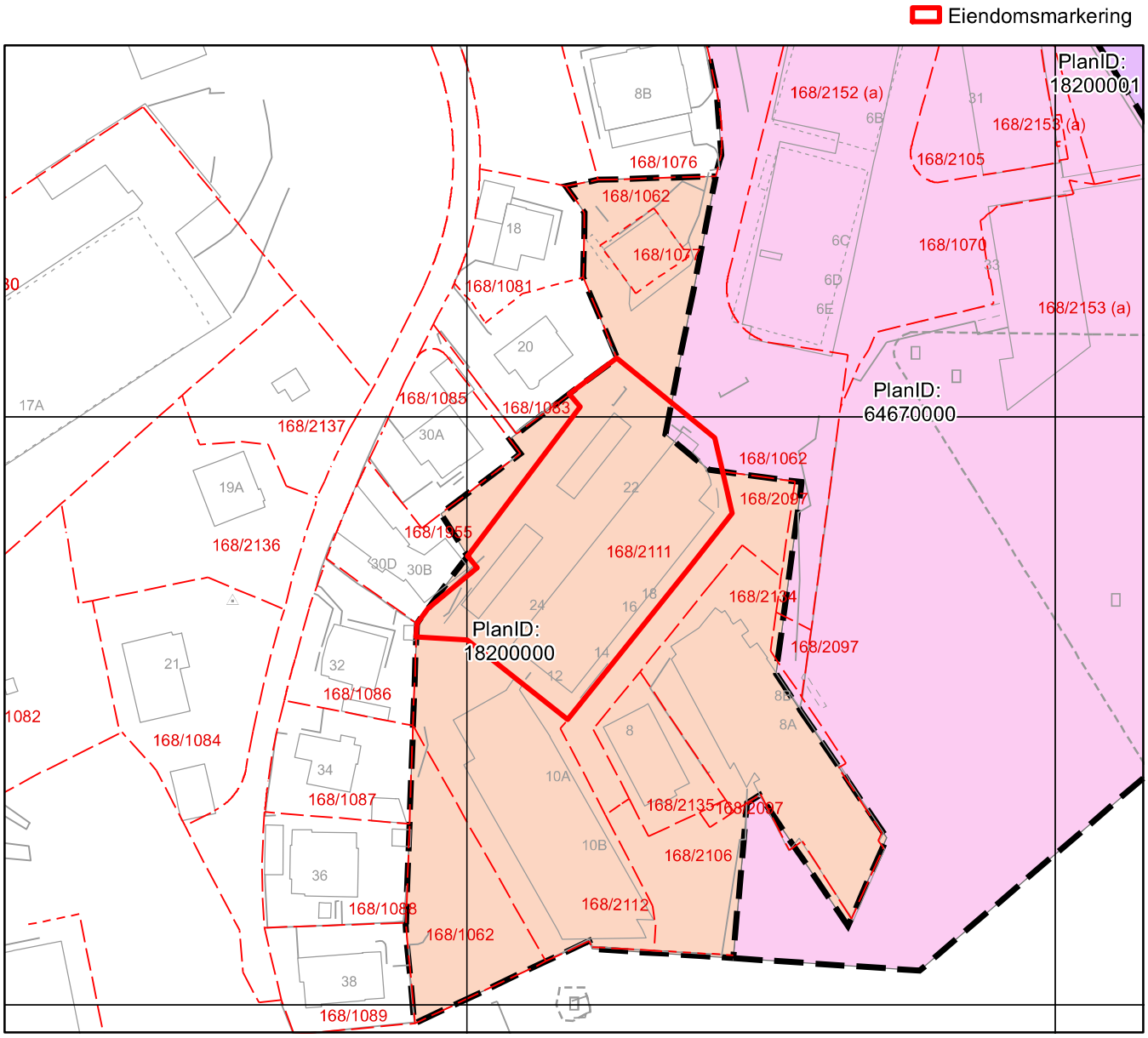
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2111/0/0
Dato: 06.03.2025 Adresse: Nyhavn 22 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
18200000, 64670000



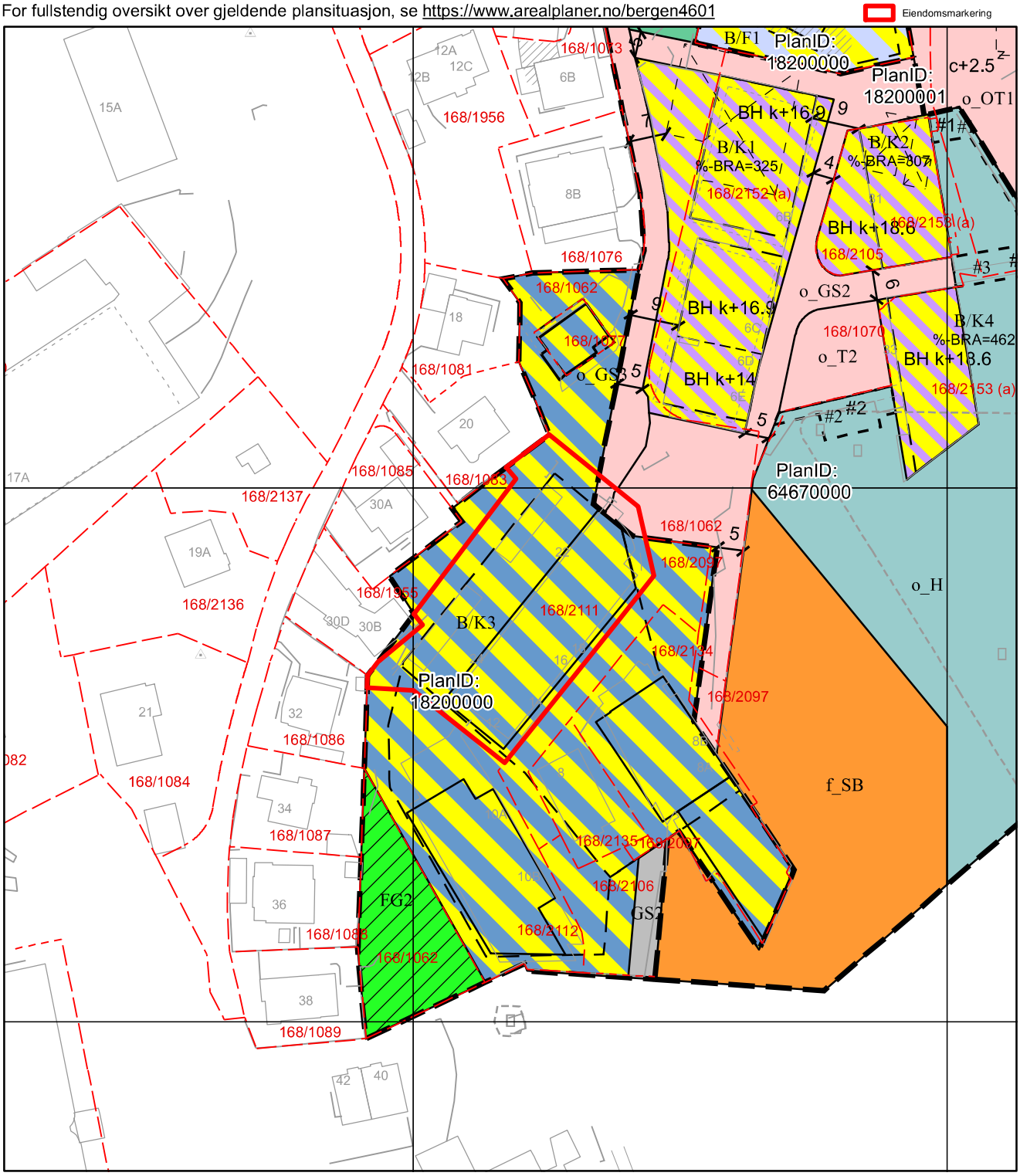
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2111/0/0
Dato: 06.03.2025 Adresse: Nyhavn 22 m.fl.

N

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



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

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Gang- / sykkelveg

Felles grøntareal

Bolig / Forretning

Bolig / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

1600 - Uteoppholdsareal

1804 - Bolig, kontor

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

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2040 - Havn

Reguleringsplan under grunnen

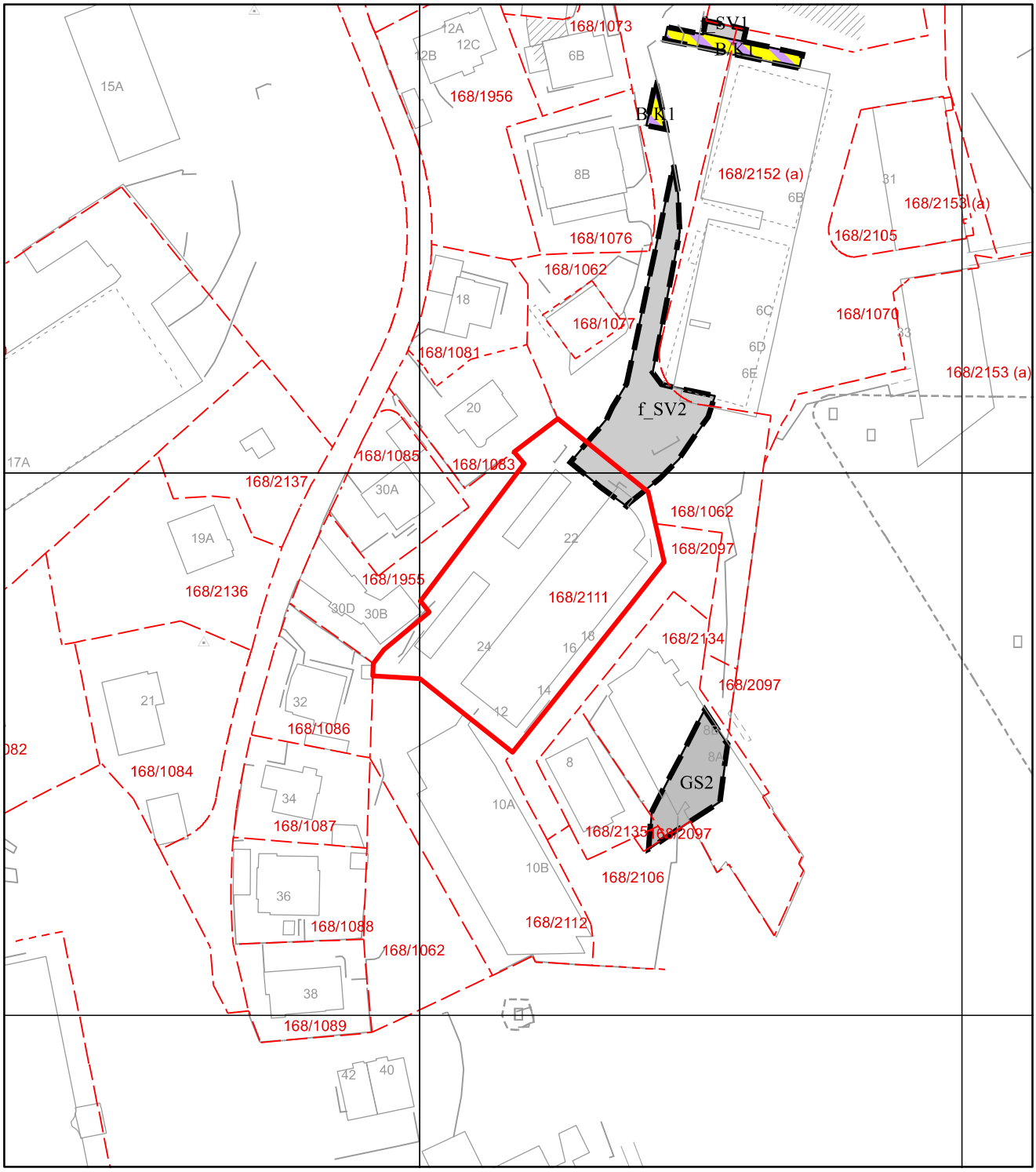
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2111/0/0
Dato: 06.03.2025 Adresse: Nyhavn 22 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

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


Gang- / sykkelveg

Arealformål PBL §12-5

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


1804 - Bolig, kontor

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

2010 - Veg

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

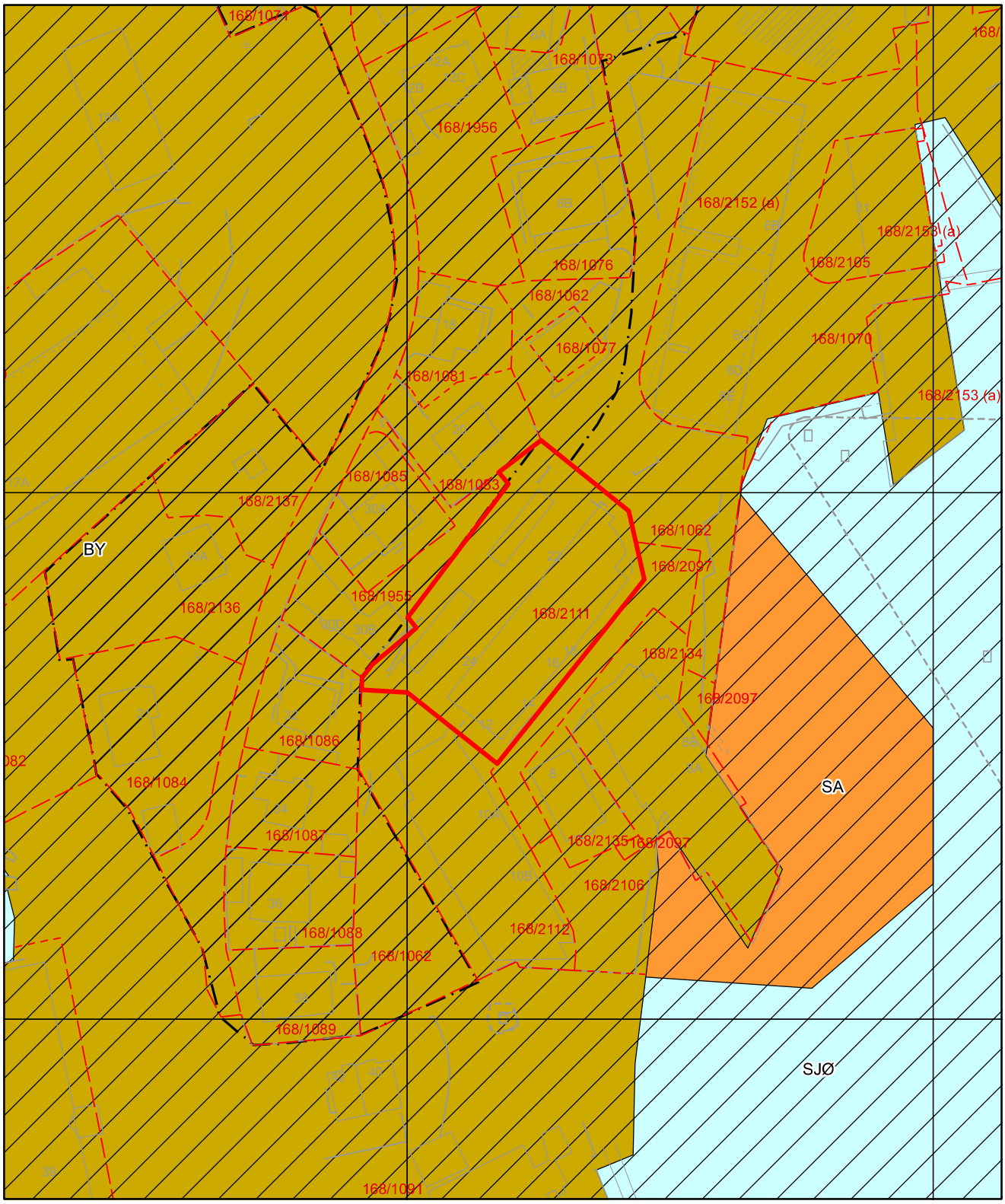
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 06.03.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/2111/0/0
Adresse: Nyhavn 22 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

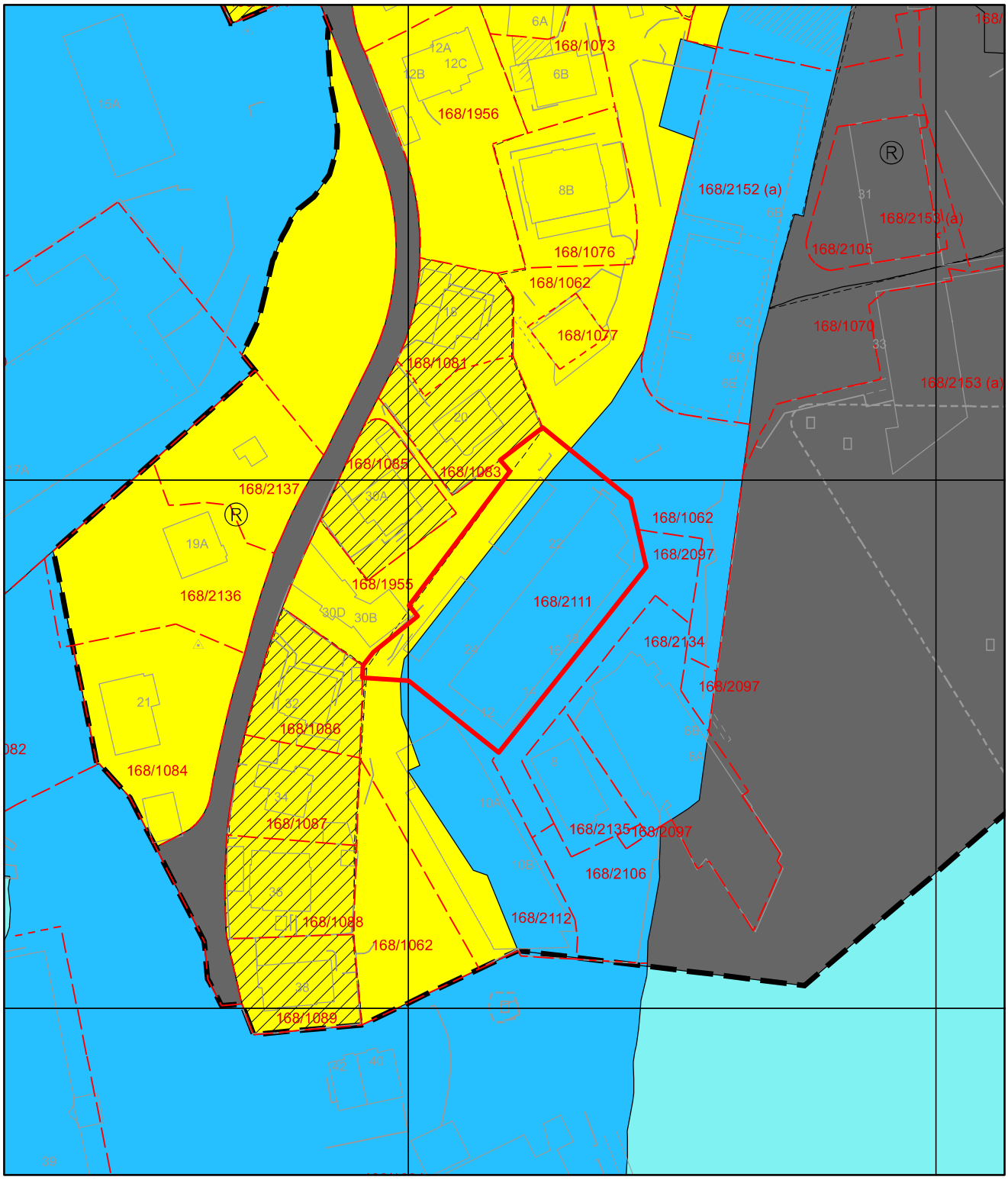
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 06.03.2025

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/2111/0/0
Adresse: Nyhavn 22 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for kommunedelplan



Kommunedelplangrense



Grense for restriksjonsområde



Arealformålgrense



Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Erverv (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Vegareal (N)

Havn (N)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nyhavn 22
Gnr. 168 Bnr. 2111 Snr. 9 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0138

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Kamilla Slettevoll

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 41 32 30 25

E-post: kamilla.slettevoll@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.

Notater

Notater