PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

NYHAVN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Vedtekter

Årsberetning sameiet

Protokoll fra sameiermøte i sameiet

Årsberetning i garasjesameiet

Protokoll fra sameiermøte i garasjesameiet

Basiskart

Veistatuskart

Planinformasjon

Bygningstegninger

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NYHAVN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 16.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Runningen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nyhavn 3, 5042 BERGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 168 BNR 2139 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS NYHAVN

Verdivurdert til

5 100 000

0	5 100 000	82 258
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	5 m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	3 557
Formue	12 166
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nyhavn 6 C 70 m² 2019 4. etg 2 sov	09.06.2026	7 190 000	**7 610 000**	0	7 610 000	**108 714**
2 Nyhavn 6 A 66 m² 2019 4. etg 2 sov	28.04.2026	5 490 000	**6 010 000**	0	6 010 000	**91 061**
3 Nyhavn 31 61 m² 2020 2. etg 2 sov	26.08.2025	5 100 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**86 885**
4 Nyhavn 3 61 m² 2016 4. etg 2 sov	31.03.2026	4 850 000	**5 305 000**	0	5 305 000	**86 967**
5 Nyhavn 5 61 m² 2016 5. etg 2 sov	08.06.2026	5 190 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**90 984**
6 Nyhavn 22 65 m² 2011 3. etg 2 sov	03.07.2026	5 390 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**84 615**
7 Nyhavn 31 62 m² 2020 5. etg 2 sov	26.05.2026	5 850 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**94 355**

Leiligheten vurderes å være verdt mellom 4 900 000,- og 5 300 000,-.

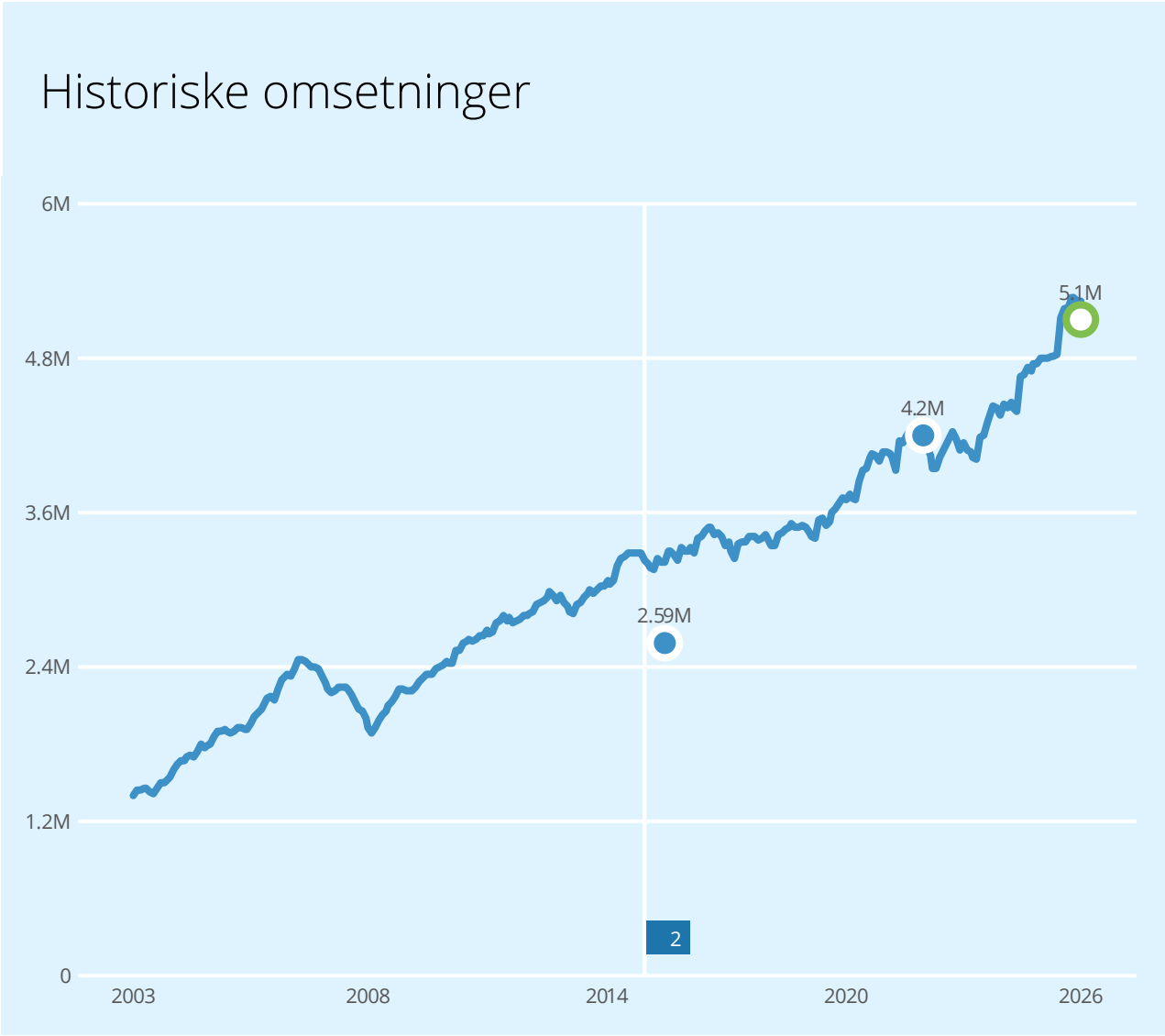
Leiligheten har meget god beliggenhet i Nyhavn, et attraktivt boligfelt ved sjøkanten i Ytre Sandviken. Området er populært grunnet de maritime omgivelsene, samtidig som det er kort vei til alt du kan ønske deg av fasiliteter og servicetilbud. Her er det ingen gjennomgangstrafikk, noe som gjør at området er fredelig på tross av svært sentral beliggenhet. Leiligheten ligger i bygningens første etasje, men stor terrasse med hekk og grøntområde i front, sørger for at leiligheten oppleves som skjermet og usjenert. Fra stuen er det utgang til terrassen på hele 21,8 kvm med god plass til både sittegruppe, spisebord, grill og solseng. Sørvestvendt beliggenhet gir gode solforhold med sol fra formiddag til godt ut på kvelden. Alt dette finner kun 3,5 km fra bykjernen av Bergen sentrum. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og 2 soverom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.07.2022	05.08.2022	16.08.2022	4 200 000	4 200 000	0	4 200 000
08.03.2016		08.03.2016	-	2 590 000	-	2 590 000

Leiligheter til salgs i NYHAVN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

5.1M
4.9M
4 800 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Leiligheter solgt i NYHAVN grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

5.4M
5 191 000 Salgspris i snitt
5 040 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

86 812 Bergenhus bydel i snitt siste 9 mnd

82 258 Nyhavn 3 Totalpris 5 100 000

78 167 NYHAVN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Nyhavn 3
5042 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2016
Hovedbygg BRA:	62 m^2
Hovedbygg BRA-i:	62 m^2
Sum alle bygg BRA:	67 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	62 m^2
Rapportdato:	22.6.2026 (Gyldig til 22.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	5	0	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Nyhavn 3
5042 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- Det er påvist påbegynnende svelling på underside av benkeplate ved vask/oppvaskmaskin.
Ventilasjon	- Det mangler tilluftsspalte ved dør.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- Det er registrert riss i flisfuger
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- Det er registrert riss/sprekker i flisfuger, - Det er registrert stedvis løs mykfuge i overgang mellom vegg og gulv.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjone.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Vindu på soverom 2 er for lite i forhold til dagens krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.6.2026	**22.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Sunniva Magdele Skarstein**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Nyhavn 3, 5042 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**168**	Bruksnr:	**2139**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2016**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjon.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og trekledning.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad og i entré, ellers parkett.
Vegger: Fliser på bad og kjøkkenbenken, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

OPPVARMING:
Radiator i stue og på soverom.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad og i entré, varmekabler er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, ellers naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i felles garasje med lader til elbil.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	62	62	0	0	22
Ekstern bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**67**	**62**	**5**	**0**	**22**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**62**	**62** Romfordeling: Entré (4,3m2). Soverom 1 (9,7m2). Gang (6m2). Bad (5m2). Stue/kjøkken (21,9m2). Soverom 2 (11m2). Takhøyde i stue målt til 2,5m.	**0**	**0**	**22**
Totalt m²	**62**	**62**	**0**	**0**	**22**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod (5,4m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**
Terrasse med utgang fra stue på ca 21,8m2. Rekkverk i stål og trevirke. Dekket bekledd med terrassebord i trevirke.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Ukjent om det er innvendige rom under terrasse, ikke kontrollerbart grunnet terrassebord,	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Grunnet terrassebord er forhold under terrasse ikke kontrollerbart, anbefales ytterligere kontroll når forhold ligger til rette.

Det registrere noe værslitt overflater/ oppsprukket trevirke, vedlikehold/ overflatebehandling anbefales.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Ytterdør med slett overflate i B-30. Vindu og balkongdør med isolerglass i trekarm og plastkarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.	
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja

Observerte avvik:
- Påbegynnende svelling på underside av benkeplate ved vask/oppvaskmaskin.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Påbegynnende løsning av papir/svelling på underside av benkeplate ved vask/oppvaskmaskin.
Det er mindre hakk/skade i benkeplate.
Det er løs front til oppvaskmaksin.

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde/slitte deler av innredningen

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk	TG-1

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Vindu på soverom 2 er for lite i forhold til dagens krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Brannslange er ikke funksjonstestet.

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.

Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.6 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert på bad.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	**Nei**
Stoppekran er plassert i fordelerskap.	
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap i entré inneholder:
- Hovedsikring.
- Overspenningsvern.
- 14 kurser.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	**Ja**
Elanlegget er fra byggeår, det er ikke opplyst om endringer etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Det er fremvist samsvarserklæring datert 23.02.2016, fra B.O Rør og Elektro AS.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

6.8 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**
Radiator i stue og på soverom. Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.9 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2015.**
Størrelse	**117 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Varmtvannsbereder er plassert under kjøkkenbenke, med noe begrenset tilkomst for kontroll.
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.10 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftstilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg og/eller vinduer. Ventilasjonsprinsippet baserer seg på at brukt luft trekkes ut mekanisk, mens ny luft tilføres gjennom ventiler. God funksjon forutsetter at ventiler holdes åpne og ikke blokkeres.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det mangler tilluftsspalte ved dør

Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, ellers naturlig ventilasjon.

Det mangler tilluftsspalte ved dør.
Utilstrekkelig ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og risiko for kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
Det registreres sprekker i flisfuger. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Det er registrert stedvis løs mykfuge i overgang mellom vegg og gulv.

Beskrivelse:
Det er registrert stedvis løs mykfuge i overgang mellom vegg og gulv. Forholdet vurderes som et mindre vedlikeholdsbehov og har ikke vesentlig betydning for våtrommets funksjon på registreringstidspunktet.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Det er målt 10mm fall 50cm fra sluk	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Det er 38mm høydeforskjell fra flis ved dør til sluk.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

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.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mindre fuktskade på baderomsinnredning pga vannsøl.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Mindre fuktskade på baderomsinnredning pga vannsøl.

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Det bør påregnes utbedringer i tiden som kommer.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot kjøkkeninnredningen/naboenhet.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot fellesareal/naboenhet.

Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved:
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende
overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil
kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjone.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260327
Addresse	Nyhavn 3		
Postnr.	5042	Sted	BERGEN
Selgers navn	Sunniva Magdele Skarstein		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

16/08/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forsikring

Polise/avtalenr.:

3756664

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ene toppbordet i tre på terrasserekkverket er råttent pga. installert feil vei når det ble satt opp. Skaden er meldt inn tilsameiet. Trebordet vil bli skiftet og kostnaden dekket av sameiet.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Takstmann Øystein Lunde AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det var ingen avvik i det elektriske anlegget.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Takstmann Øystein Lunde AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det forelå ingen avvik.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Hovedsoverommet (første soverom fra entreen) har nå en dør istedenfor to dører. Døren nærmest badet er fjernet. Tidligere eier av leiligheten fjernet lettveggen mellom soverom to og boden. Tidligere bod er altså i dag innlemmet i soverom nummer 2.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Takst fra takstmann Øystein Lunde AS.

Er forholdet utbedret?

Gjelder råte på terassebord. Ikke utført enda, skal utføres i regi av sameiet.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest/brukstillatelse for boligen datert 11.01.2018.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Råte på det ene terassebordet som ble satt opp feil vei når leilighetene ble bygget i 2016.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.06.2026

Signert av *Sunniva Magdele Skarstein*

Initialer selger:
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedtekter
for
Sameiet Nyhavn 1
Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

Revidert på årsmøtet 19.03.21

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Nyhavn 1. Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 168 bnr. 2139 i Bergen kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 74 boligseksjoner (antall avhenger av hvor mange av bygg sameiet omfatter, se salgsprospekt) og 1 næringsseksjoner. Næringsseksjonene er parkeringsplasser.Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (BRA). For næringsseksjon parkering fastsettes en sameierbrøk basert på gjennomsnittlig areal for p-plass.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

§ 4. RETT TIL BRUK

4.1 Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

4.2 Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

4.3 Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

4.4 Ervervsbegrensning

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig. Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

4.5 Eierskifte
Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.
Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, varmepumper etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. (Se kommentar til første ledd).

Ledning, rør og lignende og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes dokumenterte særlige behov. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Kostnadene til drift av garasjeanlegget fordeles mellom sameierne etter antall garasjeplasser som disponeres i form av bruks og/eller eiendomsrett med en lik andel pr plass. Ved beregning av felleskostnad for p-passene skal alle kostnader for garasjen medtas, samt garasjens andel av vedlikehold ved bygget. Næringsseksjon 75 (parkering) skal ikke dekke felleskostnader utover dette.

Kostnader til kabel-TV og andre produkter levert sammen med kabel-TV (for eksempel bredbånd) fordeles likt på seksjonene.

Kostnader til velforening som drifter felles utomhusanlegg m.m.
fordeles etter eierbrøk.

Kostnader til varmt vann og oppvarming avregnes årlig. Seksjonseierne betaler inn a-konto til sameiet etter eierbrøk. Det kan inngås avtale om direkte fakturering mellom leverandør og den enkelte seksjonseier, slik at kostnaden tas ut av felleskostnadene.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Verandaer / terrasser inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av verandaer / terrasser, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder grøntareal som ikke er tillagt enkeltseksjoner som tilleggsdeler er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Av styrets medlemmer utpekes sameiets representant(er) til Sjøsia Driftsforening (felles drift og vedlikehold av fellesarealer og områder til felles bruk i prosjektet Sjøsia). Utpekelsen utføres av styret i styremøte.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.P-PLASSER

Parkeringsplassene i sameiets garasjekjeller er solgt til enkelte seksjonseiere og seksjonert som næringsseksjoner eller ideelle andeler i næringsseksjoner. Plassene kan fritt omsettes internt i sameiet. men

I parkeringsanlegget er det HC-plasser i henhold til kommunens krav. Dersom en eier av p-plass i sameiet med krav på HC-plass krever det, plikter eier av HC-plass som ikke har krav på slik plass til å medvirke til bytte. Eventuelle kostnader ved byttet dekkes av den som får tildelt HC-plass.

Rett til HC-plass har personer som har kommunalt HC-bevis samt dokumentert behov for bredere plass.

Ved etablering av elbil-lader vil der tilkomme et etableringsgebyr, for å dekke utgifter ved oppgradering av el-anlegget i forbindelse med installering av el-bil lader

§ 16.Velforening

Sameiet vil være eier av ideell andel av felles tomt med øvrige sameier. Det skal her etableres en velforening alle sameiene har rett og plikt til å være medlem av.

§ 17.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 18.PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONER

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens $23

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET NYHAVN 1 GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger/hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Nyhavn"

Gnr.168, bnr 2139, snr. 75, i Bergen kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Nyhavn 1 Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 168, bnr. 2139, snr. 75, i Bergen som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i prosjektet «Nyhavn»

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 54 til sammen	54/54

3
Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 75 , parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Det er kapasitet til XX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for forbruk strøm. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Nyhavn 1's vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

§ 1. Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Nyhavn Brygge" og/eller opprinnelig hjemmelshaver vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 75 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Nyhavn 1 eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger **i** forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Eierandel i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Nyhavn 1 ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Sameiet Nyhavn 1, eller i Sameiet Nyhavn 2, gnr 168 bnr 2142

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet Nyhavn 2 og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

§ 2. Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Nyhavn 1 utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 75), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

1. eiendomsforsikring, jf § 17
2. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
3. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
4. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
5. renhold av fellesarealer
6. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
7. Garasjeport
8. GSM-key el. tilsvarende
9. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
10. Oppmerking av p-plasser
11. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Nyhavn 1 skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Garasjesameiet (seksjon nr 75) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 75).

Sameiet Nyhavn 1 garasjesameie er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Nyhavn 1.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

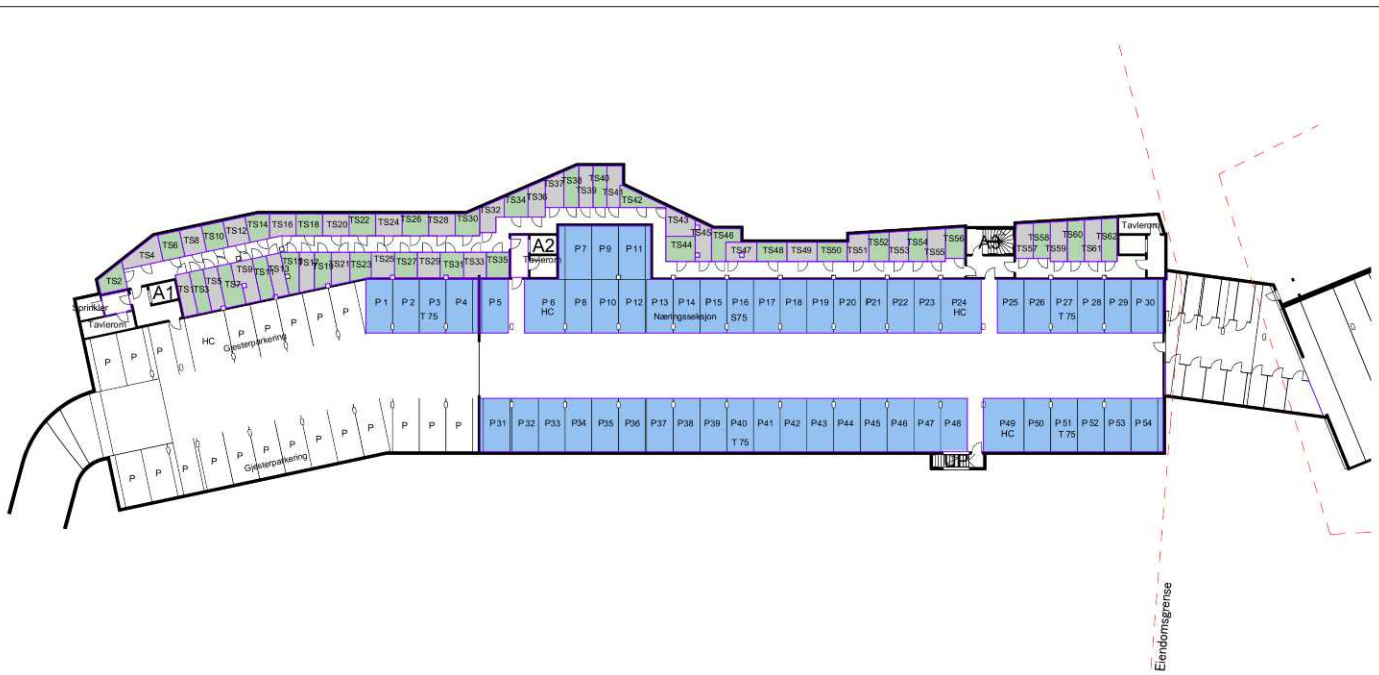
§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

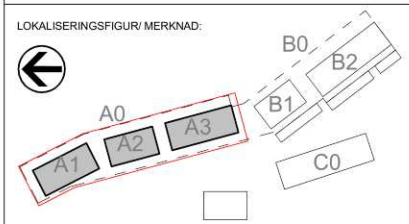
§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo



LOKALISERINGSFIGUR/ MERKNAD:



NYHAVN

A00 Plan U1

Gnr. 168 Bnr. 1063

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

Fase: Seksjonering

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T1240	22.01.2016	1 : 500	LG	EN

SELVAAG BOLIG

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaugs gate 27/0183 Oslo
post@tagarkitekter.no

Tegnings nr.: S20A0U1

Rev.

22.01.2016 21:24:35

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6355
SAMEIET NYHAVN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYHAVN 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 23:00 og lukker 21. mars kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6355

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Opptak av lån til utvendig maling av sameiet
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NYHAVN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår nåværende styreleder til møteleder

Forslag til vedtak

Andreas Langenes Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Thea Cecilie Flatebø Venes og Eline Nygaard er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 6355 Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000, likt som tidligere år.

Styrets innstilling

Styret ønsker ingen endringer fra tidligere år på styrehonoraret

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 6

Opptak av lån til utvendig maling av sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets bygninger har behov for utvendig maling for å opprettholde bygningsmessig standard og beskytte fasader mot slitasje og værpåvirkning. Styret har vurdert finansieringsalternativer og anbefaler å finansiere arbeidet gjennom et begrenset låneopptak.

Sameiet har over flere år hatt en målsetting om å spare opp midler til større vedlikeholdsprosjekter. Samtidig har betydelig prisstigning på flere driftskostnader redusert muligheten til å bygge opp tilstrekkelige reserver til å dekke dette prosjektet fullt ut.

Styret vurderer derfor at låneopptak er en hensiktsmessig løsning for å gjennomføre nødvendig vedlikehold uten å måtte øke felleskostnadene ytterligere på kort sikt.

Hovedrammer for lånet:

- Låneramme: Inntil NOK 1 500 000
- Formål: Finansiering av utvendig maling av sameiets bygningsmasse
- Nedbetalingstid: Inntil 10 år (tilsvarende forventet intervall til neste malingsrunde)
- Utbetaling: Styret gis fullmakt til å trekke kun det beløpet som faktisk er nødvendig etter deres vurdering

Styrets intensjon er å **oppta så lite lån som mulig**, og kun i den grad det er nødvendig for å gjennomføre prosjektet.

De **nylig justerte felleskostnadene** er beregnet til å kunne dekke både renter og avdrag på et lån innenfor denne rammen, uten behov for ytterligere økning i forbindelse med dette tiltaket isolert sett.

Styrets vurdering

Styret vurderer at:

- maling er nødvendig vedlikehold for å bevare eiendommens verdi
- låneopptak fordeler kostnaden over flere år og over tid mellom eiere
- nedbetalingstid på 10 år samsvarer med forventet intervall til neste vedlikehold
- eksisterende nivå på felleskostnader gir tilstrekkelig økonomisk dekning

Styrets innstilling

Styret foreslår at sameiet gis fullmakt til å ta opp lån på **inntil NOK 1 500 000** for å finansiere maling av sameiets bygninger.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppta lån på vegne av sameiet på inntil NOK 1 500 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styreleder og 3 styremedlem, da et av styremedlemmene ønsker å gi seg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Olsen

  Nåværende styreleder, ønsker gjennomføre 10 års vedlikehold og trappe av påfølgende år.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Irmelin Kolbeinshavn Hjørnevik

  Jeg ønsker å stille som styremedlem i sameiet fordi jeg er motivert for å bidra til en god og velfungerende drift av fellesskapet vårt. Jeg er utdannet jurist, og har både interesse for og kompetanse som kan være nyttig i styrearbeid – særlig når det gjelder regelverk, avtaler og generelle vurderinger av saker som kan oppstå i et sameie.

  Jeg er en strukturert og driftig person som er vant til å ha flere oppgaver samtidig, og jeg legger vekt på å følge opp saker og få ting gjort når det trengs. Dersom jeg blir valgt, vil jeg gjøre mitt beste for å ivareta sameiets og beboernes interesser på en ryddig og ansvarlig måte.

  Jeg leier for tiden ut leiligheten min, men bor på Måseskjæret og vil derfor være tilgjengelig når som helst ved behov.
- Lina Stalheim Seldal

  Jeg er 24 år gammel og kommer fra Sogndal, men har bodd i Bergen de siste seks årene. På fritiden trives jeg best ute på tur, gjerne sammen med hunden og samboeren min. Jeg har en mastergrad i bærekraft, og skal nå starte i fulltidsjobb som rådgiver for Åpenhetsloven i Forbrukertilsynet. Jeg er særlig engasjert i ansvarlig næringsliv og hvordan virksomheter kan jobbe mer åpent og bærekraftig. Jeg har også erfaring fra styrearbeid som styremedlem i Krohnviken sameie, der jeg satt i styret i to år.
- Thea Cecilie Flatebø Venes

SAMEIET NYHAVN 1
ORG.NR. 917005036, KLIENTNR. 6355

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 056 225	1 779 875	1 881 456	2 650 000
Ladeinntekter elbil		81 942	0	80 000	80 000
Andre inntekter	3	19 907	74 939	40 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 158 073**	**1 854 814**	**2 001 456**	**2 745 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 116	-8 708	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-148 505	-142 795	-145 000	-151 525
Konsulenthonorar		-30 223	-5 658	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-517 929	-597 691	-454 000	-670 000
Forsikringer		-200 838	-194 246	-233 000	-200 000
Kommunale avgifter	8	-4 230	-15 379	-19 600	-25 000
Andre anlegg		0	0	0	-120 000
Kostnader sameie		-125 105	-33 552	-35 000	-45 000
Energi/fyring	9	-227 786	-238 001	-255 000	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 248	-166 498	-171 000	-176 130
Andre driftskostnader	10	-341 022	-296 456	-248 000	-330 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 939 151**	**-1 870 133**	**-1 761 750**	**-2 195 805**
DRIFTSRESULTAT		**218 922**	**-15 319**	**239 706**	**549 195**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 192	18 779	4 000	4 000
Finanskostnader		0	-455	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**21 192**	**18 324**	**4 000**	**4 000**
ÅRSRESULTAT		**240 114**	**3 004**	**243 706**	**553 195**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		240 114	3 004		

SAMEIET NYHAVN 1
ORG.NR. 917005036, KLIENTNR. 6355

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	42 538
Forskuddsbetalte kostnader		2 736	7 635
Andre kortsiktige fordringer	12	81 107	32 393
Driftskonto OBOS-banken		203 954	320 742
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		787 541	616 933
SUM OMLØPSMIDLER		**1 075 409**	**1 020 240**
SUM EIENDELER		**1 075 409**	**1 020 240**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		927 330	687 216
SUM EGENKAPITAL		**927 330**	**687 216**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 051	12 158
Leverandørgjeld		52 426	154 290
Energiavregning	13	45 035	89 779
Annen kortsiktig gjeld	14	23 567	76 798
SUM KORTSIKTIG GJELD		**148 079**	**333 025**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 075 409**	**1 020 240**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 11.02.2026
Styret i Sameiet Nyhavn 1

Andreas Langenes Olsen/s/ Thea Cecilie Flatebø Venes/s/ Brage Muus-Falck Tronstad/s/

Eline Nygaard/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 813 931
Garasje	97 200
Digital TV/Bredbånd	159 840
Leie/felleskostnader tidl.år	-14 746
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 056 225**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Annet	4 575
Elbil	4 000
Refusjon/viderefakturering	11 332
SUM ANDRE INNTEKTER	**19 907**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 116
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 116**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-124 103
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 387
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 951
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 945
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-109 535
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-102 172
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-107 836
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-517 929**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-4 230
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 230**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-227 786
SUM ENERGI / FYRING	**-227 786**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen leiekostnad	-4 500
Annet driftsmateriale	-1 740
Vaktmestertjenester	-57 515
Vakthold	-13 403
Renhold ved firmaer	-148 660
Snørydding	-81 487
Andre driftskostnader	-7 789
Andre kontorkostnader	-10 531
Bank- og kortgebyr	-3 606
Øreavrunding	110
Velferdskostnader	-11 900
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-341 022**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	578
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 608
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6
SUM FINANSINNTEKTER	**21 192**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	81 107
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**81 107**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuffsinnbetalinger (a-konto)	-272 985
SUM INNTEKTER	**-272 985**

KOSTNADER

Techem	53 237
Strøm	174 580
Avvik fra avregningsfil	133
SUM KOSTNADER	**227 950**

Uoppgjorte avregninger	-45 035
SUM ENERGIAVREGNING	**-45 035**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Annen kortsiktig gjeld	-23 532
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-23 567**

Til årsmøtet i Sameiet Nyhavn 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nyhavn 1** som viser et overskudd på kr 240 114. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 24. februar 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.03.26
Selskapsnummer: 6355 **Selskapsnavn:** SAMEIET NYHAVN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Langenes Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Thea Cecilie Flatebø Venes og Eline Nygaard er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Opptak av lån til utvendig maling av sameiet

Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppta lån på vegne av sameiet på inntil NOK 1 500 000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Andreas Olsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Irmelin Kolbeinshavn Hjørnevik
- [ ] Lina Stalheim Seldal
- [ ] Thea Cecilie Flatebø Venes

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET NYHAVN 1

Organisasjonsnummer: 917005036
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 23:00 til 21. mars kl. 23:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår nåværende styreleder til møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Langenes Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Thea Cecilie Flatebø Venes og Eline Nygaard er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000, likt som tidligere år.

Styrets innstilling
Styret ønsker ingen endringer fra tidligere år på styrehonoraret

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Opptak av lån til utvendig maling av sameiet

Sameiets bygninger har behov for utvendig maling for å opprettholde bygningsmessig standard og beskytte fasader mot slitasje og værpåvirkning. Styret har vurdert finansieringsalternativer og anbefaler å finansiere arbeidet gjennom et begrenset låneopptak.

Sameiet har over flere år hatt en målsetting om å spare opp midler til større vedlikeholdsprosjekter. Samtidig har betydelig prisstigning på flere driftskostnader redusert muligheten til å bygge opp tilstrekkelige reserver til å dekke dette prosjektet fullt ut.

Styret vurderer derfor at låneopptak er en hensiktsmessig løsning for å gjennomføre nødvendig vedlikehold uten å måtte øke felleskostnadene ytterligere på kort sikt.

Hovedrammer for lånet:

- Låneramme: Inntil NOK 1 500 000
- Formål: Finansiering av utvendig maling av sameiets bygningsmasse
- Nedbetalingstid: Inntil 10 år (tilsvarende forventet intervall til neste malingsrunde)
- Utbetaling: Styret gis fullmakt til å trekke kun det beløpet som faktisk er nødvendig etter deres vurdering

Styrets intensjon er å **oppta så lite lån som mulig**, og kun i den grad det er nødvendig for å gjennomføre prosjektet.

De **nylig justerte felleskostnadene** er beregnet til å kunne dekke både renter og avdrag på et lån innenfor denne rammen, uten behov for ytterligere økning i forbindelse med dette tiltaket isolert sett.

Styrets vurdering

Styret vurderer at:

- maling er nødvendig vedlikehold for å bevare eiendommens verdi
- låneopptak fordeler kostnaden over flere år og over tid mellom eiere
- nedbetalingstid på 10 år samsvarer med forventet intervall til neste vedlikehold
- eksisterende nivå på felleskostnader gir tilstrekkelig økonomisk dekning

Styrets innstilling
Styret foreslår at sameiet gis fullmakt til å ta opp lån på **inntil NOK 1 500 000** for å finansiere maling av sameiets bygninger.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppta lån på vegne av sameiet på inntil NOK 1 500 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styreleder og 3 styremedlem, da et av styremedlemmene ønsker å gi seg.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Andreas Olsen (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Andreas Olsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Irmelin Kolbeinshavn Hjørnevik (20 stemmer)
Lina Stalheim Seldal (19 stemmer)
Thea Cecilie Flatebø Venes (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Irmelin Kolbeinshavn Hjørnevik
Lina Stalheim Seldal
Thea Cecilie Flatebø Venes



Årsmøte 2026

Garasjesameiet Nyhavn 1 og Nyhavn Brygge

OBOS

BESKYTTET

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i garasjesameiet Nyhavn 1 og Nyhavn Brygge
Avholdes 15. april 2026 kl.18 i garasjen.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **GJENNOMGANG REGNSKAP (se vedlegg side 7)**

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Styret ønsker ikke godtgjørelse

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   - Mobil dekning i garasjen
   - Hyppigere vask av gulv i garasjen
   - Vedtektsendring

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Med henvisning til vedtektenes $ 10 foreslås samme styret i garasjesameiet som i sameiene (Nyhavn 1 og Nyhavn Brygge)

Bergen, 07.04.2026
Styret i Sameiet Nyhavn 1 og Nyhavn Brygge

BESKYTTET

Sak 5 – Mobildekning i garasjen

Innsender Terje Severud.

Saksfremstilling:

Jeg ønsker å foreslå utbygging av Wifi i garasjen.
At medlemmene kan stemme over et forslag før vi har et konkret tilbud der dette må holde seg innenfor et budsjett.

Det er dårlig mobildekning i garasjen, noe som gjør det vanskelig å åpne portene uten garasjeportåpner. Med WiFi i garasjen kan man få mobildekning via WiFi-tale og bruke Unloc-appen til å åpne dører og porter. Det gir også flere muligheter, som for eksempel smartere elbillading når strømprisen er lavest. Utstyret koster ikke så mye, men arbeidet med å trekke kabler vil medføre noen kostnader. Det er vanskelig å gi et nøyaktig prisanslag uten å vite hvor kablene skal legges. Siden dette er en åpen plass uten vegger, trengs det ikke mange punkter. Jeg anslår at totalprisen vil ligge på rundt 30 000–50 000 kroner inkludert utstyr og arbeid. For å få et presist tilbud må en elektriker se på jobben. I tillegg kommer en månedlig kostnad for internettlinjen. Jeg kan lage et forslag til antall punkter dersom jeg får tilsendt en tegning av garasjeanlegget. Når det gjelder Unlock-appen, krever den at telefonen har dekning for å fungere. Det hjelper ikke å sette opp en antenneforsterker dersom telefonen ikke har signal. Det kan også være mulig å redusere noen kostnader ved å fjerne SIM-kortene fra Unlock-systemet og koble det til WiFi i stedet.

Forslag til vedtak:

Sak 5 – Hyppigere vask av gulv i garasjen:

Innsender Tord Stokholm

Saksfremstilling:

Hyppigere vask av gulv i garasjen. Garasjegulvet er vanligvis støvete og skittent. Kanskje det firmaet som vasker trappene kunne kjørt over gulvet med en gulvvaskemaskin? Gjerne månedlig, i hvert fall i vinterhalvåret. Betaler gladelig noen kroner ekstra i måneden for å ha en ren og pen garasje 😊

Forslag til vedtak:

BESKYTTET

Sak 5 – Vedtektsendring:

FORSLAG A: KRAV TIL PARKERING INNENFOR OPPMERKET PLASS – MAKS UTSTIKK

Formål: Hindre at kjøretøy stikker for langt ut i kjørebanen og blokkerer fremkommelighet for øvrige brukere. Grensen settes til en maksimal avstand fra bakveggen, med mulighet for å søke unntak.

Merk: Konkret avstandsmål må fastsettes basert på faktisk bredde på kjørebane og dybde på plassene. Forslaget bruker 5,0 meter som utgangspunkt – dette kan justeres før endelig vedtak.

	Innhold
Gjeldende tekst (Nyhavn 1 = Nyhavn 2)	
Nyhavn 1/ Nyhavn 2	§ 4, 2. ledd: «All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.»
Foreslått ny tekst (Z) – nytt 3. ledd i § 4	
Nytt § 4, 3. ledd	Kjøretøy skal parkeres slik at ingen del av kjøretøyet strekker seg lenger enn 5,5 meter fra bakveggen på parkeringsplassen (målt fra vegg til kjøretøyets ytterste punkt mot kjørebanen). Eier av kjøretøy som overskrider denne grensen, kan søke styret om dispensasjon. Søknad skal være skriftlig og begrunnet. Styret kan innvilge dispensasjon dersom det aktuelle kjøretøyet kan parkeres uten vesentlig ulempe for fremkommeligheten i kjørebanen. Styret kan gi pålegg om fjerning eller omplassering av kjøretøy som er parkert i strid med denne bestemmelsen.

FORSLAG B: FORBUD MOT OPPBEVARING AV ANNET ENN KJØRETØY

Formål: Hindre at arealet bak parkerte biler brukes som oppbevaringsplass for diverse gjenstander. Dette skaper uorden, brannfare og reduserer tilgjengelig areal.

	Innhold
Gjeldende tekst (Nyhavn 1 = Nyhavn 2)	
Nyhavn 1 / Nyhavn 2	§ 4, 4. ledd: «Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.» Ingen eksplisitt bestemmelse om oppbevaring av gjenstander.
Foreslått ny tekst (Z) – nytt ledd i § 4	
Nytt ledd etter gjeldende 4. ledd i § 4	Parkeringsplasser skal kun benyttes til parkering av motoriserte kjøretøy (bil, motorsykkel, moped) og sykler. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen eller arealet rundt denne til oppbevaring av møbler,

BESKYTTET

	byggematerialer, dekk, kasser, sportsutstyr eller andre gjenstander. For parkeringsplasser med tilhørende bod gjelder oppbevaringsforbudet utenfor boden. Styret kan gi pålegg om fjerning av gjenstander som er plassert i strid med denne bestemmelsen, med en frist på minimum 14 dager. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret fjerne gjenstandene for sameierens regning og risiko.

BESKYTTET

2. Saksliste for årsmøtet – vedtektsendringer

Følgende saker foreslås fremmet for sameiermøtet i henholdsvis Sameiet Nyhavn 1 og Sameiet Nyhavn 2 (Nyhavn Brygge). Forslagene må vedtas i begge sameier for å sikre at vedtektene forblir samkjørt.

Vedtak krever 2/3 flertall i sameiermøtet, jf. vedtektenes § 9 bokstav a.

Sak A: Nytt ledd i § 4 – Maks utstikk fra parkeringsplass

Styret foreslår at det inntas et nytt ledd i § 4 som fastsetter maksimal avstand fra bakvegg for parkerte kjøretøy, med mulighet for dispensasjon. Konkret avstand [forslag: 5,5 m] fastsettes av sameiermøtet. Se fullstendig ordlyd i avsnitt 2, Forslag B.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar nytt ledd i § 4 om maksimalt utstikk som beskrevet i vedlagte forslag, med avstand på 5,5 meter.

Sak B: Nytt ledd i § 4 – Forbud mot oppbevaring

Styret foreslår at det inntas et nytt ledd i § 4 som eksplisitt forbyr oppbevaring av annet enn kjøretøy på og rundt parkeringsplassene. Se fullstendig ordlyd i avsnitt 2, Forslag C.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar nytt ledd i § 4 om forbud mot oppbevaring som beskrevet i vedlagte forslag.

Sak C: Redaksjonell endring i § 4 – El-bil-lading (evt.)

Styret foreslår at «XX el-bilplasser» erstattes med en dynamisk formulering som gjenspeiler faktiske forhold. Se fullstendig ordlyd i avsnitt 2, Forslag D.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar redaksjonell endring i § 4 vedrørende el-bil-lading som beskrevet i vedlagte forslag.

BESKYTTET

Regnskap garasjesameiene Nyhavn 1 og Nyhavn Brygge

Iht regnskap under er 23 532 kr overført fra Nyhavn 1 til Nyhavn Brygge.

	Nyhavn 1	Nyhavn 2	Total
Vestpark	6 680	6 668	13 347
Bergen kommune	4230	66 291	70 521
Portmakeren AS			-
Saco teknikk	2 550		2 550
Lockit	0		0
Tevno VVS	18914		18 914
Assa Abloy	66688	6 000	72 688
Bossug	107836	31978	139 814
Boasson		165550	165 550
Martin Prestegår			-
Parqio		10 350	10 350
Securitas technology		7 385	7 385
Lightmakers		107 322	107322
Sum	**206 898**	**401 545**	**608 442**

Fordeling	Deler	Sameiets andel	betalt	
Sameiet Nyhavn 1	75	310 430	206 898	- 103 532
Sameiet Nyhavn 2	72	298 012	401 545	103 532
	147	608 442		

Boasson faktura på kr 95275 skal betales med 25000 av Nyhavn 1
Restbeløpet på kr 70275 fordeles etter brøk

Nyhavn 1 har 31.12.25 betalt kr 80 000 til Nyhavn Brygge som månedlige overføringer

Nyhan 1 er iht liste skyldig til Nyhavn Brygge

80 000	overføringer mai - desember
- 103 532	kostnader iht fordeling
-23 532	

BESKYTTET

Protokoll fra årsmøte i garasjesameien Nyhavn 1 og Nyhavn Brygge.

Møtedato: 15.04.2026
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Garasjen i Nyhavn 1 og Nyhavn Brygge

Til stede: 10 eiere som totalt eier 11 garasjeplasser.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Marianne Rudjord.

Møtet ble åpnet av Andreas Langenes Olsen.

---

1 Konstituering

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Marianne Rudjord foreslått.
Vedtak: Godkjent

B. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** eier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Marianne Rudjord foreslått. Som protokollvitne ble Andreas Langenes Olsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

D. **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsregnskap for 2025

Behandling av årsrapport
Vedtak: Godkjent

---

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 0.
Vedtak: Godkjent

---

4. Behandling av innkomne forslag

A - Mobil dekning i garasjen

Saksfremstilling:

Jeg ønsker å foreslå utbygging av Wifi i garasjen.
At medlemmene kan stemme over et forslag før vi har et konkret tilbud der dette må holde seg innenfor et budsjett.

BESKYTTET

Det er dårlig mobildekning i garasjen, noe som gjør det vanskelig å åpne portene uten garasjeportåpner. Med WiFi i garasjen kan man få mobildekning via WiFi-tale og bruke Unloc-appen til å åpne dører og porter. Det gir også flere muligheter, som for eksempel smartere elbillading når strømprisen er lavest. Utstyret koster ikke så mye, men arbeidet med å trekke kabler vil medføre noen kostnader. Det er vanskelig å gi et nøyaktig prisanslag uten å vite hvor kablene skal legges. Siden dette er en åpen plass uten vegger, trengs det ikke mange punkter. Jeg anslår at totalprisen vil ligge på rundt 30 000–50 000 kroner inkludert utstyr og arbeid. For å få et presist tilbud må en elektriker se på jobben. I tillegg kommer en månedlig kostnad for internettlinjen. Jeg kan lage et forslag til antall punkter dersom jeg får tilsendt en tegning av garasjeanlegget. Når det gjelder Unlock-appen, krever den at telefonen har dekning for å fungere. Det hjelper ikke å sette opp en antenneforsterker dersom telefonen ikke har signal. Det kan også være mulig å redusere noen kostnader ved å fjerne SIM-kortene fra Unlock-systemet og koble det til WiFi i stedet.

Styrets innstilling:
Styret innhenter tilbud på WiFi og/eller 4G-forsterker i garasjen.

Forslag til vedtak – Styret innhenter tilbud på WiFi.

Vedtak: Godkjent

B – Hyppigere vask av gulv i garasjen

Saksfremstilling:

Hyppigere vask av gulv i garasjen. Garasjegulvet er vanligvis støvete og skittent. Kanskje det firmaet som vasker trappene kunne kjørt over gulvet med en gulvvaskemaskin? Gjerne månedlig, i hvert fall i vinterhalvåret. Betaler gladelig noen kroner ekstra i måneden for å ha en ren og pen garasje.

Styrets innstilling:

Styret innhenter tilbud på halvårlig maskinell gulvvask med faste tidspunkt, der leverandøren har ansvar for initiering. Styret gis fullmakt til å inngå avtale innenfor driftsbudsjettet.

Forslag til vedtak –

Styret innhenter tilbud og inngår avtale om halvårlig maskinell gulvvask.

Vedtak: Godkjent

C – Vedtektsendring (se fullstendig beskrivelse i innkalling)

Forslag A: Krav til parkering innenfor oppmerket plass – maks utstikk

	Innhold
Gjeldende tekst (Nyhavn 1 = Nyhavn 2)	
Nyhavn 1/ Nyhavn 2	§ 4, 2. ledd: «All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig

	hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.»
Foreslått ny tekst (Z) – nytt 3. ledd i § 4	
Nytt § 4, 3. ledd	Kjøretøy skal parkeres slik at ingen del av kjøretøyet strekker seg lenger enn 5,5 meter fra bakveggen på parkeringsplassen (målt fra vegg til kjøretøyets ytterste punkt mot kjørebanen). Eier av kjøretøy som overskrider denne grensen, kan søke styret om dispensasjon. Søknad skal være skriftlig og begrunnet. Styret kan innvilge dispensasjon dersom det aktuelle kjøretøyet kan parkeres uten vesentlig ulempe for fremkommeligheten i kjørebanen. Styret kan gi pålegg om fjerning eller omplassering av kjøretøy som er parkert i strid med denne bestemmelsen.

Forslag til vedtak:

Kjøretøy skal parkeres slik at ingen del av kjøretøyet er til hinder for passasje i midtbane eller parkering på nabo plasser. Eier av kjøretøy som overskrider denne grensen, kan søke styret om dispensasjon. Søknad skal være skriftlig og begrunnet. Styret kan innvilge dispensasjon dersom det aktuelle kjøretøyet kan parkeres uten vesentlig ulempe for fremkommeligheten i kjørebanen. Styret kan gi pålegg om fjerning eller omplassering av kjøretøy som er parkert i strid med denne bestemmelsen.

Vedtak: Godkjent

Forslag B: Forbud mot oppbevaring av annet enn kjøretøy

	Innhold
Gjeldende tekst (Nyhavn 1 = Nyhavn 2)	
Nyhavn 1 / Nyhavn 2	§ 4, 4. ledd: «Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.» Ingen eksplisitt bestemmelse om oppbevaring av gjenstander.
Foreslått ny tekst (Z) – nytt ledd i § 4	
Nytt ledd etter gjeldende 4. ledd i § 4	Parkeringsplasser skal kun benyttes til parkering av motoriserte kjøretøy (bil, motorsykkel, moped) og sykler. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen eller arealet rundt denne til oppbevaring av møbler, byggematerialer, dekk, kasser, sportsutstyr eller andre gjenstander. For parkeringsplasser med tilhørende bod gjelder oppbevaringsforbudet utenfor boden. Styret kan gi pålegg om fjerning av gjenstander som er plassert i strid med denne bestemmelsen, med en frist på minimum 14 dager. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret fjerne gjenstandene for sameierens regning og risiko.

Forslag til vedtak:

Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen, boden eller arealet rundt til oppbevaring av brennbart materiale.

BESKYTTET

Vedtak: Godkjent

6 Valg av tillitsvalget:

Garasjestyrene vil være de samme styrene som i sameiene.

Vedtak: Godkjent

Protokollen er signert av:

Møteleder
Navn: Marianne Rudjord /s/

Fører av protokollen
Navn: Marianne Rudjord /s/

Protokollvitne 1
Navn: Andreas Langenes Olsen /s/

BESKYTTET

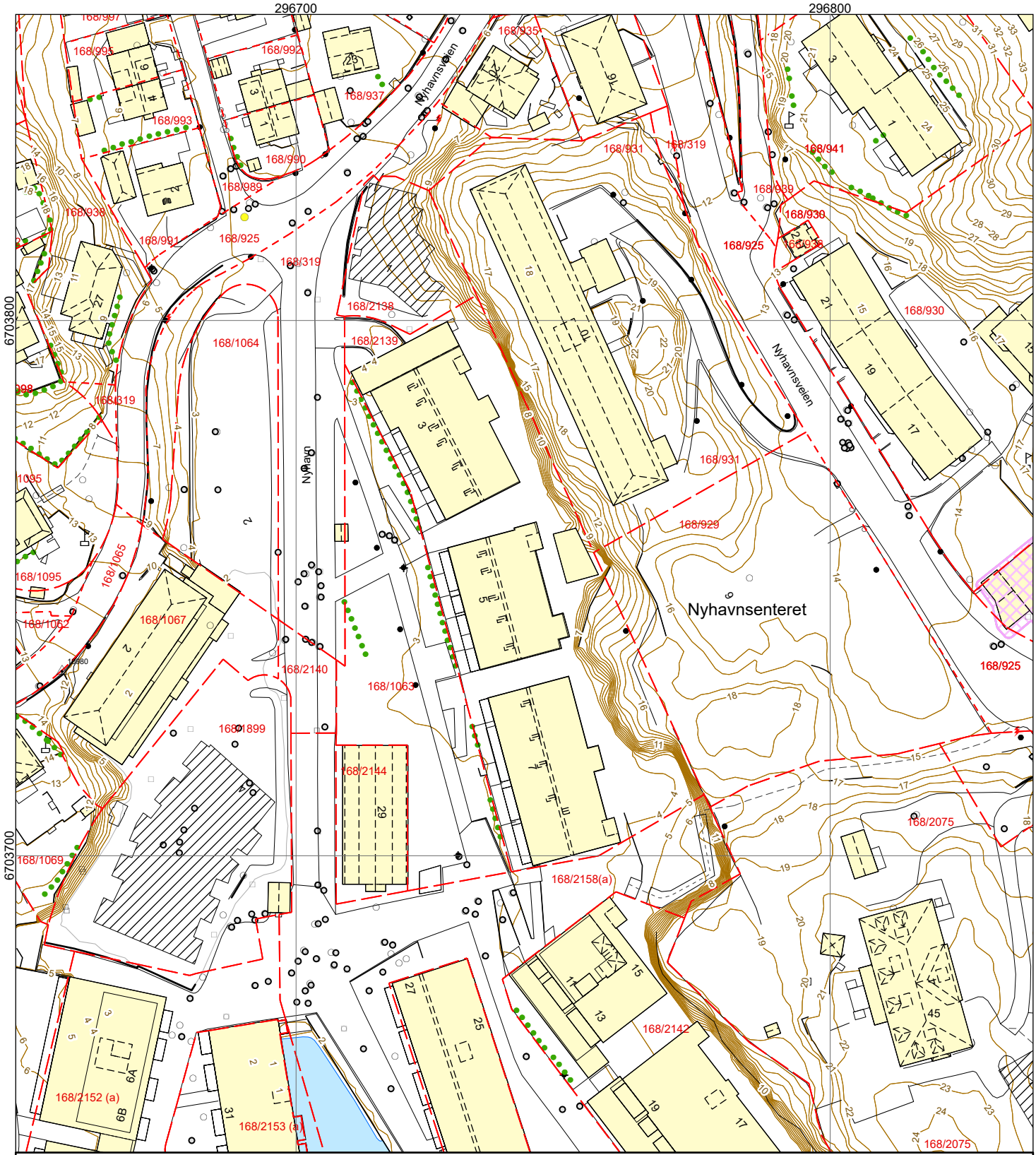
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 08.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/2139/0/0
Adresse: Nyhavn 3 m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

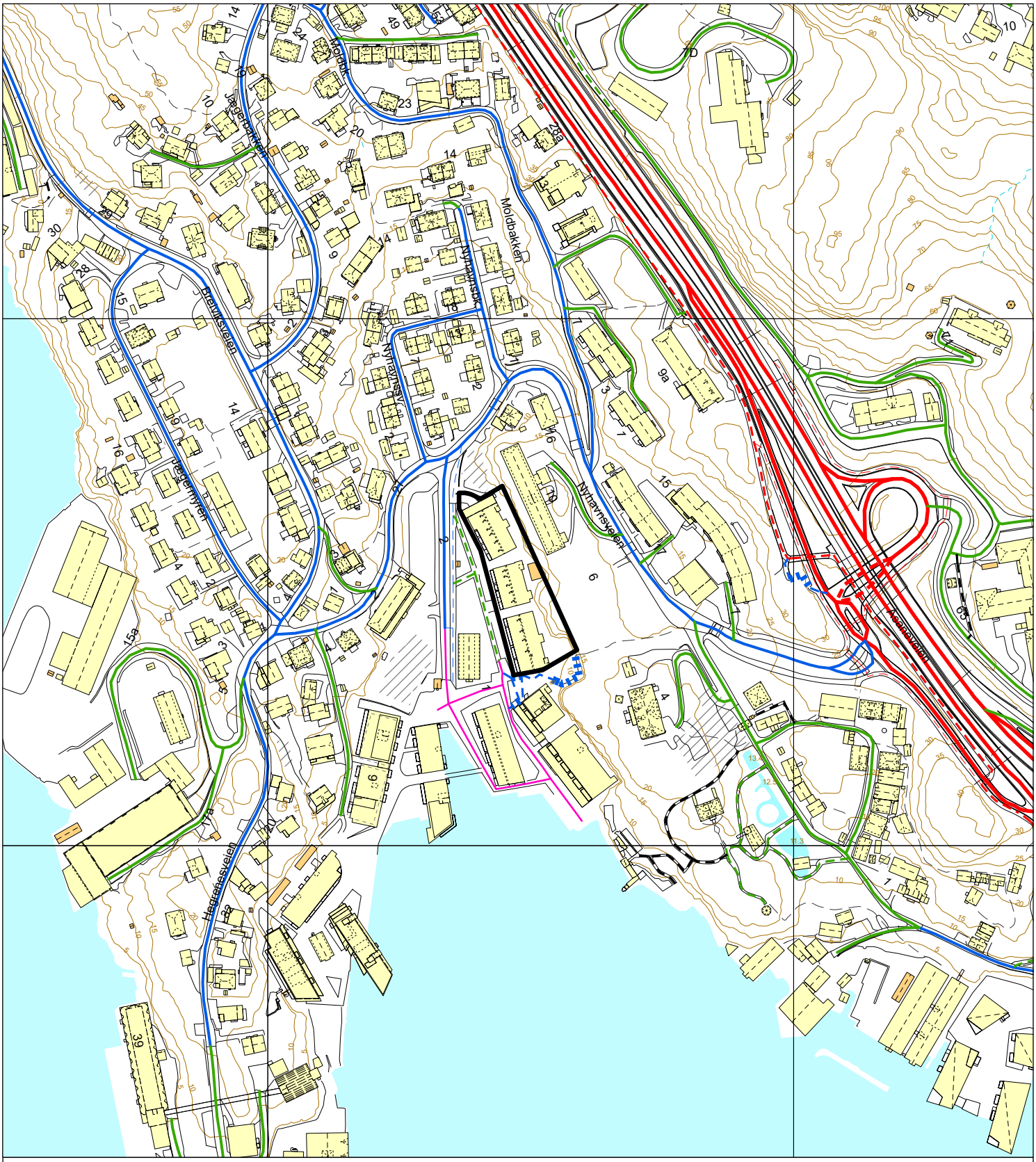
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 08.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/2139/0/0
Adresse: Nyhavn 3 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/2139/0/0
Utlistet 08. juni 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
540036873	Grunneiendom	0	Ja	3 269,5 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
18200001	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., NYHAVN	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.06.2012	201123641	87,4 %
18200003	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2075 MFL., NYHAVNSVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.12.2020	201714209	10,8 %
18200000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.05.2007	200408593	1,8 %
70640000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1091 MFL., HEGRENESET	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.04.2025	202220669	< 0,1 % (353,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18200001	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	87,3 %
18200003	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	10,8 %
18200000	710 - Felles avkjørsel	1,8 %
18200001	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (0,5 m²)
18200000	911 - Bolig/Forretning/Kontor	< 0,1 % (0,4 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18200001	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., NYHAVN	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.06.2012	201123641	< 0,1 % (0,1 m²)

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 %

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	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	132 - Bestemmelser om bebyggelsens karakter	6,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64670000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 MFL., NYHAVN VEST	3	201529683
6130000	30	BERGENHUS. GAMLE BERGEN, NYHAVNSVEIEN 1 OG 2 MFL.	3	190001591
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	202220562
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	1	202416958
70480000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1067 MFL., NYHAVN, VEI	10	202220647

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/2003	300928769	-	Annen museum/biblioteksbygning	Rammetillatelse	06.09.2021	202025355

Andre opplysninger

Skrevet ut 08. juni 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2139
Dato: 08.06.2026 Adresse: Nyhavn 3 m.fl.

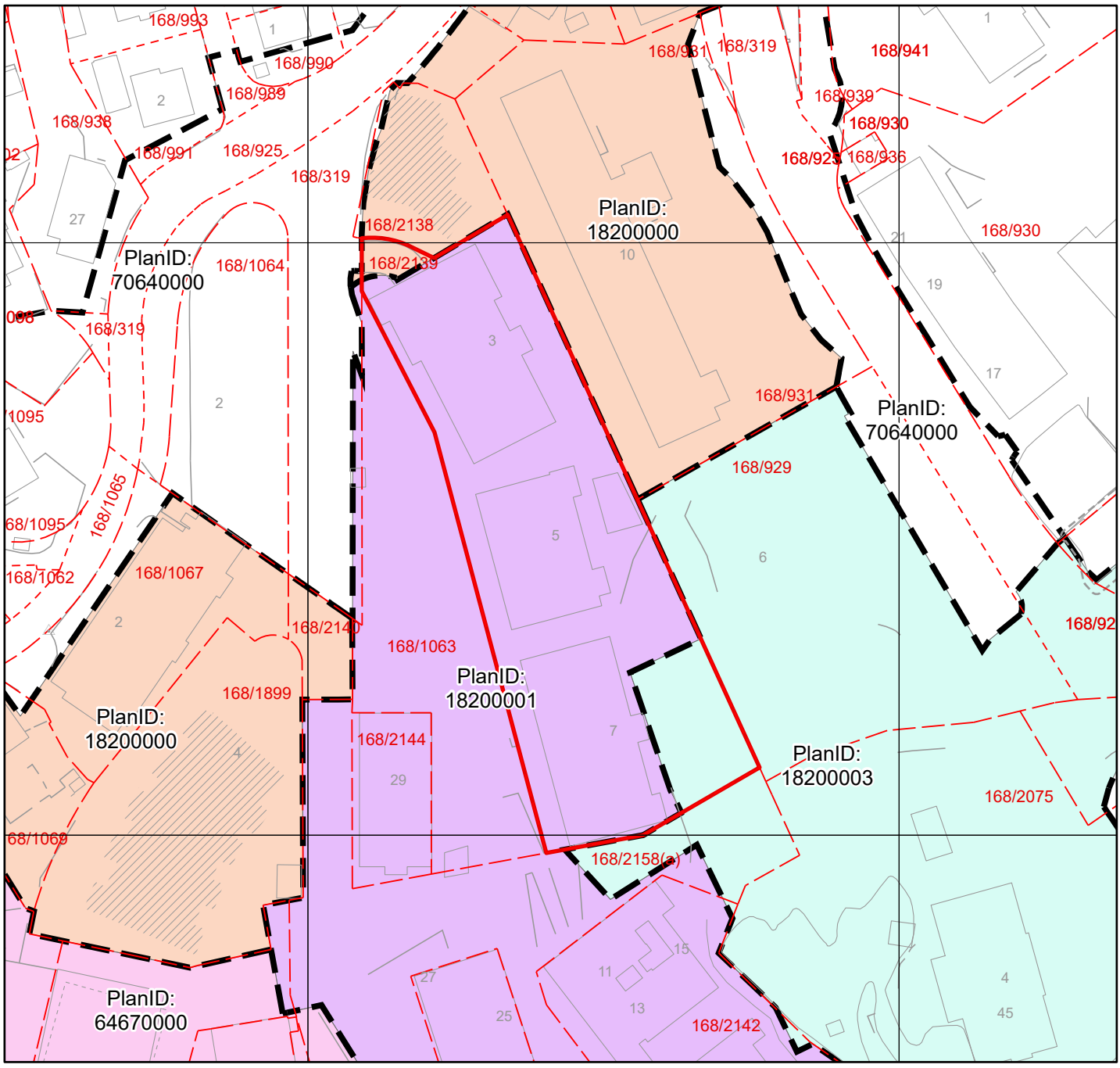
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 18200000, 18200001, 70640000, 18200003

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

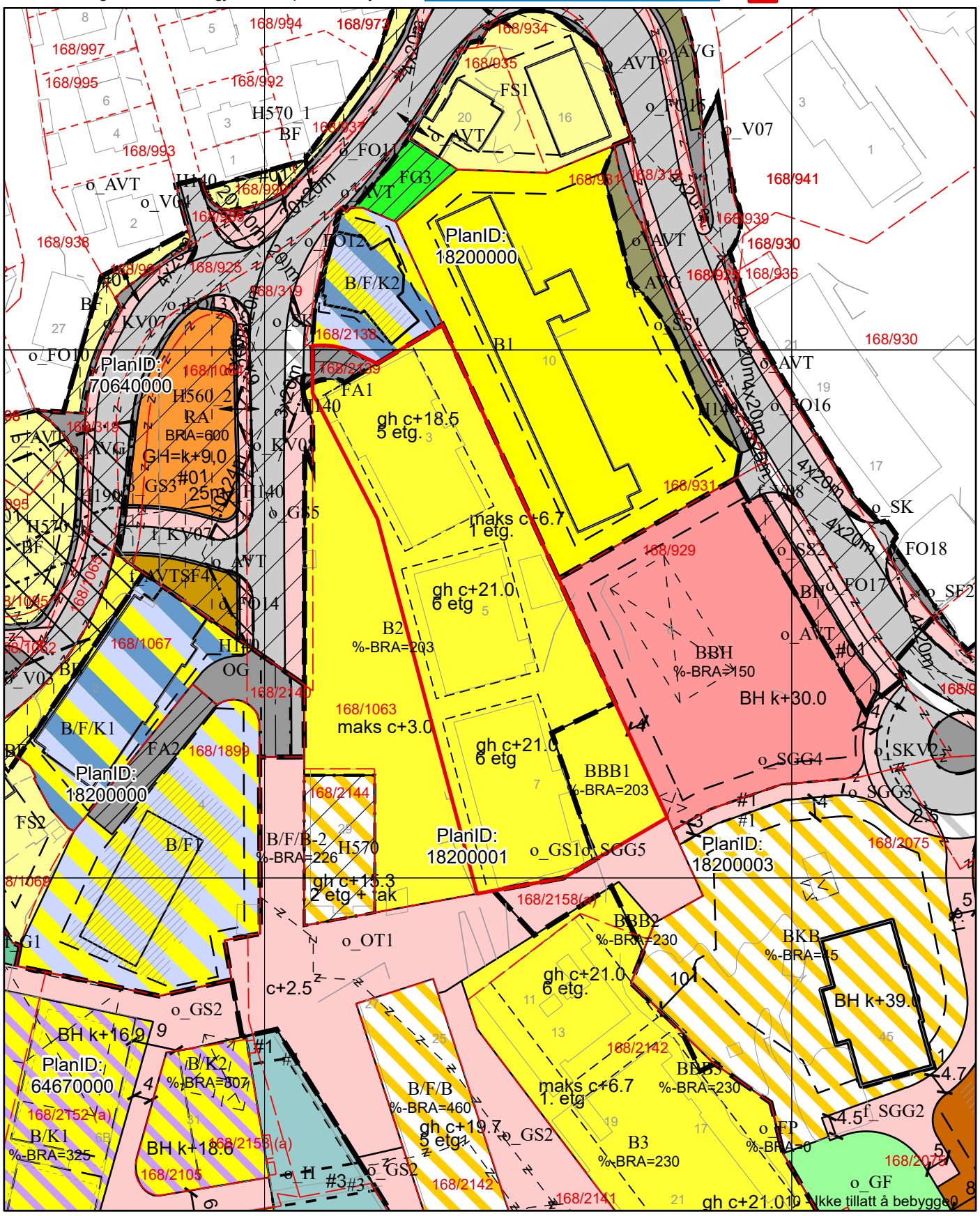
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2139
Dato: 08.06.2026 Adresse: Nyhavn 3 m.fl.

N

PlanID(er): 18200000, 18200001, 70640000, 18200003

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

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

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1224 - Regulert kjørebane

1225 - Regulert parkeringsfelt

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Gate med fortau

Gang- / sykkelveg

Felles avkjørsel

Felles grøntareal

Bolig / Forretning

Bolig / Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1161 - Barnehage

1167 - Kulturinstutisjon

1550 - Renovasjonsanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1804 - Bolig, kontor

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2040 - Havn

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

Kommuneplanens arealdel

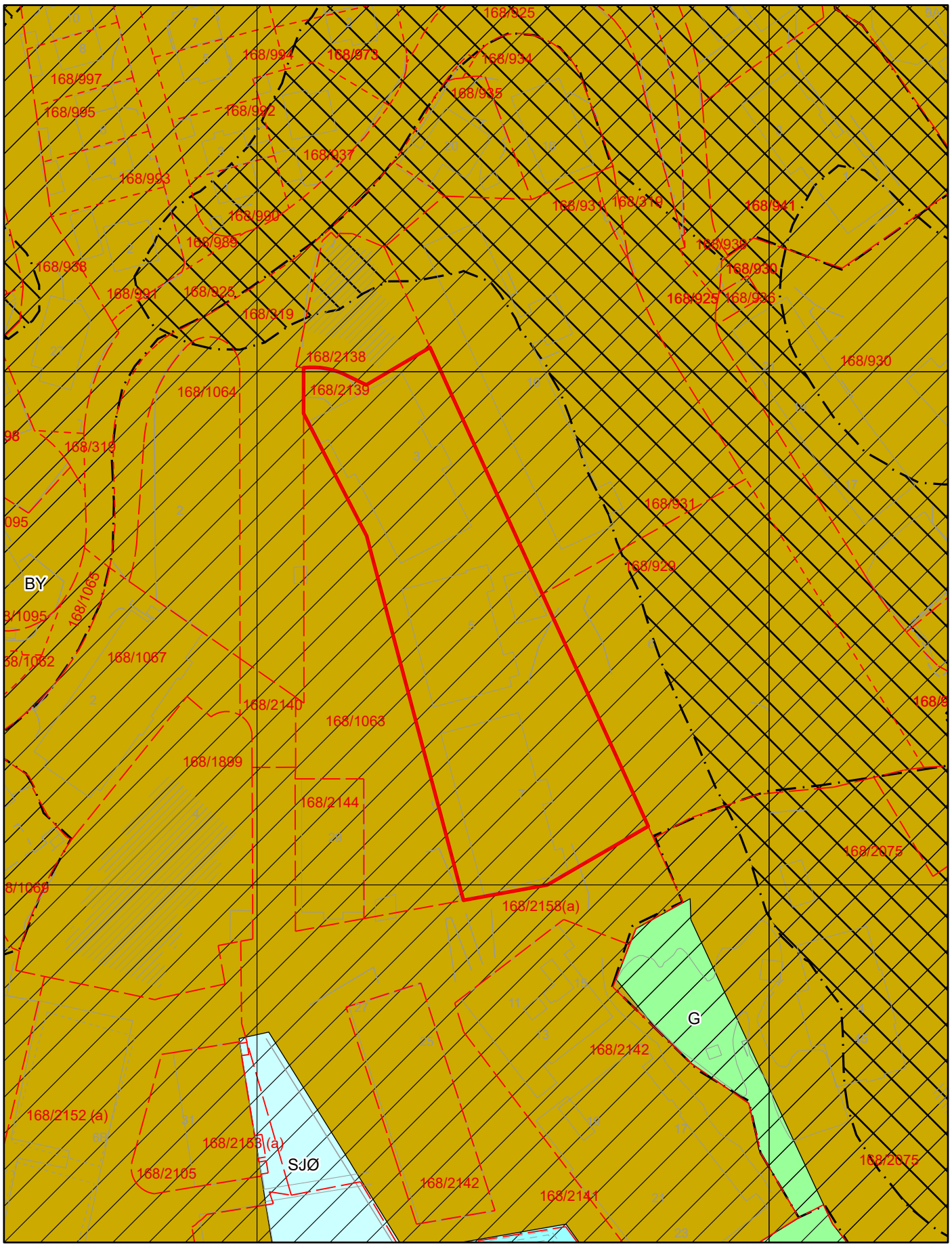
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/2139
Adresse: Nyhavn 3 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

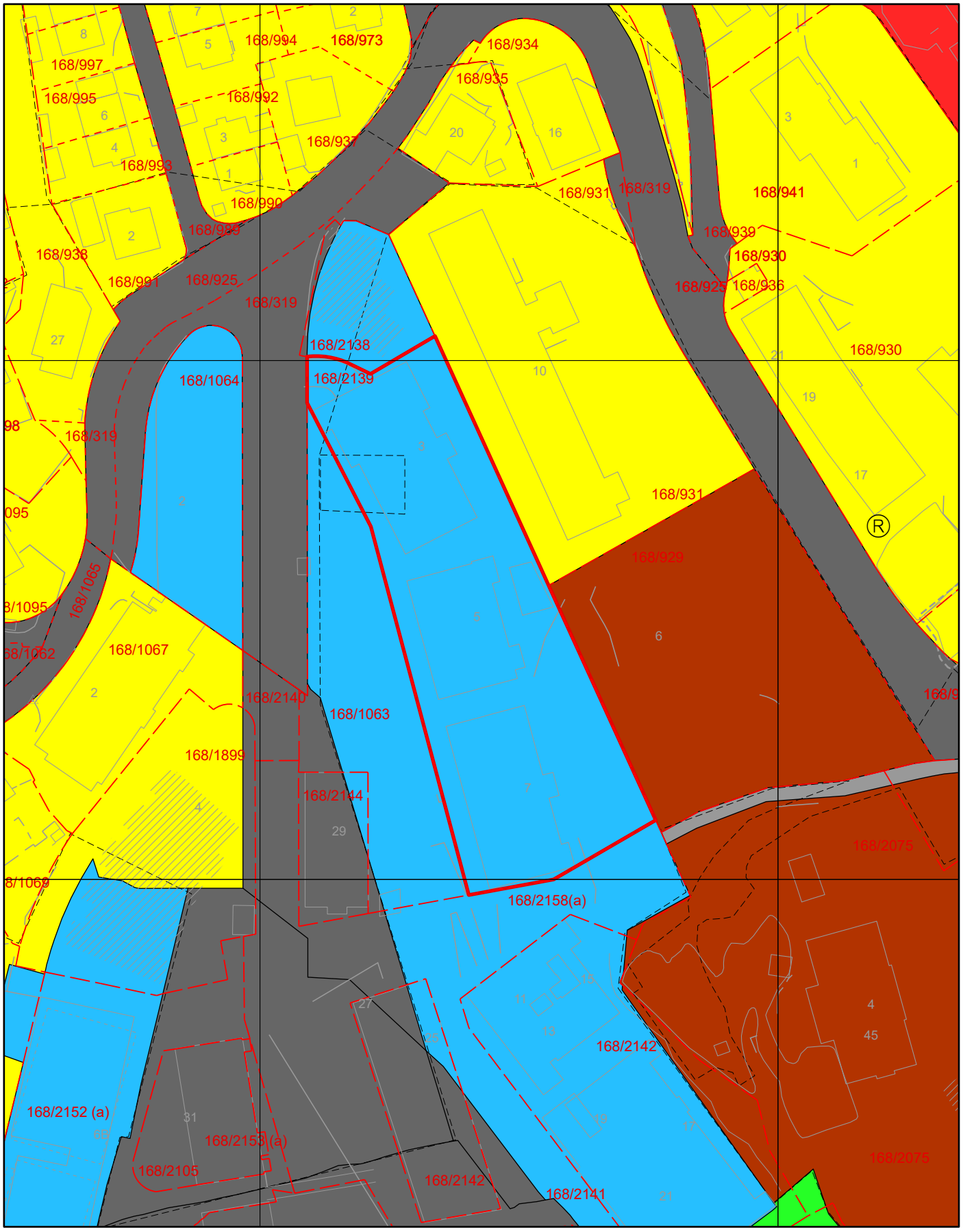
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.06.2026

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/2139
Adresse: Nyhavn 3 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Erverv (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

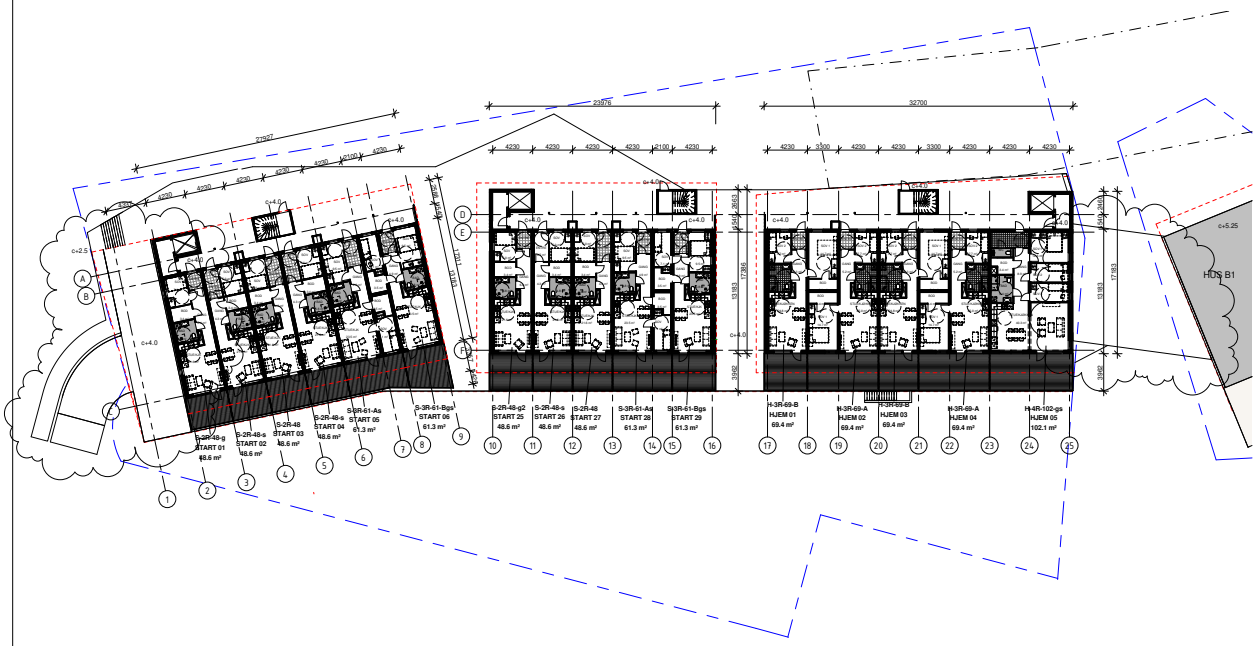
Friområde (N)

Vegareal (N)

Gang- og sykkelareal (N)

Havn (N)

vedlegg E-2



Tegnforklaring:

- Byggegrenser
- Feltgrenser
- Hensynssone

Forprosjekt / Endring av rammesøknad



TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Besøksadresse: Lønnevegen 22
Postadresse: Pb 644 Ellingsrud, N-0212 Oslo
www.tagarkitekter.no
post@tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lønnevegen 22
Postadresse: Pb 644 Ellingsrud, N-0212 Oslo
Tel: + 47 22 13 70 00 Fax: + 47 22 13 74 01

NYHAVN 1 — BRA: 168 / BYA: 1063

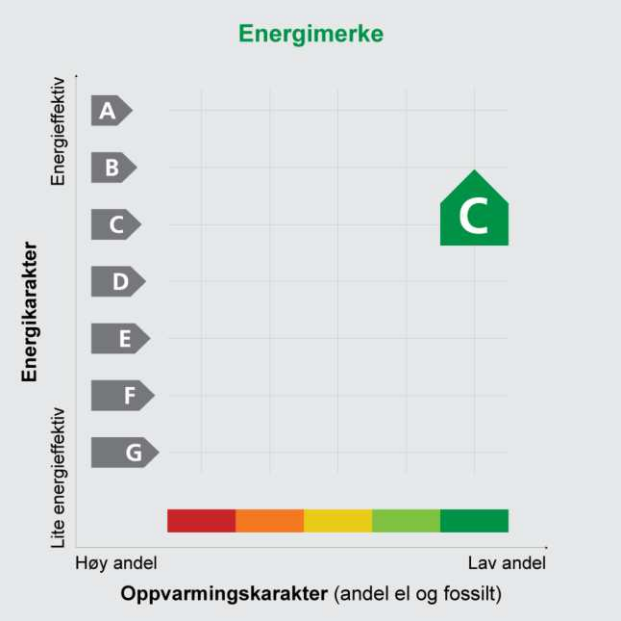
Felt A0 Plan 01

T1240	30.08.13	1 : 200	EVN	HB

A20-A001-01 | A

ENERGIATTEST

Adresse	Nyhavn 3
Postnr	5042
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	168
Bnr.	2139
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	300334771
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2022-1424591
Dato	27.07.2022



Innmeldt av	Elin Larsen Brakstad

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nyhavn 3
Postnr/Sted: 5042 BERGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 27.07.2022 15:10:29
Energimerkenummer: A2022-1424591
Ansvarlig for energiattesten: Elin Larsen Brakstad
Energimerking er utført av: Elin Larsen Brakstad

Gnr: 168
Bnr: 2139
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr: 300334771

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nyhavn 3, 5042 Bergen
Gnr. 168, Bnr. 2139, Snr. 5, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260327

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Eirik Runningen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 906 37 270

E-post: eirik.runningen@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.
