

# Egenerklæring

Nyhavn 6 C, 5042 BERGEN

01 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nyhavn 6 C	Nyhavn 6 C	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøp februar 2023, overtakelse mai 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd hele eierperioden utenom fra august 2025

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

---

Selger

Fredriksen, Didrik Bjørnstad

Selger

Vian, Hanna

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---



- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring


---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema


Name  
**Hanna Vian**

Date  
**2026-05-01**

Identification  
 Hanna Vian

Name  
**Didrik Bjørnstad Fredriksen**

Date  
**2026-05-01**

Identification  
 Didrik Bjørnstad Fredriksen



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Hanna Vian  
Didrik Bjørnstad Fredriksen

01/05-2026  
11:02:23  
01/05-2026  
11:00:36

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

# Nyhavn 6C

Nabolaget Hegreneset/Munkebotn - vurdert av 111 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 76/100



Naboskapet  
Godt vennskap 66/100

## Offentlig transport

Gamle Bergen Totalt 23 ulike linjer	11 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 6.3 km
Bergen Flesland	22 min

## Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	17 min 1.3 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	5 min 2.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 6 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	8 min 6 km

## Ladepunkt for el-bil

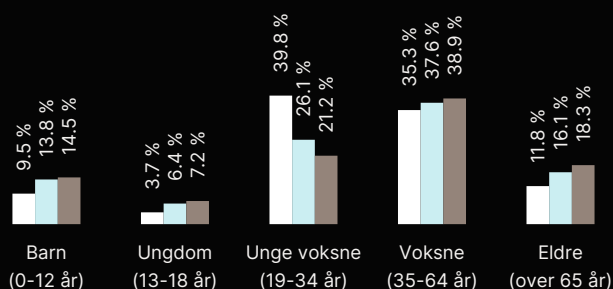
Hegreneset	5 min
------------	-------

«Trives veldig bra. Stille og rolig område.»

Sitat fra en lokalkjent



## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Nyhavn barnehage (0-5 år) 41 barn	7 min 0.6 km
Vinterdalen barnehage (0-5 år) 56 barn	14 min 0.9 km
Biskopshavn barnehage (1-5 år) 21 barn	14 min 1.1 km

## Dagligvare

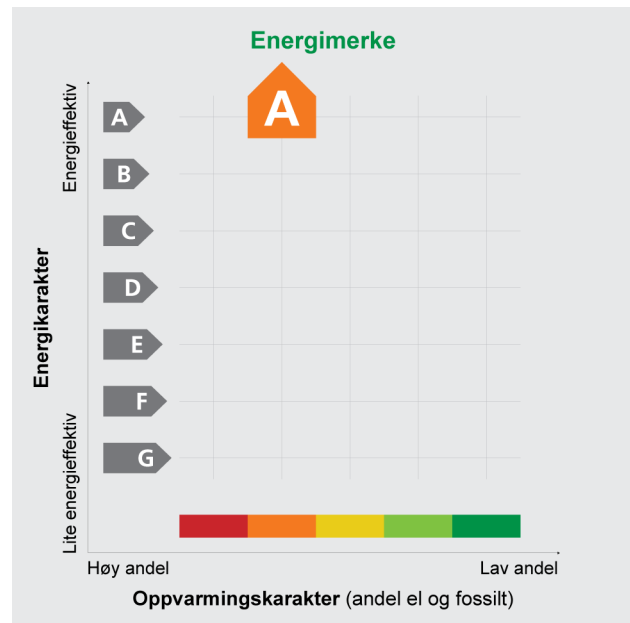
Joker Nyhavn PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Rema 1000 Helleveien	14 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## ENERGIATTEST

Adresse	Nyhavn 6C
Postnr	5042
Sted	BERGEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	168
Bnr.	1070
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300651801
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2020-1133787
Dato	19.05.2020



Innmeldt av NODE rådgivende ingeniører AS v/ OR

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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2000

**BRA:** 57,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 24.03.2020

**Type bygg:** Eksisterende bygg

**Energiregler**

**(TEK-standard):**

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**Adresse: Nyhavn 6C  
Postnr/Sted: 5042 BERGEN

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0402

Dato: 19.05.2020 14:07:40

Energimerkenummer: A2020-1133787

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: NODE rådgivende ingeniører AS v/ OR

Gnr: 168

Bnr: 1070

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300651801

Enhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikkelEnhetsId	255907367
ByggId	603171498
BruksenhetsId	603222919
AdressId	602940123
VegAdressId	256380191
<b>Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger</b>	
Kommunenr.	4601
Gnr.	168
Bnr.	1070
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Nyhavn 6C
Postnummer	5042
Poststed	BERGEN
Bygningsnr.	300651801
Bolignr.	H0402
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	19.05.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Ja
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Ja
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	33 m <sup>2</sup>
Areal tak	57 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	57 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	57 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	145 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	37,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	103,1 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	24.03.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,27 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,27 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,55 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	144 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
-----------------------	------

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,23
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,47
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,53
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,12
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

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

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

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

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

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

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

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.5.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	NODE rådgivende ingeniører AS
Navn person	OR

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjetPrKvm

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	25,6
Ventilasjonsvarme	8,0
Varmtvann	29,8
Vifter	4,8
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotalNettoEnergibehov	97,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4765 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	83,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2802 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	78,83 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4494 kWh/år

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	4765 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4765 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	73,5 %
--------------------------------------	--------

# **Innkalling til årsmøte i Sameiet Nyhavn Sandviken 1**

## **Årsmøte 6 mai 2025**

Dato for årsmøte: 06-05-2025

Høringsperiode fra 06-05-2025 - 10:00 til 07-05-2025 - 10:00

Avstemningsperiode fra 07-05-2025 - 13:00 til 08-05-2025 - 13:00

## **Saksliste**

### 1. Dagsorden

1.1 Godkjenning av innkalling

1.2 Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

1.4 Valg av møteleder

1.5 Valg av referent/protokollfører

1.3 Valg av protokollunderskriver

1.6 Godkjenning av dagsorden

### 2. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

### 3. Styrehonorar

### 4. Valg av styre

4.1 Valg av styreleder

4.2 Valg av styremedlemmer

4.3 Valg av varamedlemmer

### 5. Andre/innkomne saker

## **1. Dagsorden**

### **1.1 Godkjenning av innkalling**

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøte godkjenner innkallingen.

### **1.2 Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)**

Antall som deltok på årsmøte vil bli skrevet i årsmøteprotokollen.

### **1.3 Valg av protokollunderskriver**

#### **Forslag til vedtak**

Forslag til protokollunderskriver(e) er Therese Herdlevær

### **1.4 Valg av møteleder**

#### **Forslag til vedtak**

Forslag til møteleder er Kim Furseth

### **1.5 Valg av referent/protokollfører**

#### **Forslag til vedtak**

Forslag til protokollfører er Anton ånedal

### **1.6 Godkjenning av dagsorden**

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøte godkjenner dagsorden.

## **2. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024**

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøte godkjenner årsregnskapet for 2024.

## **3. Styrehonorar**

#### **Forslag til vedtak**

Forslag til styrehonorar er kr 100000.

## **4. Valg av styre**

### **4.1 Valg av styreleder**

**for 2 år**

### **4.2 Forslag til**

#### **vedtak**

Forslag til styreleder er Kim Furseth

### **4.3 Valg av styremedlemmer for 1 år**

**Forslag til vedtak**

Forslag til styremedlem er Jo Dåstøl

**4.4 Valg av varamedlemmer****Forslag til vedtak**

Forslag til varamedlemmer er Anton Ånedal

**5. Andre/innkomne saker****Forslag til vedtak**



**KPMGAS**  
Kanalveien 11  
P. O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

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

Til årsmøtet i Sameiet Nyhavn Sandviken 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nyhavn Sandviken 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund





## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen  
**KPMG AS**

Velaug A. Erdal  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# Penn30

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

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

**Erdal, Velaug Annette**

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2568420

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-23 17:50:58 UTC

=:bankID - 

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Sameiet Nyhavn Sandviken 1 2024

# Resultatregnskap 2024

Sameiet Nyhavn Sandviken 1  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	945 468	840 744	945 045	980 445
Andre inntekter	3	166 898	145 881	120 000	120 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 112 366</b>	<b>986 625</b>	<b>1065045</b>	<b>1 100 445</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar	4, 5	100 000	150 000	100 000	100 000
Arbeidsgj1.erm.gift	4	14 100	21 150	14 000	14 000
Avskri1linger	6	10 687	10 687	11 000	11 000
Felles strøm og varme		28 407	56 537	78 000	45 000
Andre driftskostnader	7	504 683	583 766	503 445	562 445
Verktøy, in1.entar og driftsmateriell	8	9 266	23 567	20 000	29 000
Vedlikehold	9	90 664	233 598	135 000	145 000
Forretningsførsel		67 259	63 675	65 000	72 500
Revisjonshonorar		12 000	11 250	12 000	12 500
Andre konsulentonorarer		0	2 344	0	0
Kontingent		0	1 988	0	0
Forsikring		103 768	95193	105 000	114 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>940 834</b>	<b>1253755</b>	<b>1043445</b>	<b>1105 945</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>171 532</b>	<b>-267130</b>	<b>21 600</b>	<b>-5 500</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		20 141	17 214	0	0
Andre renteinntekter		95	142	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 236</b>	<b>17 356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre rentekostnader		0	85	0	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>20 236</b>	<b>17 271</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>		<b>191 767</b>	<b>-249 858</b>	<b>21 600</b>	<b>-5 500</b>
Til/fra annen EK		191 767	-249 858	0	0
Sum disponeringer		191 767	-249 858	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Nyhavn Sandviken 1

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Nyhavn Sandviken 1

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Andre driftsmidler	6	29 330	40 017
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 330</b>	<b>40 017</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 330</b>	<b>40 017</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 670	0
Forskuddsbetalte kostnader		179 089	176 858
Andre fordringer		19 278	4 948
<b>Sum fordringer</b>		<b>223 037</b>	<b>181 806</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		495 580	387 997
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>495 580</b>	<b>387 997</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>718 616</b>	<b>569 803</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>747 946</b>	<b>609 820</b>

Balanserapport 2024 for Sameiet Nyhavn Sandviken 1

Dokumentet er elektronisk signert

# Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Nyhavn Sandviken 1

Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	570 457	378 689
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>570 457</b>	<b>378 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>570 457</b>	<b>378 689</b>
<b>GJELD</b>		
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskuddsbet felleskostn.	0	15 060
Le-erandørgjeld	62 715	98 647
Skyldige off. myndigheter	14 100	14 100
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	100 000	100 000
Annen kortsiktig gjeld	674	3 323
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>177 489</b>	<b>231 130</b>
<b>SUM GJELD</b>	<b>177 489</b>	<b>231 130</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>747 946</b>	<b>609 820</b>

Bergen,  
Styret for Sameiet Nyhm, 11 Sand.iken 1

Kim Furseth  
Styrets leder

Anton Lars Olof Anedal  
Styremedlem

Therese Lykke Herdlevær  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Nyhavn Sandviken 1

Dokumentet er elektronisk signert

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

### Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801 Andel driftskostnader	633 888	576 144	633 600	669 000
3816 TV/Internett	311 580	264 600	311 445	311 445
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>945 468</b>	<b>840 744</b>	<b>945 045</b>	<b>980 445</b>

### Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849 Diverse inntekter	166 898	145 881	120 000	120 000
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>166 898</b>	<b>145 881</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>

### Note 4 - Lønnskostnader

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

### Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	50 000	0	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>100 000</b>	<b>150 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

Sameiet Nyhavn Sandviken 1 org.nr. 925552526

**Note 6 - Andre eiendeler**

	<b>Diverse møbler</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	53 435
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	53 435
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 686
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 105
Bokført verdi pr.31.12	29 329
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	3

**Note 7 - Driftskostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
5510 Styredisposisjoner	0	567	0	0
6325 Renovasjon	0	4 235	12 000	8 000
6326 Snømåking og brøyting	199	0	0	0
6336 HMS	13 500	5 250	0	10 000
6360 Renhold og matteleie	76 128	71 911	75 000	75 000
6372 Heis	84 602	37 615	30 000	48 000
6374 Ventilasjon	0	126 878	0	0
6375 TV/Internett	295 680	308 469	311 445	311 445
6377 Vakthold	9 060	13 375	0	0
6390 Andre driftskostnader	0	3 616	30 000	38 000
6391 Diverse serviceavtaler	3 897	3 716	30 000	10 000
6630 Egenandel ved skade	6 000	0	0	50 000
6800 Kontorkostnader	5 016	0	0	0
6860 Kursutgifter	7 550	8 100	5 000	7 000
7740 Øreavrounding	-1	0	0	0
7779 Andre gebyr	2 575	35	0	0
7782 Kostnader bomiljø	478	0	10 000	5 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>504 683</b>	<b>583 766</b>	<b>503 445</b>	<b>562 445</b>

**Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 IT utstyr	0	1 387	0	0
6502 Brannvernustyr	0	12 326	0	4 000
6503 Annet driftsmateriell	0	1 965	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	2 929	645	10 000	10 000
6510 Verktøy og redskap	339	2 599	0	0
6540 Inventar	0	4 015	0	5 000
6553 Abonnement og lisenser	5 998	630	10 000	10 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>9 266</b>	<b>23 567</b>	<b>20 000</b>	<b>29 000</b>

**Note 9 - Vedlikehold**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6602 Vedlikehold rør og sanitær	0	128 080	80 000	80 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	9 291	0	25 000	25 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	5 344	4 861	0	0
6615 Vedlikehold låssystemer	25 217	62 356	0	10 000
6634 Vedl.hold brann-vernustyr /alarmsystem	50 811	38 300	30 000	30 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>90 664</b>	<b>233 598</b>	<b>135 000</b>	<b>145 000</b>

**Note 10 - Disponible midler**

	2024	2023
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>338 673</b>	<b>577 844</b>
Periodens resultat	191 767	-249 858
Årets avskrivninger	10 687	10 687
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>202 454</b>	<b>-239 171</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>541 127</b>	<b>338 673</b>

Sameiet Nyhavn Sandviken 1 org.nr. 925552526

Dokumentet er elektronisk signert

# 12-12-478 Årsop...


Name  
**Herdlevær, Therese Lykke**

Date  
**2025-04-04**

Name  
**Furseth, Kim Richard**

Date  
**2025-03-29**

Identification

 **Herdlevær, Therese Lykke**

Identification

 **Furseth, Kim Richard**

Name  
**Anedal, Anton Lars Olof**

Date  
**2025-03-28**

Identification

 **Anedal, Anton Lars Olof**







BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/2152/0/0

Utlistet 16. april 2026

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
6364304796	Anleggseiendom	0	Ja	1 649,8 m <sup>2</sup>	-	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">64670000</a>	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 MFL., NYHAVN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.05.2016	<a href="#">201529683</a>	100,0 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">64670000</a>	1804 - Bolig, kontor	92,4 %
<a href="#">64670000</a>	2015 - Gang- sykkelveg	7,6 %

## Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">64670000</a>	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 MFL., NYHAVN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.05.2016	<a href="#">201529683</a>	7,7 %
<a href="#">64670000</a>	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 MFL., NYHAVN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.05.2016	<a href="#">201529683</a>	< 0,1 % (127,1 m <sup>2</sup> )
<a href="#">64670000</a>	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 MFL., NYHAVN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.05.2016	<a href="#">201529683</a>	< 0,1 % (127,1 m <sup>2</sup> )

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">64670000</a>	2010 - Veg	7,7 %
<a href="#">64670000</a>	1804 - Bolig, kontor	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_2	Nyhavn-Jægermyren	0,2 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

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

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
<a href="#">15750000</a>	1 - Nåværende	130 - Erverv	84,3 %
<a href="#">15750000</a>	1 - Nåværende	110 - Boligområder	15,5 %
<a href="#">15750000</a>	1 - Nåværende	680 - Havn	0,1 %
<a href="#">15750000</a>	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,3 m <sup>2</sup> )

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">18740000</a>	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	<a href="#">200512751</a>
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">18200000</a>	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN	3	<a href="#">200408593</a>
<a href="#">18200001</a>	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., NYHAVN	3	<a href="#">201123641</a>
<a href="#">70640000</a>	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1091 MFL., HEGRENESET	3	<a href="#">202220669</a>

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">18200003</a>	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2075 MFL., NYHAVNSVEIEN	3	<a href="#">201714209</a>
<a href="#">65810000</a>	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	<a href="#">202220562</a>
<a href="#">70480000</a>	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1067 MFL., NYHAVN, VEI	10	<a href="#">202220647</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>168/1073</b>	9421181-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	09.06.2020	<a href="#">202003128</a>

## Andre opplysninger

Skrevet ut 16. april 2026



## 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 begrensingslinje 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

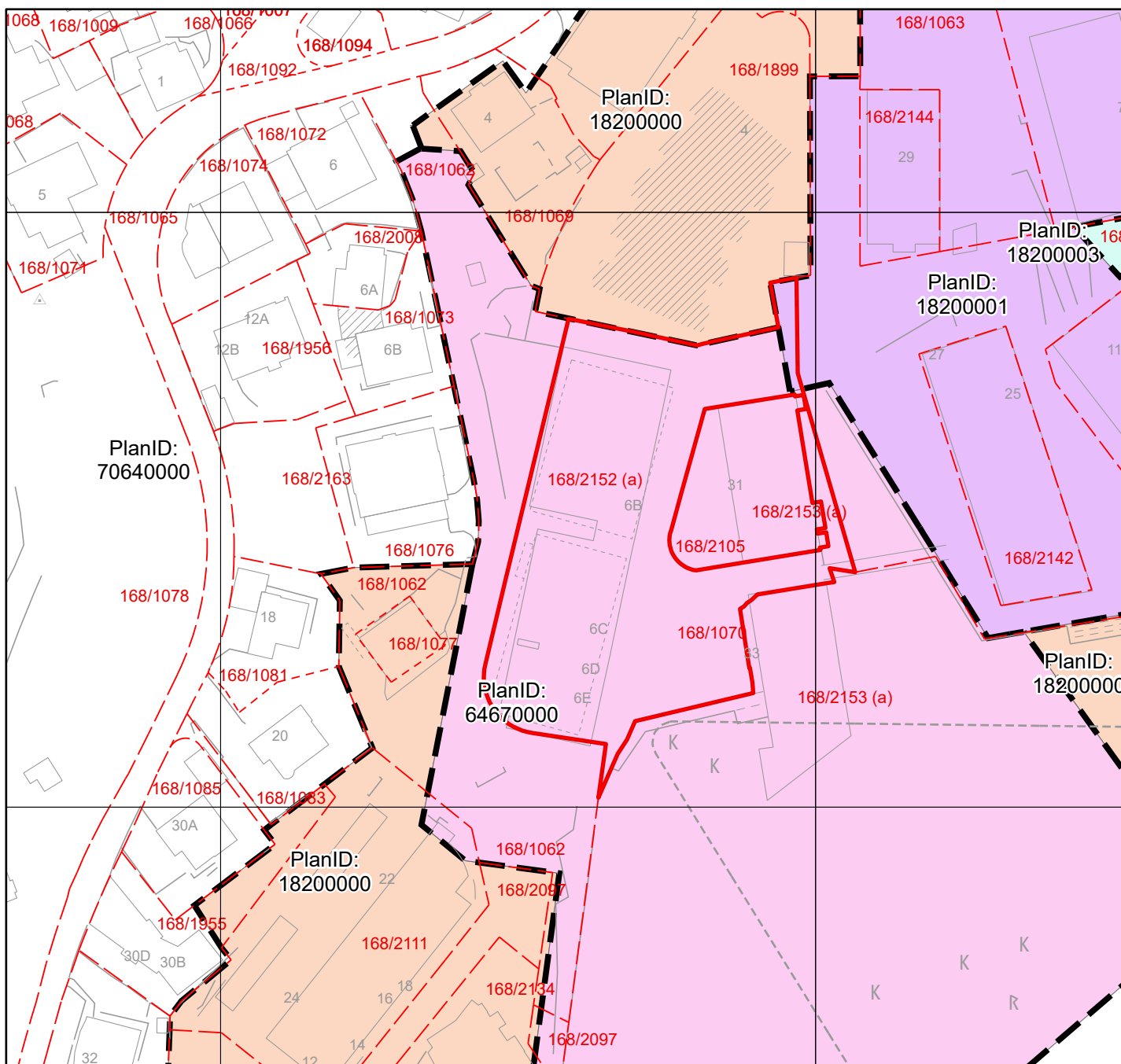
Målestokk: 1:1 000  
Dato: 16.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 168/2152  
Adresse: Nyhavn 6A

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): 64670000

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





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 168/2152

Dato: 16.04.2026

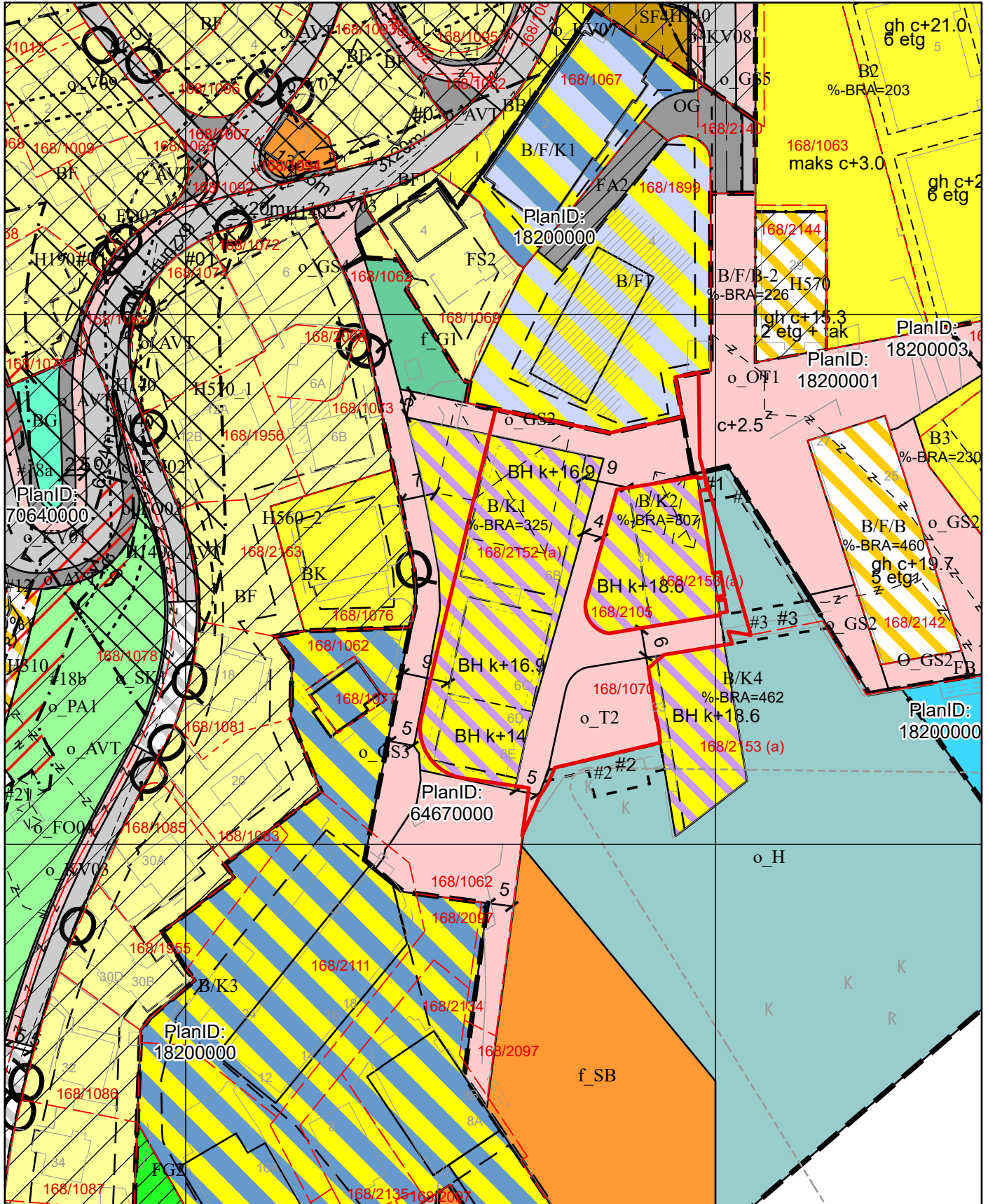
Adresse: Nyhavn 6A

BERGEN  
KOMMUNE

PlanID(er): 64670000

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

**Q** 1242 - Avkjørsel

## Juridisklinje

 1204 - Eiendomsgrense oppheves


 1211 - Byggegrense

 1213 - Planlagt bebyggelse


 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

 1221 - Regulert senterlinje

 1222 - Frisiktlinje

 1224 - Regulert kjørebane


 1254 - Tunnel

 1259 - Måle- og avstandslinje

## Regulert høydelinje

 Regulert høydelinje

## Bestemmelsegrense

 Avgrensning skriftlig bestemmelse

## Midlertidig bygg og anlegg grense

 Midlertidig bygg og anlegg grense

## Hensynssonergrense

 Reguleringsplan hensynssonergrense

## Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

## Hensynssoner PBL §12-6

 Angitthensynsone

 Faresone

 Sikringsone


## Plangrense

 Reguleringsplanomriss


## Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Frittliggende småhusbebyggelse

 Gate med fortau

 Gang- / sykkelveg

 Badeområde

 Felles avkjørsel

 Felles grøntareal

 Bolig / Forretning

 Bolig / Forretning / Kontor

 Bolig / Kontor


## Arealformål PBL §12-5


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

 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse


 1130 - Sentrumsformål

 1510 - Energianlegg

 1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag


 1600 - Uteoppholdsareal

 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

 1804 - Bolig, kontor

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

 2010 - Veg

 2011 - Kjøreveg

 2012 - Gate med fortau


 2013 - Torg

 2015 - Gang- sykkelveg

 2016 - Gangveg, -areal, gågate


 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

 2040 - Havn

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

### Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

 3002 - Blå/grønnstruktur

 3050 - Park



# Reguleringsplan under grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

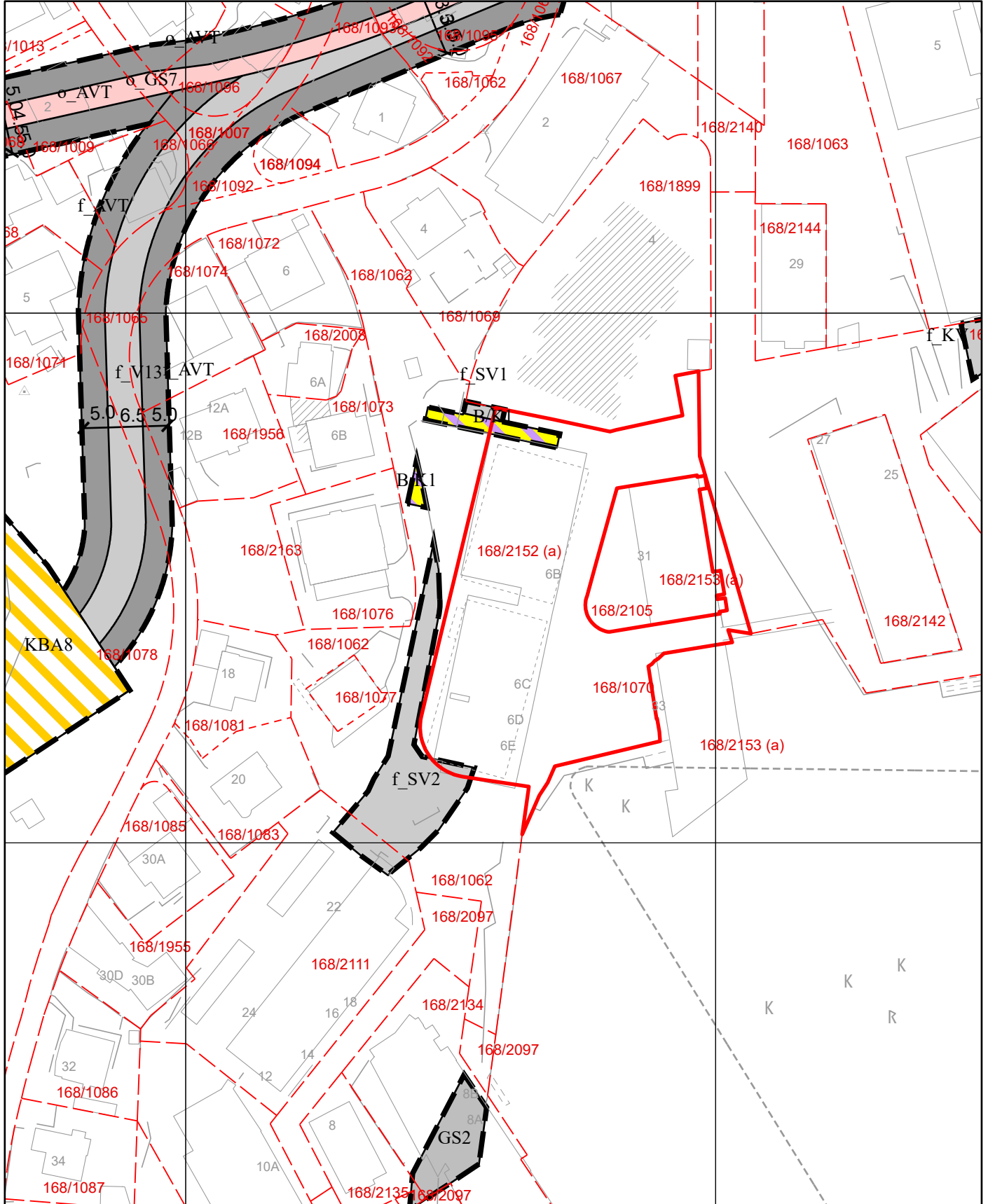
Målestokk 1:1 000  
Dato: 16.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 168/2152  
Adresse: Nyhavn 6A

BERGEN  
KOMMUNE

PlanID(er): 64670000

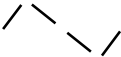
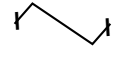

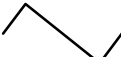
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>  Eiendomsflate



# Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

## Juridisklinje

### RPJURLINJE

-  1211 - Byggegrense
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Reguleringsplanomriss
-  Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL


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

 Gang- / sykkelveg

### Arealformål PBL §12-5


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

 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

 1804 - Bolig, kontor

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

 2010 - Veg

 2011 - Kjøreveg

 2015 - Gang- sykkelveg

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.




# Kommuneplanens arealdel

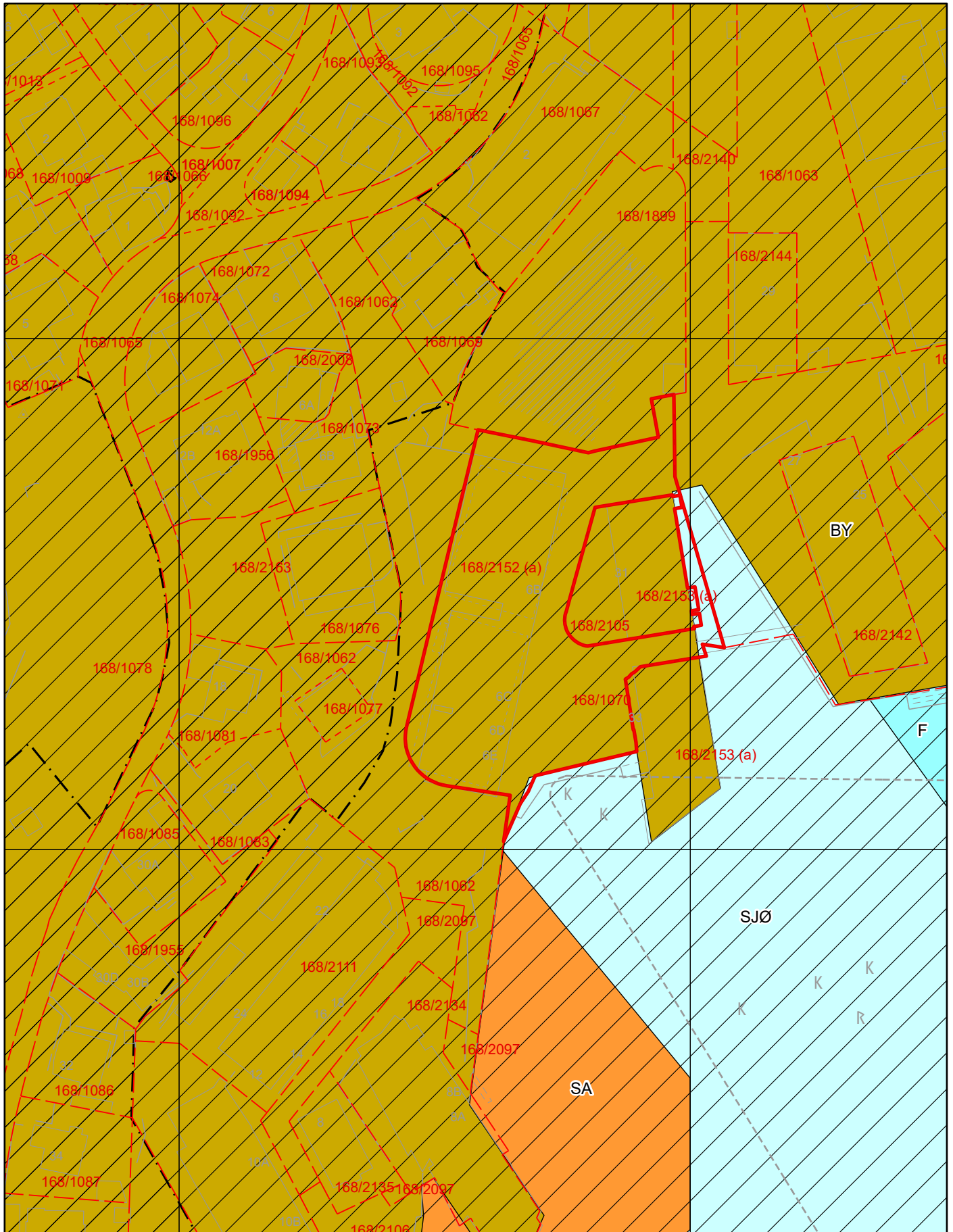
Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2152  
Dato: 16.04.2026 Adresse: Nyhavn 6A

BERGEN  
KOMMUNE





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

 Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense


 Angittensyn kulturmiljø

 Støysone gul

### KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Andre typer bebyggelse og anlegg

 Bruk og vern av sjø og vassdrag

 Friluftsområder



# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15750000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 168/2152

Dato: 16.04.2026

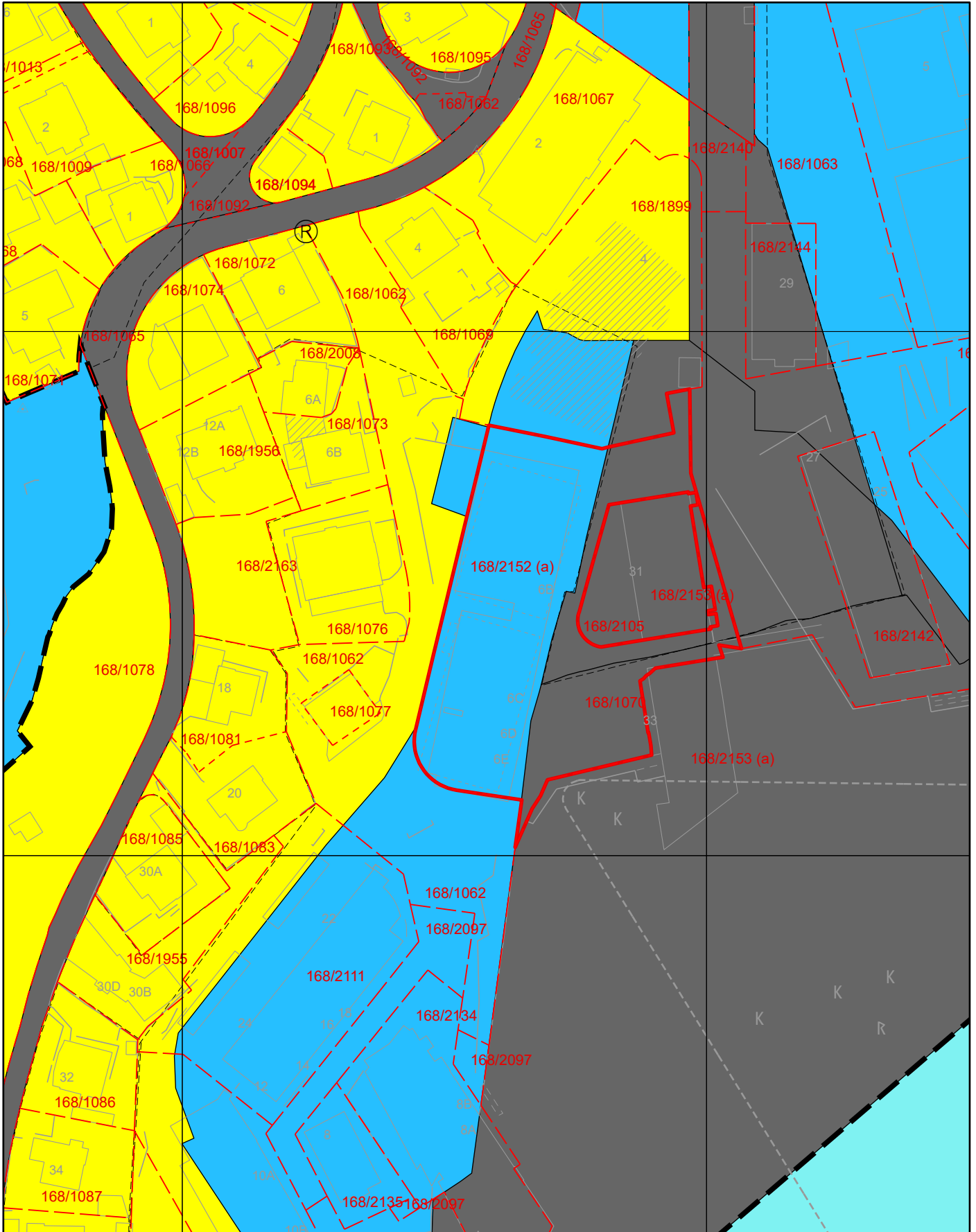
Adresse: Nyhavn 6A

BERGEN  
KOMMUNE





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


 Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense


 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

### KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Erverv (N)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)

 Havn (N)

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00232486	01.05.2026	63b75fa6-f076-4a17-8

---

### Ident

2022/829504/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## Melding til tinglysing



Det er ført en reseksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613647915  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING	Postboks 7700, 5020 BERGEN

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
130256	SINGER ANNE RINDEDAL	H0401	NYHAVN 6 C, 5042 BERGEN
190980	HALSETH ARILD	H0101	ØYJORDSVEIEN 66, 5038 BERGEN

### Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
4601	168	2152

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 829504 Tinglyst: 28.07.2022  
STATENS KARTVERK



**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Terrassen til snr. 17, som ligger oppå taket til 3. etg., utvides, slik at en større del av taket nå inngår i den private terrassen.

Ingen endringer i sameiebrøk eller overføring av verdier. Ingen andre endringer.

**6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

**7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e)  reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

03-06-22

Innsenderens underskrift

Nina S. Mjømen  
Advokat

**8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

**9. Vedlegg som skal følge søknaden**

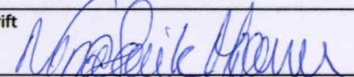
- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/panthaver
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

**10. Innsendte plantegninger**

- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**11. Underskrifter**

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
17	Bergen 31.05.22	Anild Halseth	Anild Halseth
17	Bergen 31.05.22	Anne Rindedal Singer	Anne Rindedal Singer

Dato	Innsenderens underskrift	
03.06.22		Nina S. Mjømen Advokat

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
7.6.22	Kim R. Furuseth	KIMFURSETH
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
1.6.22	Karin Thorburn	KARIN THORBURN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
4601	BERGEN	168	2152		17
Dato	Underskrift	Stempel			
29.6.2022	Kristine Birkedal Vina I. Skallerted	BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten			

Dato	Innsenderens underskrift	
03.06.22		Nina S. Mjømen Advokat

**Christian Nordby**

---

**Fra:** Birkelund, Kristine <Kristine.Birkelund@bergen.kommune.no>  
**Sendt:** mandag 1. august 2022 07.02  
**Til:** Christian Nordby  
**Emne:** SV: 4601 168 2152 0 17 Deres ref: OPPM-2022/23999 Reseksjonering

Hei og takk for e-post.

Organisasjonsnummeret er 925 552 526

[Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret - Brønnøysundregistrene \(brreg.no\)](#)

Med vennlig hilsen

**Kristine Birkelund**

*Saksbehandler, Kart og oppmålingsavdelingen  
Plan- og bygningsetaten*

Bergen kommune  
Postboks 7700 | 5020 Bergen  
Telefon 408 13 028

[www.bergen.kommune.no](http://www.bergen.kommune.no)  
[Facebook](#) | [Twitter](#)

Bergen kommune er forpliktet til å behandle alle dokumenter, også e-post, i samsvar med bestemmelsene i offentlighetsloven og arkivlovgivning. Det betyr at inngående og utgående e-post kan bli gjenstand for offentlig innsyn dersom det er saksrelatert eller har verdi som dokumentasjon.

---

**Fra:** Christian Nordby <Christian.Nordby@kartverket.no>  
**Sendt:** fredag 29. juli 2022 11:33  
**Til:** Birkelund, Kristine <Kristine.Birkelund@bergen.kommune.no>  
**Emne:** 4601 168 2152 0 17 Deres ref: OPPM-2022/23999 Reseksjonering

Hei, jeg har fått inn en reseksjonering fra deg.

Kunne du ha opplyst om navn og organisasjonsnummer for styret i ovennevnte eiendom?

Da får jeg kontrollert hvem som har signaturrett for styret.

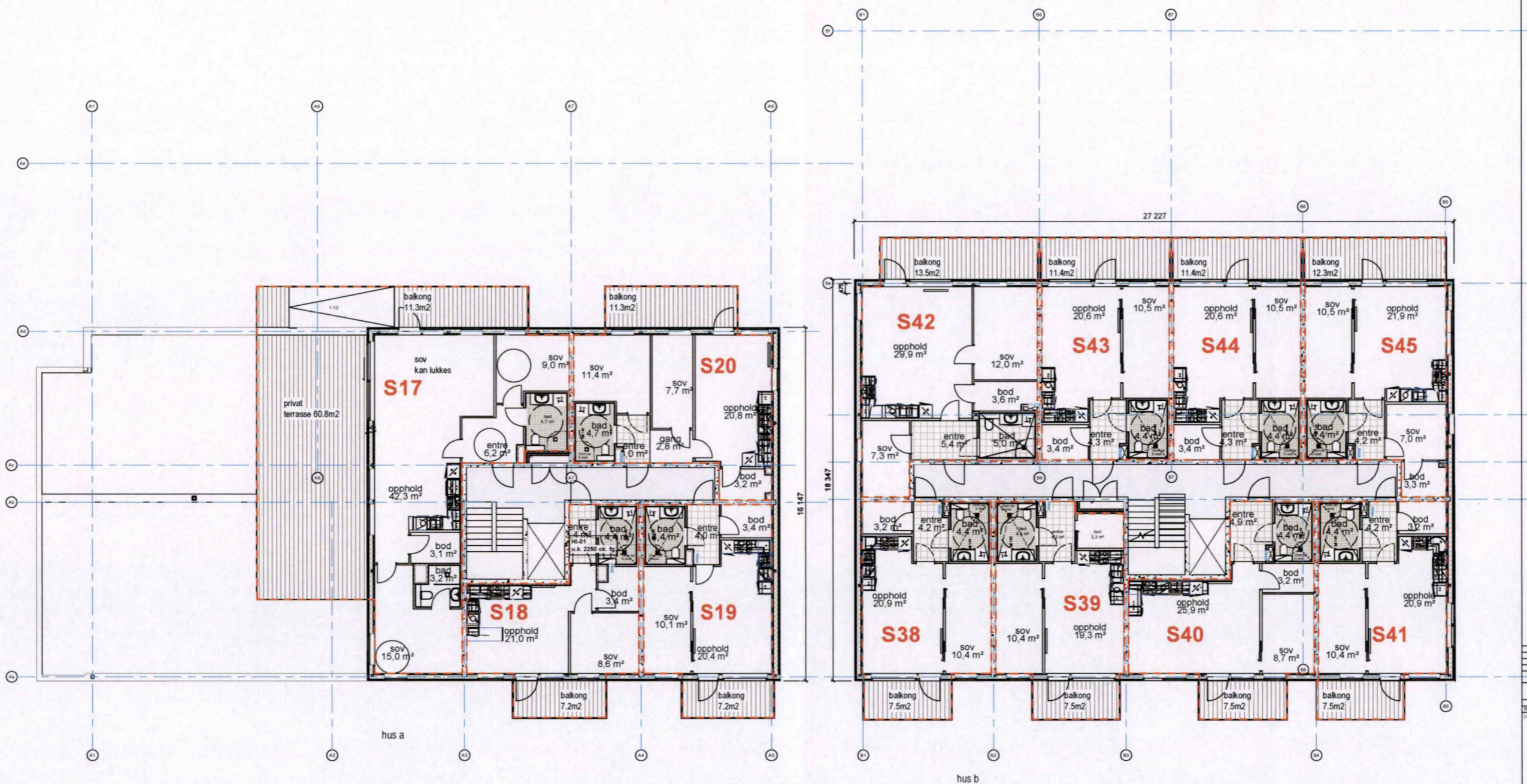
Mvh Christian Nordby

**Kartverket**

**Christian Nordby**  
Saksbehandler  
Kartverket, Eiendomsdivisjonen

Tif.: 32 11 89 66  
E-post: [christian.nordby@kartverket.no](mailto:christian.nordby@kartverket.no)

Tif. Kartverket: 32 11 80 00  
[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)



1	Opplyst endring	31.05.2022	an	ml
2	Opplyst endring	20.03.2020	an	ml
3	Opplyst endring	17.08.2019	an	ml
4	Opplyst endring	10.04.2018	an	ml
5	Opplyst endring	16.03.2018	an	ml
6	Opplyst endring	15.02.2018	an	ml
7	Opplyst endring	20.11.2017	an	ml
8	Opplyst endring			

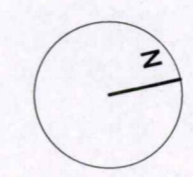
NYHAVN BK1

NYHAVN BERGEN AS

NYHAVN LANDSCAPE

RESEKSSJONERING  
 31/5-22

VEDLEGG I AV 1



1:100

PROSJEKTNAVN		NYHAVN BK1
TEKNIK STATUS		Saksjønring
KONSULENT PROSJEKTANT	BAKBE	TEGN
	mt/ds	188
PROSJEKTANT	TEGNINGSBETJENING	10/04/2018 1: 100
TEGNINGSBETJENING	Bygg A og B-Plan 04	
PROSJEKTANT	A-BK1-23-A-B-5	REV
		7

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00232485	01.05.2026	63b75fa6-f076-4a17-8

---

### Ident

2020/2702787/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613156250  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 973924915    Navn BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING    Adresse Postboks 7700, 5020 BERGEN

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 990617961    Navn BRYNJULFSEN T NÆRING AS    Bruksenhet    Adresse Nyhavn 8, 5042 BERGEN

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 4601    Gnr 168    Bnr 2152

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	168	2152	0	1	64 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	2	62 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	3	84 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	4	45 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	5	43 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	6	45 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	7	71 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	8	65 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	9	57 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	10	84 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	11	45 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	12	43 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	13	45 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	14	71 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	15	65 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	16	57 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	17	87 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	18	43 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	19	45 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	168	2152	0	20	57 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	21	55 / 2766	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	168	2152	0	22	46 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	23	44 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	24	50 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	25	46 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	26	66 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	27	46 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	28	46 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	29	55 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	30	46 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	31	44 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	32	50 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	33	46 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	34	66 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	35	46 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	36	46 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	37	55 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	38	46 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	39	44 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	40	50 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	41	46 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	42	66 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	43	46 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	44	46 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	45	55 / 2766	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	168	2152	0	46	336 / 2766	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

202004128

## Søknad om seksjonering

### Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn <b>BERGEN</b>	Kommunens adresse <b>PB. 7700, 5020 BERGEN</b>	Kontaktperson <b>K. BIRKELUND</b>
---------------------------------	---	--------------------------------------

### 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn <b>BOB BBL v/Anders M. Håvardstun</b>	Fødselsnr./Org.nr. <b>980 307 999</b>	E-postadresse <b>anders.havardstun@bob.no</b>
Adresse <b>Postboks 7280</b>	Postnummer <b>5020</b>	Poststed <b>Bergen</b>
		Telefonnummer <b>95913199</b>

### 2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. <b>4601</b>	Kommunens navn <b>Bergen</b>	Gårdsnr. <b>168</b>	Bruksnr. <b>2152</b>	Festenr.
---------------------------	---------------------------------	------------------------	-------------------------	----------

### 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <b>990617961</b>	Navn <b>T. Brynjulfsen Næring AS</b>	Eierandel (oppgis som brøk) <b>1/1</b>

### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal									
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	64		13	B	45		25	B	46		37	B	55		49
2	B	62		14	B	71		26	B	66		38	B	46		50
3	B	84		15	B	65		27	B	46		39	B	44		51
4	B	45		16	B	57		28	B	46		40	B	50		52
5	B	43		17	B	87		29	B	55		41	B	46		53
6	B	45		18	B	43		30	B	46		42	B	66		54
7	B	71		19	B	45		31	B	44		43	B	46		55
8	B	65		20	B	57		32	B	50		44	B	46		56
9	B	57		21	B	55	B	33	B	46		45	B	55		57
10	B	84		22	B	46		34	B	66		46	N	336		58
11	B	45		23	B	44		35	B	46		47				59
12	B	43		24	B	50		36	B	46		48				60
Sum tellere:		2766		Nevner =		2766										

Dato <b>25.2.20</b>	Innsenderens underskrift <i>Anders M. Håvardstun</i>
------------------------	---

77B 6/4-20  
 RETTET ETTER AVTALE MED INNSENDER

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Se eget vedlegg.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

25.2.20

Innsenderens underskrift

Anders M. Kjørstad

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

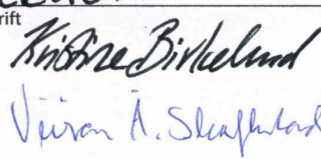
**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Bergen, 25.2.20		TØRE BRYNJULFSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	BERGEN	168	2152	
Dato	Underskrift	Stempel		
26.2.2020	 Vivian A. Skarpholm	BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten		

Dato	Innsenderens underskrift
25.2.20	

*Vedlegg tilhørende punkt 5 i søknad om seksjonering av eiendommen gnr. 168 bnr.2152 i Bergen kommune*

## **Erklæring som skal tinglyses samtidig med seksjonering**

Eiendommene gnr.168 bnr. 2097, 2106, 2111, 2112, 2134 og 2135 har rett til tilkomst over eiendommen gnr. 168 bnr.2152. Tilkomsten skjer via garasjeanlegget - seksjon nr. 46 til eiendommen gnr.168 bnr 2152.

Rettighetshaverne, gnr.168 bnr. 2097, 2106, 2111, 2112, 2134 og 2135 har sammen med den tjenende eiendom felles ansvar for vedlikehold av kjørebane og garasjeporter. Kostnadsfordelingen skjer på den måten at det deles på antall bruksenheter i eiendommene.

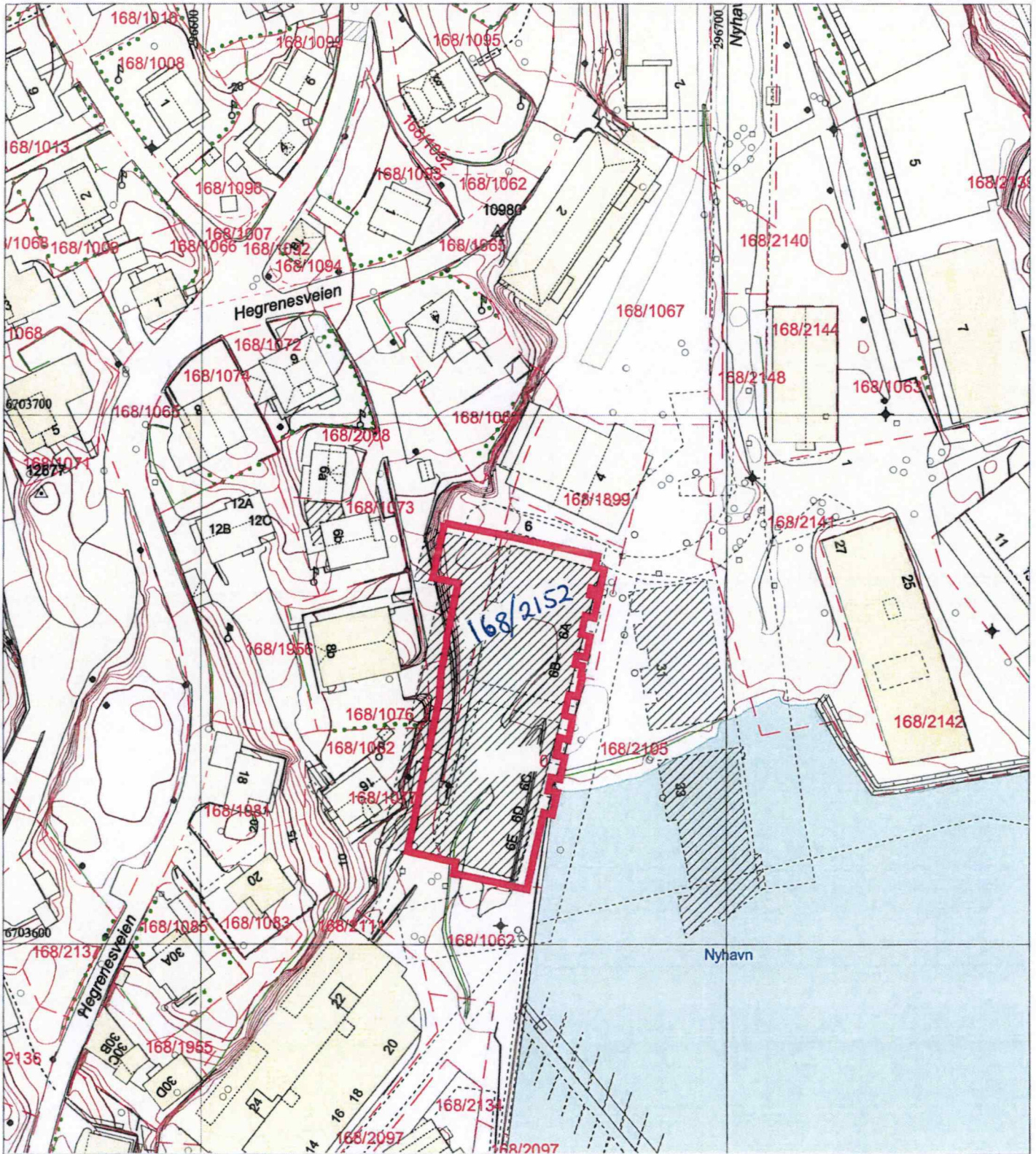


BERGEN  
KOMMUNE

**BASISKART**

Byrådsavdeling for byutvikling  
 Etat for bygg og eiendom  
 Målestokk 1:1000  
 Dato: 07.07.2020

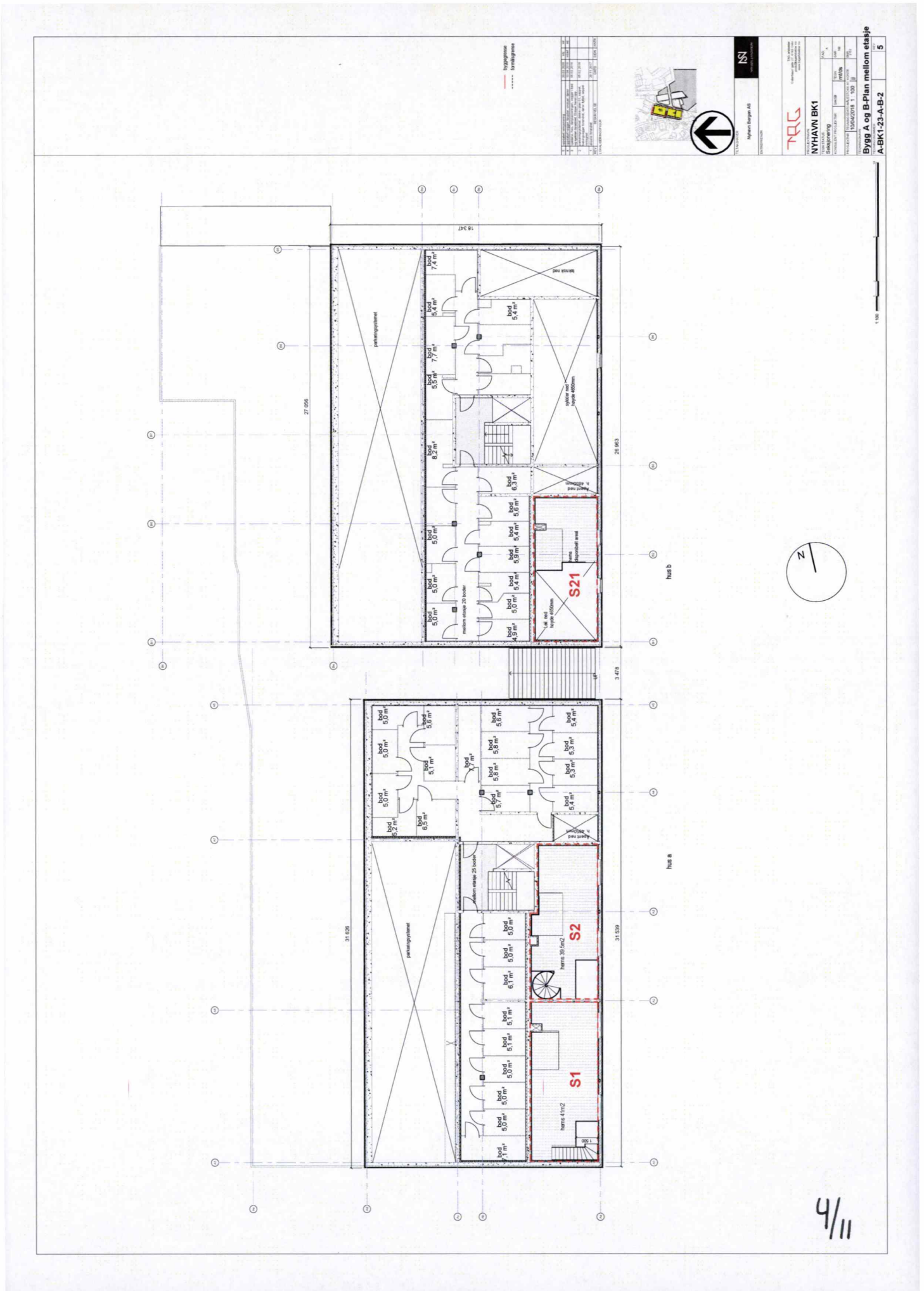
Gnr/Bnr 168/2152  
 Adresse:



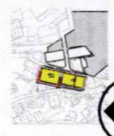
	Bygning, tak Terrasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, veggliv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gardsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrense		Traktorveg		Grunnlagspunkt/fastmerke







NO	REVISJON	UTGÅR	AV	FOR
1				
2				
3				
4				
5				

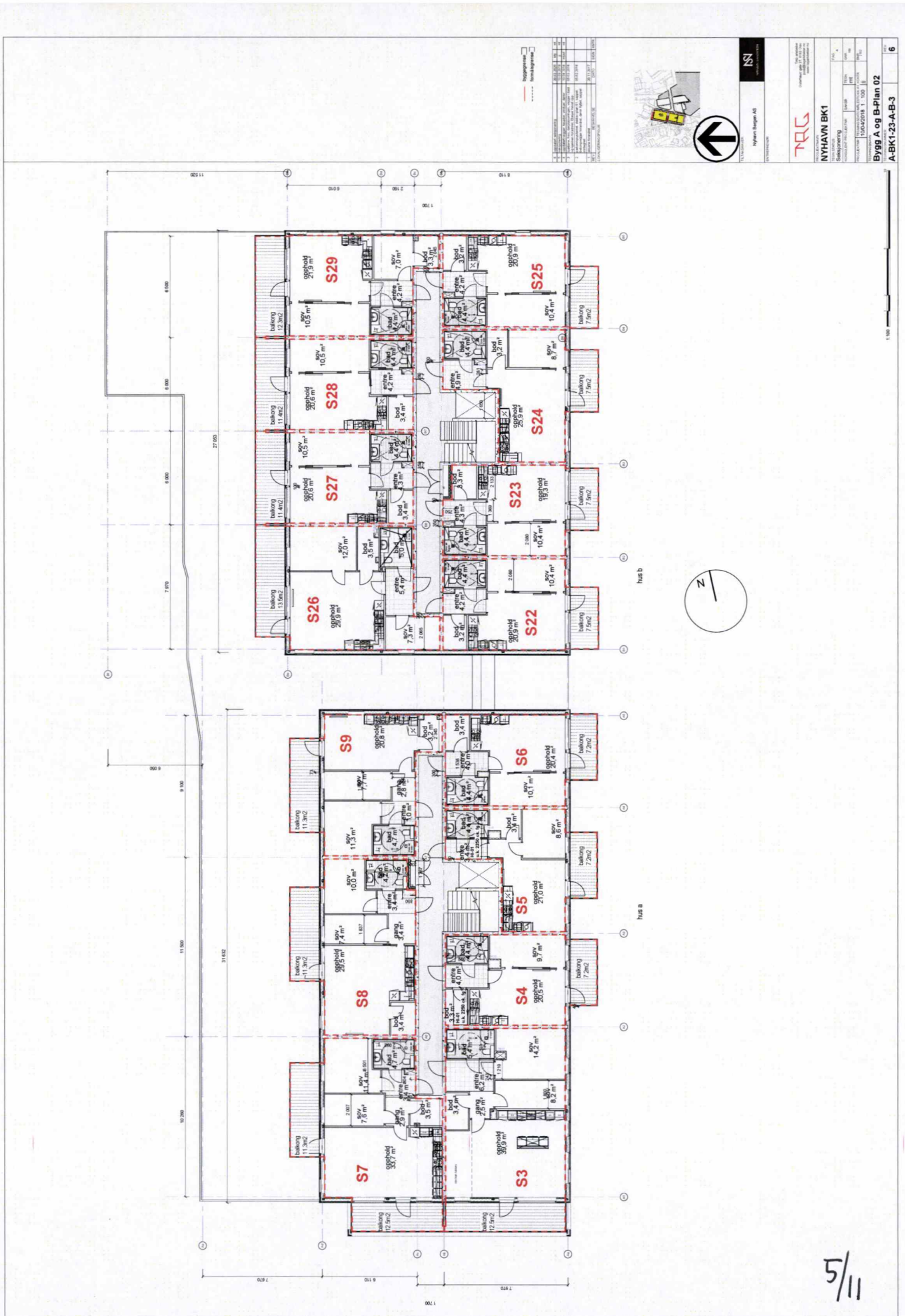


**NYHAVN BK1**  
 NYHAVN BK1 AS  
 Havn, Norge  
 Tlf: 91 23 23 23  
 E-post: nyhavn@nyhavn.no

**TRC**  
 TRC AS  
 Havn, Norge  
 Tlf: 91 23 23 23  
 E-post: trc@trc.no

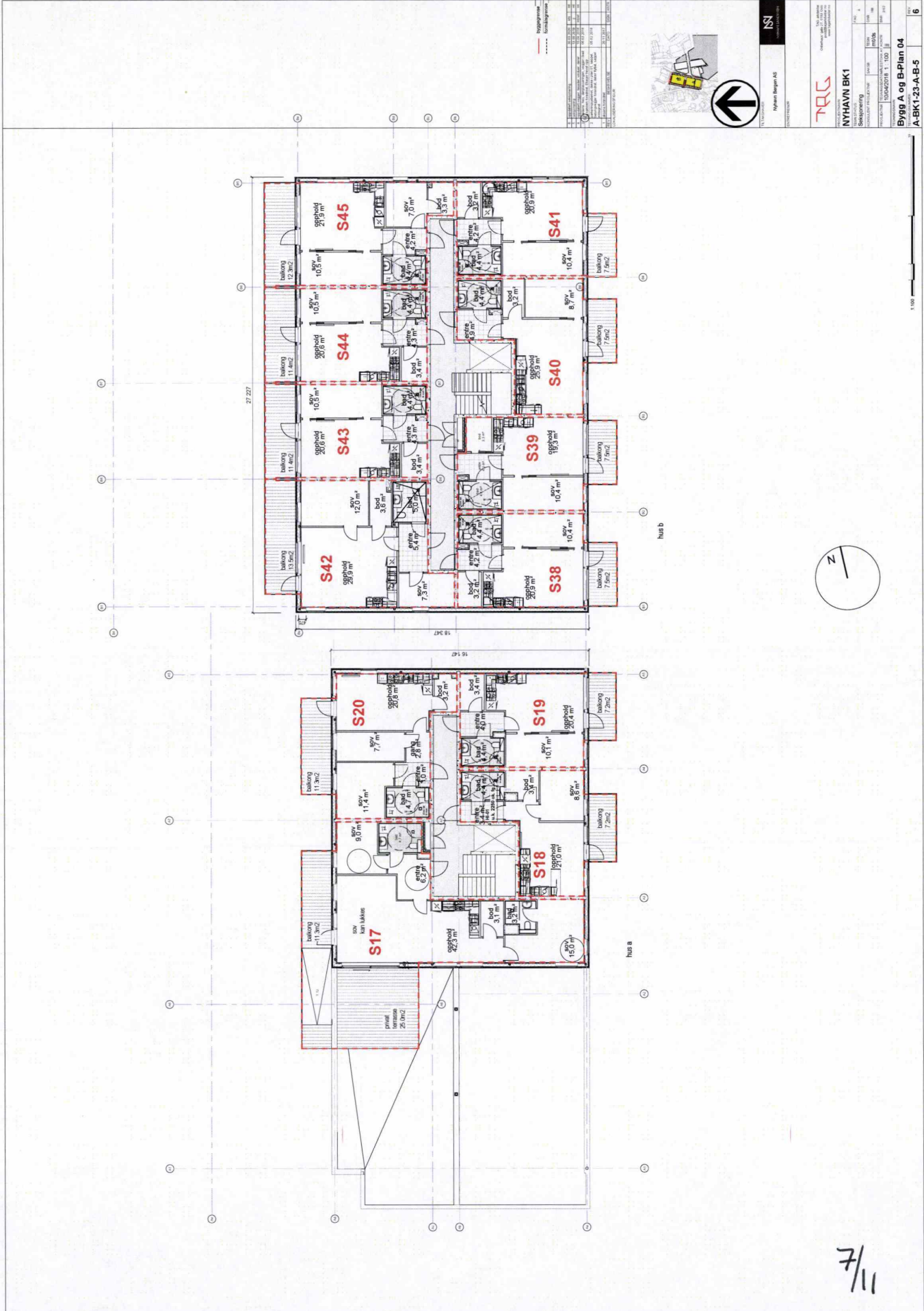
**Bygg A og B-Plan mellom etasje**  
 A-BK1-23-A-B-2

4/11

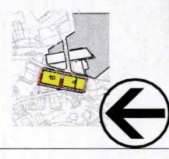


5/11



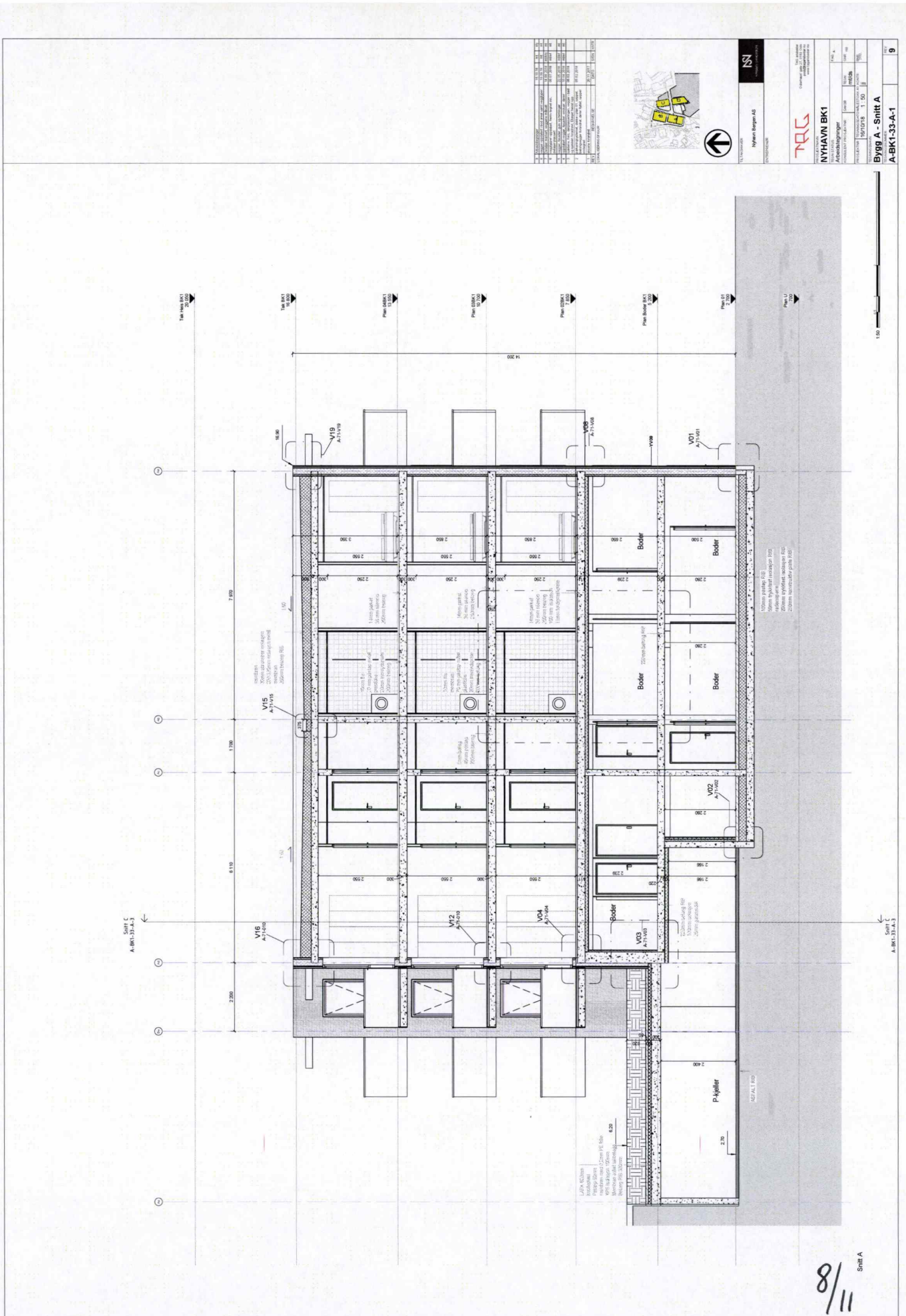


Byggesystem		Løsningsalternativ	
1	Byggesystem	1	Løsningsalternativ
2	Byggesystem	2	Løsningsalternativ
3	Byggesystem	3	Løsningsalternativ
4	Byggesystem	4	Løsningsalternativ
5	Byggesystem	5	Løsningsalternativ
6	Byggesystem	6	Løsningsalternativ
7	Byggesystem	7	Løsningsalternativ
8	Byggesystem	8	Løsningsalternativ
9	Byggesystem	9	Løsningsalternativ
10	Byggesystem	10	Løsningsalternativ
11	Byggesystem	11	Løsningsalternativ
12	Byggesystem	12	Løsningsalternativ



**TRG**  
 TRG AS  
 NTHAVN BK1  
 Skulpturing  
 Byggesystem  
 1:100  
 2026-05-01 13:55  
 A-BK1-23-A-B-5  
 6

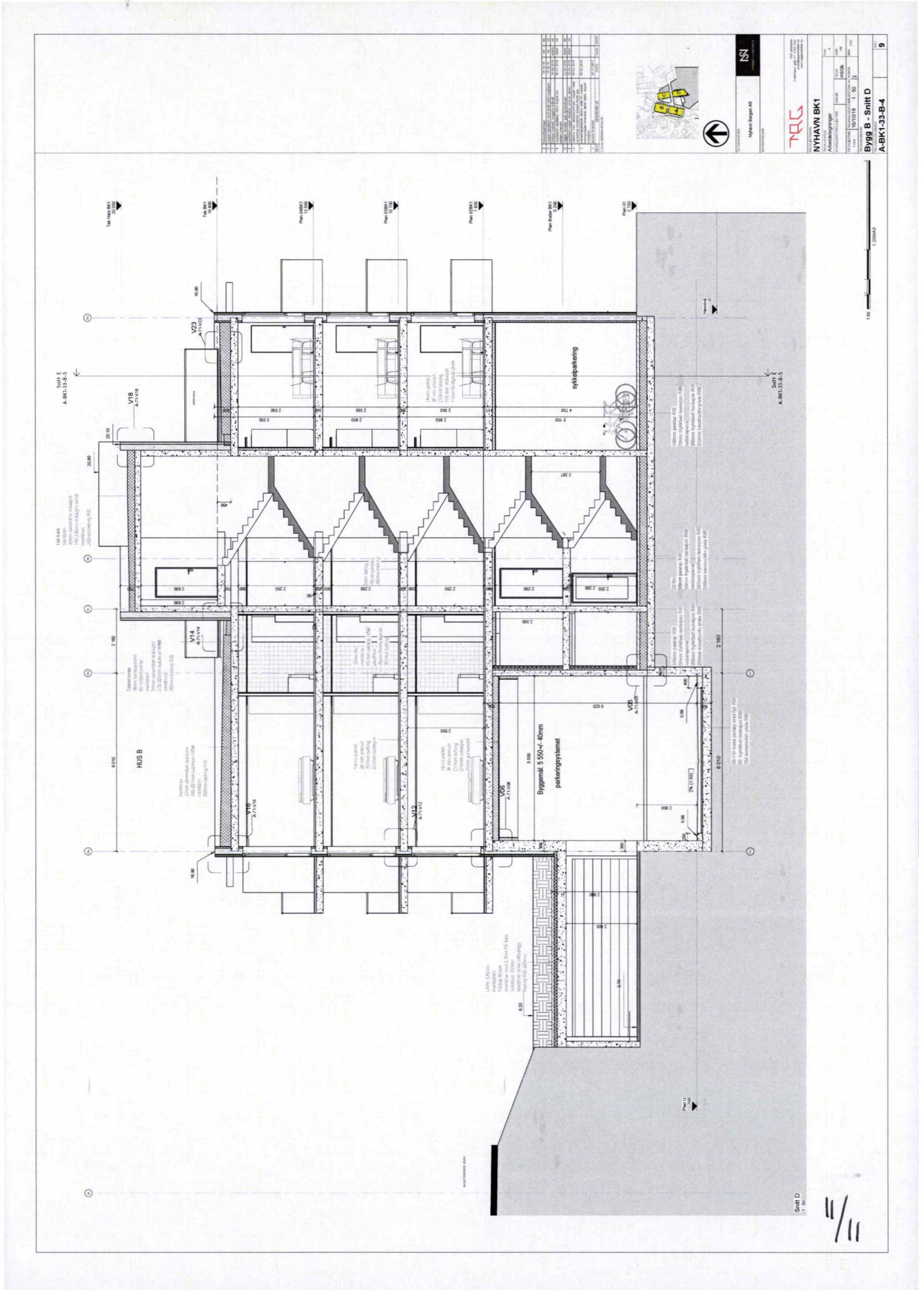
7/11



8/11  
 Snitt A









## 1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Nyhavn Sandviken I.

## 2. EIERFORHOLD

Sameiet består av de respektive eierseksjonene i eiendommen gnr.168, bnr. 2152 i Bergen kommune.

Sameiet består av 45 boligseksjoner, 1 seksjon for garasjeanlegg med seksjoneringsformål næring. Totalt 46 seksjoner.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende har grunnbokshjemmel til.

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal. Det er ved seksjoneringen fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. (dvs. eksklusive balkong/terrasse/uteareal)

## 3. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne i eiendommen.

## 4. RETTLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter, ordensregler fastsatt av styret, lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon med eventuell tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

**Garasjeplasser kan kun selges sammen med** boligseksjonen eller til andre eiere av boligseksjoner innenfor planområdets del BK1, BK2 eller BK4. Boder kan ikke avhendes separat men følger leilighetene. Utbygger har rett til å selge et begrenset antall p-plasser utenfor multiparkeringsanlegget til andre enn sameier i Sameiet Nyhavn Sandviken I og II. Overdragelser og utleie skal meddeles styret skriftlig fra overdrageren så snart overdragelse har funnet sted.

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet samt andre bestemmelser eller reguleringer fastsatt av styret eller årsmøtet. Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameier.



## **5. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL**

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet med eventuelt seksjonert tilleggsareal og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider ol. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel samt eventuelle tilleggsdeler.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret dersom ikke annet fremkommer av nærværende vedtekter. Til eksempel, men ikke begrenset til, nevnes oppsetting av markiser, utvendig persiener, antenner, o.l.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

## **6. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Det presiseres at vedlikeholdsansvaret også gjelder:

- Vann- og avløps/pumpeledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettets inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten
- Hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av enhetens vinduer
- Innvendige overflater på balkonger/terrasser, terrasserekker, renhold av sluk
- Rørføring fra koblingskap til radiator

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av eiendommen og sameiet som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er sameiets ansvar. Herunder er tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk eller er eksklusive tilleggsarealer, fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, tak og vinduer. Stamledningsnettets for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.



#### **Særskilt om seksjon for parkering:**

De som har ervervet rett til p-plass i seksjon for parkering (garasjeseksjonen) er forpliktet til å rette seg etter særskilte vedtekter for garasjeseksjon. Slike vedtekter regulerer vedlikeholdsplikter og retter i denne seksjonen. Vedtekter for garasjeksjonen kan ikke endres uten Sameiet Nyhavn Sandviken I og II sitt samtykke. Garasjeseksjonen ved dens rettighetshavere besørger og bekoster innvendig vedlikehold og drift i garasjeseksjonen, dog skal sameiet eller andre som har fått en rett til å benytte deler av arealet delta forholdsmessig til vedlikehold og drift.

#### **Særskilt for boder:**

Det er totalt 85 boder på fellesarealet i eiendommen gnr. 168 bnr. 2152. 45 av disse har de 45 boligseksjonene i eiendommen gnr. 168 bnr. 2152 bruksrett til. Eiendommen som utgjør bygg D (B/K4 plannr.18200000) gnr. 168 bnr. 2105 har bruksrett til 18 boder og eiendommen som utgjør bygg C (B/K2 plannr.18200000) gnr. 168 bnr. 2105 har bruksrett til 20 boder. 1 bod er avsatt til felles bruk for alle eiendommene. Seksjon 37 i gnr. 168 bnr. 2105 har bruksrett til 3 boder i eiendommen gnr. 168 bnr. 2152. De to sameiene (gnr.168 bnr. 2152 og bnr 2105) er i fellesskap forpliktet til all drift og vedlikehold av bodarealet, foruten bodenes innside som skal vedlikeholdes av den som disponerer boden.

#### **Særskilt om tilkomst for øvrige eiendommer:**

Eiendommene gnr.168 bnr. 2111, 2112 og 2134 har rett til tilkomst over eiendommen gnr. 168 bnr.2152. Tilkomsten skjer via garasjeanlegget - seksjon nr. 46 til eiendommen gnr.168 bnr 2152.

Rettighetshaverne, gnr.168 bnr. 2111, 2112 og 2134 har sammen med den tjenende eiendom felles ansvar for vedlikehold av kjørebane og garasjeporter. Kostnadsfordelingen skjer på den måten at det deles på antall bruksenheter i eiendommene.

Bestemmelser om boder og tilkomst er tinglyst på eiendommen gnr. 168 bnr.2152.

### **7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER -ANSVAR UTAD**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

#### **Som felleskostnader anses blant annet:**

- Eiendomsforsikring
- Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- Kostnader til vaktmestertjenester/-renholdstjenester/el.
- Strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter eller felles eiendomsskatt
- Kostnader til drift og vedlikehold av bossug system
- Kostnader til serviceavtaler og alarmtjeneste



- Prosjektet Nyhavn Sandviken sin ideelle andel til velforening for drift og vedlikehold av utomhus arealer som er felles for flere sameier i området.

**Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:**

- Boligseksjonene betaler alene de utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode
- Garasjeseksjonen betaler alene de utgifter som knytter seg til garasjeseksjonen, foruten utgifter knyttet til deler av garasjeseksjonen som sameiet eller andre har fått en rett til å benytte mot å delta ved vedlikehold. Garasjeseksjonen skal ikke delta til andre alminnelige felleskostnader
- Kostnader til kabel-tv/bredbånd, fordeles med lik del på hver boligseksjon
- Utover ovennevnte punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonslovens § 29 første ledd

Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned til dekning av sin andel av eiendommens felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av á konto beløp for neste års periode.

## **8. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

## **9. ÅRSMØTER**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet

### **9.1 BERAMMELSE OG INNKALLING**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forenklet regnskapsoversikt skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker



behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

## **9.2 DELTAKERE**

Styremedlemmer og eventuell forretningsfører har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og eventuell forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

## **9.3 LEDELSE OG PROTOKOLL**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

## **9.4 STEMMEBEREGNING OG FLERTALLSKRAV**

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

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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



f) endring av vedtektene.

Det kreves videre tilslutning fra de sameiere det gjelder å innføre vedtektsendringer som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen med tilhørende eksklusivt tilleggsareal.

Det kreves videre tilslutning fra eierne av næringsseksjonen/P-seksjonene når det gjelder å innføre vedtektsendringer som begrenser eller øker bruksretten og vedlikeholdskostnader på fellesarealer i forhold til det som er fastsatt i nærværende vedtekter.

### **9.5 UGILDHET I ÅRSMØTET**

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.

### **9.6 SAKER SOM BEHANDLES I DET ORDINÆRE ÅRSMØTET**

Det ordinære årsmøtet skal

1. Behandle styrets eventuelle årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Velge styreleder når lederen er på valg.
4. Velge styremedlemmer som er på valg.
5. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
6. Behandle forslag fra styret og
7. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **10. STYRET**

### **10.1 STYRETS OPPGAVER OG MYNDIGHET**

Styret forestår den daglige driften av sameiets eiendom i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles utomhusareal.

### **10.2 VALG AV STYRE**

Sameiet skal ha et styre med minst 3 medlemmer og høyst 5, og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.



### **10.3 STYREMØTER**

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

### **10.4 UGYLDIGHET VED VEDTAK I STYRET**

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

### **10.5 REPRESENTASJON**

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

## **11. MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **12. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER**

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

## **13. REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

## **14. MISLIGHOLD**

### **14.1 PÅLEGG OM SALG**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere



enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

#### **14.2 KRAV OM FRAVIKELSE**

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

#### **15. DIVERSE**

##### **Særskilt om tilrettelagte p-plasser:**

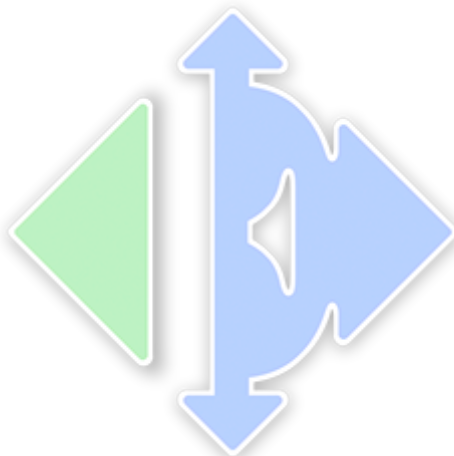
Dersom en person i sameiet, som allerede eier eller har tinglyst rett til en ordinær p-plass/plass i multiparkeringsanlegget, får et dokumenterbart behov for en tilrettelagt p-plass (HC-plass) på grunn av nedsatt funksjonsevne, skal disse beboerne ha krav på å få tilgang til 1 tilrettelagt plass mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Dersom den som har behov bytter fra en p-plass i multiparkeringsanlegget til en HC-plass, skal den som har behovet fremdeles dekke fellesutgiftene for p-plass i multiparkeringsanlegget og den som får p-plass i multianlegget kun dekke fellesutgifter for en vanlig p-plass. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ifbm. salg av seksjonen.

##### **Særskilt om velforening eller lignende:**

Dersom det opprettes en velforening eller lignende for drift og vedlikehold av utomhus arealer som benyttes av flere eiendommer/sameier i Nyhavn området, er Sameiet Nyhavn Sandviken I forpliktet til å være medlem i velforeningen.



**Leilighet**  
 Nyhavn 6 C  
 5042 Bergen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 28/04/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:168, Bnr: 2152
Hjemmelshaver:	Didrik Bjørnstad Fredriksen og Hanna Vian
Seksjonsnummer:	20
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2019
Tomt:	1 649 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Didrik Bjørnstad Fredriksen og Hanna Vian
Befaringsdato:	24.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

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

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimerte sprengstein / grov pukk, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og vegger mot terreng av betongkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjon over grunnmur av betongkonstruksjoner og isolert bindingsverk, fasadene har en blanding av beiset trekledning og forbeidning med teglstein. Innvendige vegger i bindingsverk. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer, utvendig aluminiumsbeslag. Takkonstruksjonen er utført som flat konstruksjon, takkonstruksjonene er isolert og tekket med papp/folietekking eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringdagen.

**Grunnmur og drenering:**

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

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

**Vegger:**

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:****Beliggenhet:**

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

**Takstobjektet:**

3-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,4m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på 4,6m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler i entré og på badet, vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken, balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra rekvirent.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Rekvirent opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

**FELLESKOSTNADER:**

-

---

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
5. Etasje	56	0	0	11
Kjellerbod	0	5	0	0
SUM BYGNING	56	5	0	11
SUM BRA	61			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

Gang(6,1m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(4,7m<sup>2</sup>), soverom(11,5m<sup>2</sup>), soverom(7,4m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(21m<sup>2</sup>), bod(3,4m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Kjeller: Ekstern bod(4,6m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

---

### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

---

### ANDRE MERKNADER:

---

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---


*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

---

28/04/2026



Mats Hansen

## 1. Våtrom

### 1.1 Våtrom

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det 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.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

#### Hulltaking:

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

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

#### Merknader:

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

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

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

#### **Merknader:**

### **3. Andre Rom**

#### **TG 1** 3.1 Andre rom

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

#### **Merknader:**

### **4. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

#### **Merknader:**

### **5. Balkonger, verandaer og lignende**

#### **TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,4m<sup>2</sup>.

#### **Merknader:**

### **6. VVS**

#### **TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

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

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

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

---

**Merknader:****TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

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

**Merknader:****TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

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

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

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

---

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

**Tilleggsopplysninger:**

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

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

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

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

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

**Takstmannens vurdering ved TG3:**