Breiviken 3A, 5042 BERGEN



PROPR.NO

Selger
Øystein Toppe Tolaas
91867029

Prisantydning
4 690 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4601 Gnr. 168 Bnr. 2151 Snr. 28

Påkostet 3-roms selveierleilighet fra 2022. Nærhet til NHH og sentrum. Balkong med sjøutsikt.

PRISANTYDNING
kr 4 690 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 066 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 15 880 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
54kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
5

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 235kvm

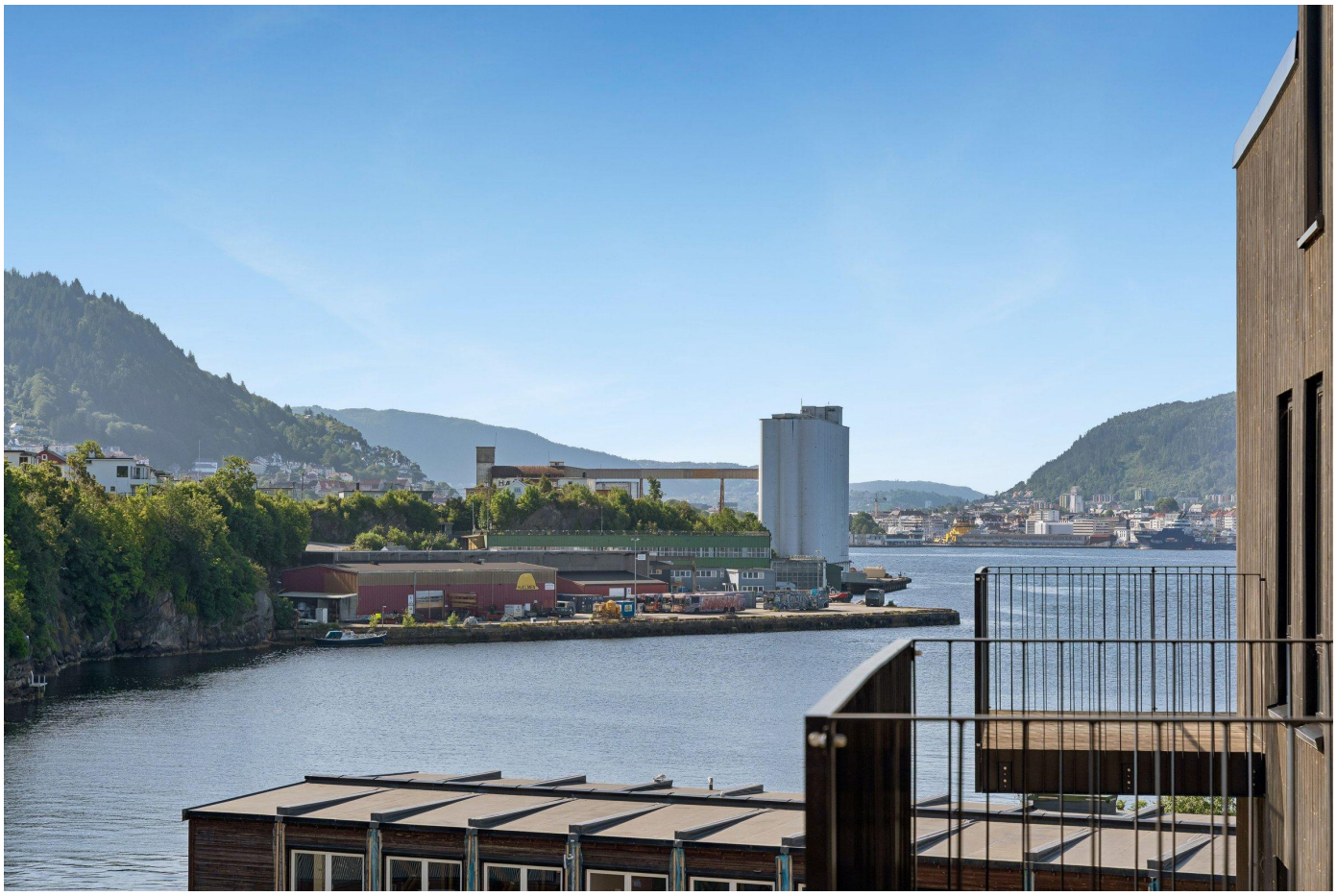
BYGGEÅR
2022

ENERGIKARAKTER
A

ENERGIFARGE
Mørk grønn

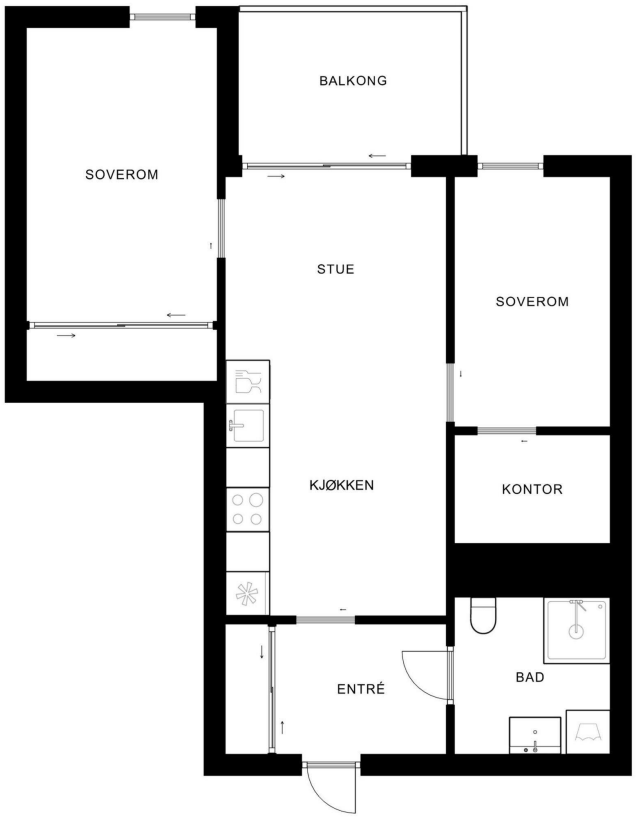


Sjønær beliggenhet med flott utsikt




ALOE





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Planløsning, bod kan innredes som kontor



Entré med skyvedørsgarderobe fra Slide



Helfliset bad











God belysning på Sigdal kjøkkenbenk



Store vindusflater med god takhøyde











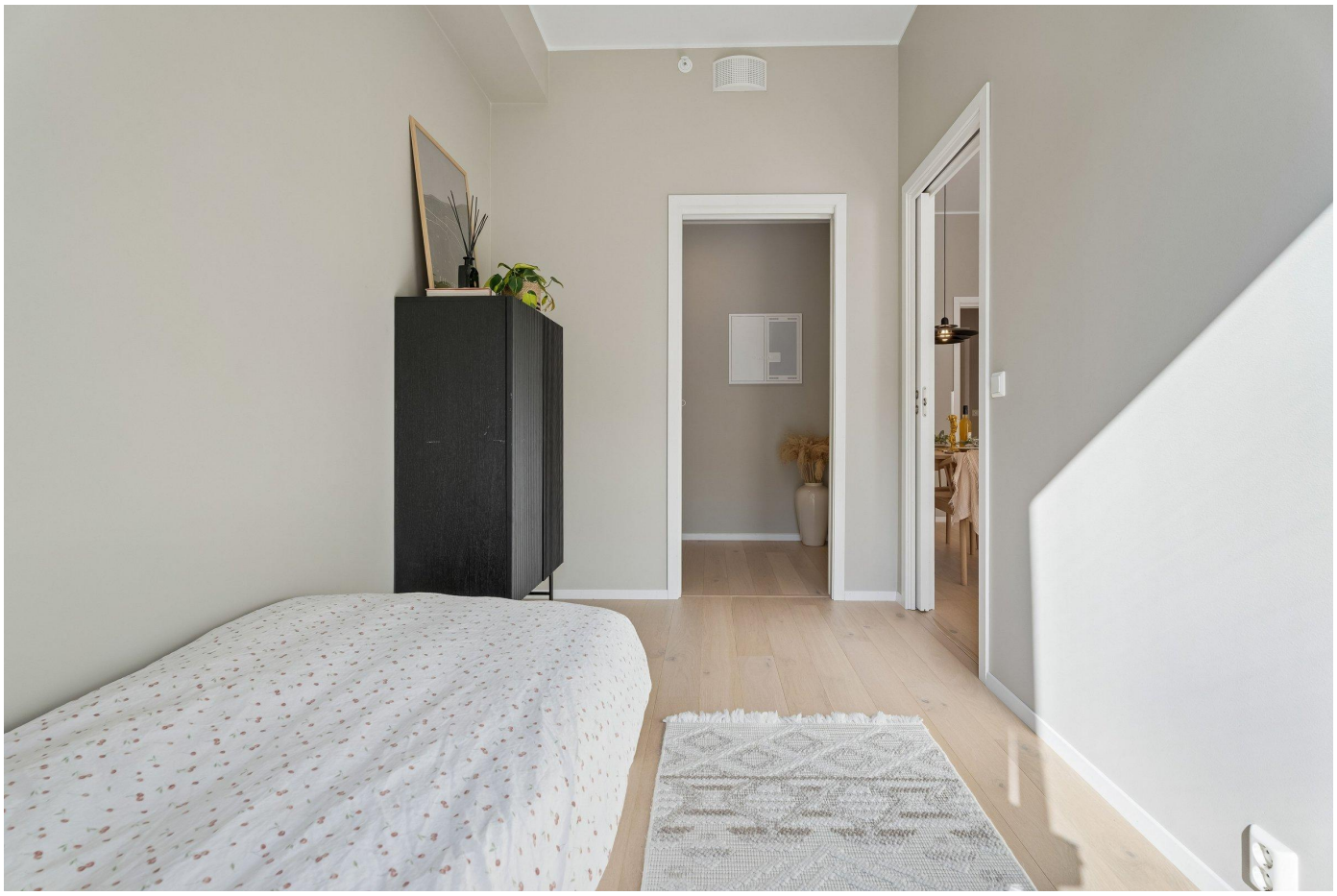
Hovedsoverom, masse oppbevaringsplass i skyvedørsgarderoben







Et fint soverom for barn / gjester





Bod i leilighet innredet som kontor







Om boligen

Velkommen til Breiviken 3A – en påkostet 3-roms leilighet fra 2022 like ved sjøkanten. Sentrumsnær beliggenhet med umiddelbar nærhet til fjell, sjø og turterreng. Leiligheten er moderne og innbydende med åpen stue- og kjøkkenløsning og flere påkostede tilvalg.

Utvalgte kvaliteter:
- Balkong med sjøutsikt og formiddagsol, 1 minutts gange til sjøen
- God takhøyde (>2,9 meter i stue) og store vinduer
- Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Påkostede gulv-til-tak skyvedørsgarderober fra Slide i entré og hovedsoverom
- Plejd smartbelysning
- Flislagt bad med gulvvarme og vegghengt toalett
- En-stavs eikeparkett
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Energiklasse A
- Heis i bygget og ekstern bod på 5 kvm
- TV og internett inkludert i felleskostnadene

Velkommen til visning!

Beliggenhet

Området er i spennende utvikling – den gamle industrien rundt Merinospinneriet og Hegreneset forvandles til et moderne, sjønært boligstrøk, og det kommer nye fasiliteter i nærområdet. I nabobygget finnes en Coop Prix dagligvarebutikk og det er planlagt sjøbad ytterst på Hegreneset.

Det er kort vei til fjorden, badeplasser og turterreng, samtidig som du bor sentralt.
Norges Handelshøyskole (NHH) ligger like ved, og innenfor ti minutters gange finner du Hellen barneskole, Rema 1000 og flere barnehager.

Annet

Felleskostnader utgjør kr 2 066 per måned, hvorav TV og internett utgjør kr 599.

Energibehovet til oppvarming av varmt tappevann og romoppvarming dekkes ved tilkobling til fjernvarme via felles anlegg i bygget. Forbruk av fjernvarme og varmtvann faktureres separat fra Lyse Energiservice AS, og kommer i tillegg til felleskostnadene.

Eiendomsskatt utgjør kr 5 943 for 2026 og inngår i de kommunale avgiftene.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
117 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

129 840 kr (Omkostninger totalt)

---

4 819 840 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Selveierleilighet (i blokk)
Breiviken 3 A, 5042 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 168, bnr. 2151, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 20.07.2026 **Rapportdato:** 26.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3588 **Eiendomsverdi ref nr:** LN2547

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet solid og bred erfaring.
Selskapet spesialiserer seg på:

Tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
Verditakst for bolig og fritidsbolig

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
3-roms selveierleilighet i byggets 5. etasje. SSb-nr: H0501.
Nordøstvendt balkong på 6,1 m².
Ekstern bod på 5,0 m².

STANDARD
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med kravene i Byggteknisk forskrift (TEK17) med tilhørende bestemmelser som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler 'intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler'. Det må påregnes normalt vedlikehold.

BEGRENSNINGER
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Bygningssakkyndig kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger i et etablert boligområde i Breiviken i Ytre Sandviken, nær sjøen. Kort vei til dagligvarebutikker, skole og barnehager. Gangavstand til kollektivtransport.
Handelshøyskolen NHH ligger ca. 400 meter unna. Idrettsanlegg på Stemmemyren ligger like ved, og det er badebrygge på fellesområdene langs sjøen nedenfor sameiet. Turområder i nærheten, blant annet byfjellene med Stoltzekleiven og Fløyen. Gamle Bergen og Sandviken sjøbad ligger ca. fem minutter unna. Ca. 10 minutter kjøring til Bergen sentrum.

TOMT
Felles festetomt på ca. 1235 m². Bortfester er Merino Eiendom AS I, Merino Eiendom II AS og Merino Eiendom III AS. Festeavgift inngår i felleskostnadene. Tomten er ellers pent opparbeidet.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering etter gjeldende bestemmelser. Det følger ikke parkeringsplass med leiligheten. Det er mulig å kjøpe fast parkeringsplass i parkeringsanlegg tilknyttet sameiet (eget garasjesameie med egen felleskostnad).

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE
Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på grunnmur av betong.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av betong.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i trekarmer, utvendig beslått med aluminiumsprofiler.

Dører:
Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 43 dB. Kikkehull og porttelefon. Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer, utvendig beslått med aluminiumsprofiler.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon tekket med papp/belegg.

Heis:
Heis i bygget (13 personer / 1000 kg).

Felles trapper:
Betongtrapper med flislagte trinn og rekkverk i malt stål med håndløper.

Balkong:
Nordøstvendt balkong på 6,1 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner. Terrassebord med riller og rekkverk med stående spiler i malt stål.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (5,3 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Ventilasjonsaggregat i himling. Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Bad (4,4 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (18,4 m²)

Beskrivelse av eiendommen

Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Viftekonvektor. Utgang til balkong. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (12,0 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom (7,5 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Innvendig bod (3,3 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Sikringsskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av PEX (rør-i-rør-system).
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Porttelefon.

OPPVARMING
El. varmekabler på bad.
Viftekonvektor i stue/kjøkken.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.
Energibehovet til oppvarming av varmt tappevann og romoppvarming dekkes ved tilkobling til fjernvarme via felles anlegg i bygget. Forbruk av fjernvarme og varmtvann faktureres separat fra Lyse Energiservice AS.

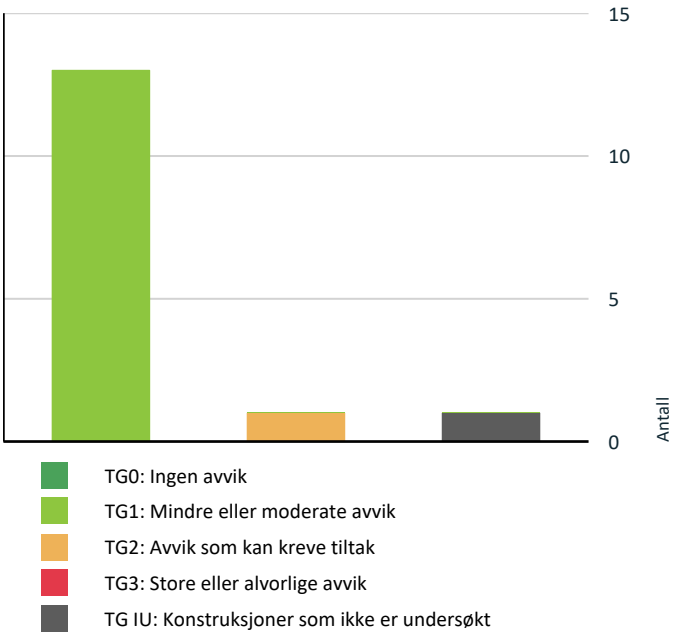
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Selgers egenerklæringsskjema var ikke fremlagt og er ikke gjennomgått på tidspunktet for rapportutarbeidelsen. Opplysninger fra eier som fremkommer i rapporten, er gitt muntlig på befaringen. Rapporten er utarbeidet uten kjennskap til opplysninger som måtte fremgå av egenerklæringen, herunder om tidligere skader, lekkasjer eller utførte arbeider. Dersom egenerklæringen inneholder opplysninger av betydning for vurderingene, kan dette påvirke rapportens innhold, og rapporten bør forelegges bygningssakkyndig for oppdatering.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapporten og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > Bad (4,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5. etasje > Bad (4,4 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Uoversiktlig overgang mellom tettesjikt/mansjett og sluk. Det er ikke mulig å verifisere om mansjett ligger under klemring i sin helhet. Deler av klemringen er gjenmurt.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Minimumskravet er ikke oppfylt. Ingen synlig membranoppkant ved dørterskel. Overgang mellom gulv og terskel er fuget. Dokumentasjon på annen løsning er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
2022

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

Standard
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av leiligheten. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer, utvendig beslått med aluminiumsprofiler.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 43 dB.

Kikkehull og porttelefon.

Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer, utvendig beslått med aluminiumsprofiler.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordøstvendt balkong på 6,1 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner. Terrassebord med riller og rekkverk med stående spiler i malt stål.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,21 meter.

Til informasjon:
Iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-15:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører/skyvedører.

Dør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken.

Merk:
Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

5. ETASJE > BAD (4,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Tilstandsrapport

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, veggskap, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rør-i-rør, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

5. ETASJE > BAD (4,4 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

5. ETASJE > BAD (4,4 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fall mot sluk i dusjsonen. Utenfor dusjsonen er gulvet tilnærmet flatt. Det er ikke registrert motfall, og bruksvann ledes til sluk ved normal bruk. Fallforholdene er kontrollert med stikkprøver. Fallet utenfor dusjsonen er mindre enn 1:100. Se vurdering under vanntett sjikt, membran og sluk.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.





5. ETASJE > BAD (4,4 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

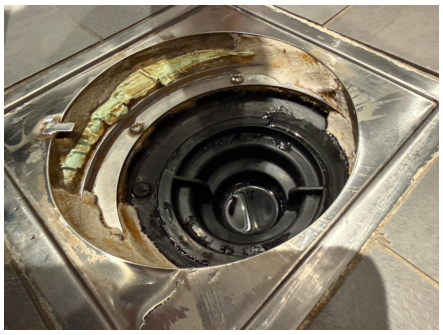
Plastsluk med klemring. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Uoversiktlig overgang mellom tettesjikt/mansjett og sluk. Det er ikke mulig å verifisere om mansjett ligger under klemring i sin helhet. Deler av klemringen er gjenmurt.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Minimumskravet er ikke oppfylt. Ingen synlig membranoppkant ved dørterskel. Overgang mellom gulv og terskel er fuget. Dokumentasjon på annen løsning er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak
• Uoversiktlig utførelse gjør at tettheten i overgangen mot sluket ikke kan bekreftes, og utettheter kan ikke utelukkes. Dokumentasjon på membranarbeidene, særlig overgangen mellom mansjett og sluk, bør fremskaffes. Kan dokumentasjon ikke fremskaffes, kan utførelsen først verifiseres ved åpning av konstruksjonen.
• Uten oppkant kan lekkasjevann renne ut under terskelen istedenfor ned i sluket. Fugemasse har begrenset levetid og må vedlikeholdes. Innhent dokumentasjon på terskelløsningen eller analyse fra byggeprosessen, om mulig. Sikker avklaring krever demontering av terskel og dørlister.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD (4,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

5. ETASJE > BAD (4,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

5. ETASJE > BAD (4,4 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen grenser mot yttervegg og sjakt.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men en må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN (18,4 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter, benkeplate i laminat og underlimt vask med ett-greps blandebatteri. Belysning/stikkontakter under overskap.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn fra Hisense
- Induksjonstopp fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Electrolux
- Kjøleskap med frysedel fra Electrolux

Integrert ventilator.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN (18,4 M²)

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Tilfredsstillende avtrekk fra ventilator ved enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX (rør-i-rør-system).

Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles vannrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i himling i entré.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Energibehovet til oppvarming av varmt tappevann og romoppvarming dekkes ved tilkobling til fjernvarme via felles anlegg i bygget. Forbruk av fjernvarme og varmtvann faktureres separat fra Lyse Energiservice AS.

Viftekonvektor montert i stue/kjøkken.

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40 A, 1 kurs på 25 A og 7 kurser på 15 A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslokkingsapparat.

Leiligheten er sprinklet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

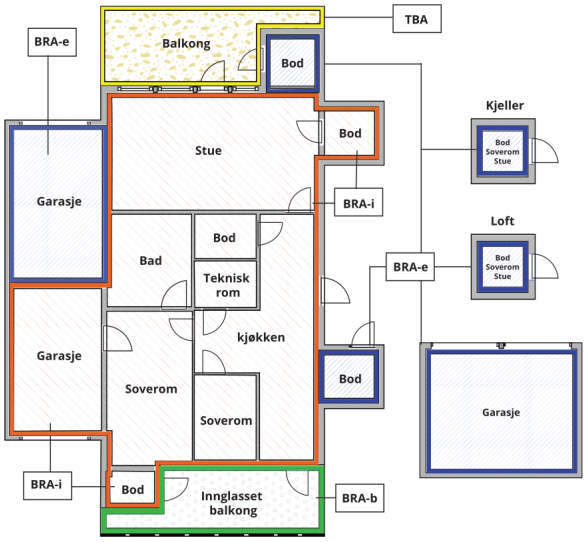
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	54			54	6
2. etasje		5		5	
SUM	**54**	**5**			**6**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Entré (5,3 m²), bad (4,4 m²), stue/kjøkken (18,4 m²), soverom (12,0 m²), soverom (7,5 m²), innvendig bod (3,3 m²)		
2. etasje		Ekstern bod (5,0 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger, sjakter o.l. utgjør ca. 2,6 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,93 meter.

Øvrige arealer:
Ekstern bod på 5,0 m² i byggets 2. etasje. Boden har en takhøyde på ca. 2,74 meter.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Sameier og borettslag:
Bruksrett til boder kan endres via vedtekter eller generalforsamling.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Anna Karoline Myklebust	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	2151		28	1235 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Festet

Adresse
Breiviken 3 A

Hjemmelshaver
Myklebust Anna Karoline, Tolaas Øystein Toppe

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	20.07.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	20.07.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	20.07.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	20.07.2026		Gjennomgått		Nei

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Breiviken 3A, 5042 BERGEN

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Breiviken 3A	Breiviken 3A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2022

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.

Anna Karoline Myklebust har bodd i leiligheten fra april 2022 til dagens dato.

Øystein Toppe Tolaas har bodd der i samme periode som nevnt over, utenom tidsrommet februar 2023 - august 2023 hvor han jobbet i Stavanger.

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 eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 26972856

Informasjon om selger

Selger

Tolaas, Øystein Toppe

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Reparasjon balkongdør

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

List på balkongdøren løsnet, måtte limes fast igjen. Reklamasjon via Veidekke.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Veidekke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Vinteren 2025/2026 slo jordfeilautomaten på stekeovnskursen ofte ut når stekeovnsdøren ble åpnet - mens ovnen var på. Forholdet har ikke forekommet siden februar 2026, til tross for at stekeovnen brukes ofte i hverdagen. Har påbegynt en reklamasjonssak på stekeovnen per 30.juli 2026.

Det er observert flere ganger at lyset i lampen over spisebord og kjøkkenbenk spotter har flimret svakt. Juli 2026 byttet elektriker fra dimmer til bryter på kjøkkenskap spottene. Ble også anbefalt å skifte pæren på lampe over spisebord.
Har ikke observert flimring i lys fra spottene eller lampe etter besøk av elektriker og bytte av lyspære i lampen.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Installasjon av smartlys og en stikkontakt

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Installasjon av Plejd smartlysstyring, ved at Plejd-moduler er montert inne i eksisterende brytere/bryterbokser i vegg. Fremføring av ny kabel fra eksisterende stikkontakt i bod til ny stikkontakt på motsatt side av veggen. Kabelen er ført åpent (synlig), stiftet langs gulvlist.

10.2.1 **Navn på arbeid**

Kontroll og utbedring

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I 2022 ble det utført elektrisk arbeid i boligen, herunder installasjon av Plejd smartlysstyring (moduler montert i eksisterende brytere) på alle innvendige rom, samt ny stikkontakt i bod. Arbeidet er kontrollert og utbedret av registrert elektrovirksomhet, Vest Elektroservice AS, samsvarserklæring foreligger. Dokumentasjonen er registrert i Boligmappa.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VEST ELEKTROSERVICE AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Bytte av filter

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet filter. Dette er blitt gjort regelmessig siden overtakelse i 2022.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygget, ikke ferdigattest.
Manglende ferdigattest ser ut til å dreie seg om ferdigstillelse av fortau i Breiviksbakken, ref saksdokumenter på BYGG-2022/16762 hos Bergen Kommune. Det jobbes aktivt med å få på plass ferdigattest, siste status fra sameiet:

"Vi har mottatt en ny statusoppdatering fra Sweco i arbeidet med ferdigattesten for sameiet.

Bergen Vann har avgitt sin uttalelse, men det gjenstår fortsatt enkelte avklaringer med den opprinnelige tiltakshaveren. I mellomtiden har Nåbo blitt kjøpt opp av JM, og den tidligere kontaktpersonen har sluttet. Sweco har derfor fått en ny kontaktperson hos JM og følger nå opp de siste avklaringene.

Sweco har opplyst at de vil forsøke å få en status fra JM i løpet av uken, forutsatt at kontaktpersonen er tilbake fra ferie."

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Eiendommen ligger i reguleringsplan 18920000 (endelig vedtatt), som åpner for videre utbygging i området. Tomten sør for bygget (gnr. 168 bnr. 2156, felt B-1) er regulert til bolig med maks byggehøyde kote +18. Det er per 30.juli 2026 ikke registrert godkjent byggesak på tomten.

Det pågår planarbeid for Fagerneset (planID 71570000) og for Kommuneplanens arealdel KPA 2027.

Området er under utvikling, og det må påregnes byggeaktivitet i nærområdet i perioder.

Bergen kommune har informert sameiet om at det midlertidig er plassert et paviljongbygg på nabotomten i Breiviken. Paviljongbygget er ikke i bruk, men mellomlagres der i forbindelse med utvidelsen av Åstveit skole, og skal etter planen flyttes videre i løpet av tredje kvartal 2026. Paviljongen dekker ikke hele tomten, og det er fortsatt fri tilgang til sjøen for publikum. Ved transport og fjerning av bygget kan det forekomme noe aktivitet og støy i korte perioder.

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67061255

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Øystein Toppe Tolaas	**2026-08-13**

Identification

Øystein Toppe Tolaas

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

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Breiviken 3A, 5042 BERGEN har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

Øystein Toppe Tolaas
Daniel Hansens gate 11
5008 BERGEN

Dato: 24.06.2026

Deres ref: Øystein Toppe Tolaas Vår ref: Svein Magne Gloppen Saks. Nr: 5682

Eiendomsinformasjon

Sameiets navn	**Sameiet Merinoparken**
Sameiets adresse	**Breiviken 3 A** 5042 BERGEN
Org.nr.	929136985
Seksjonsnummer	28
Gardsnummer	168
Bruksnummer	2151
Bolignummer	H0501
Gate	Breiviken 3 A, 5042 BERGEN
Hustype	Ingen valgt
Garasje	Ingen p-plass
Eier / medeier	**Toppe Tolaas, Øystein og Myklebust, Anne Karoline** Breiviken 3A, 5042 BERGEN
Forsikringsselskap (Byggforsikring)	Tryg Forsikring Forsikringsnummer 8678240
Styreleder i Sameiet Merinoparken	Fredrik Andre Åsebø E-post: fredrik@rodekorsforstehjelp.no Mobil: 90266142
Diverse informasjon	Sameiet består av 36 seksjoner. Sameiet har festet tomt med en årlig festeavgift, dette slår ut på restgjeld pr. seksjon – derfor er den forholdsvis høy. Se resultatregnskap for mere informasjon.
Felleskostnader med forfall den 20. hver mnd.	2 066,00 pr. mnd. – som består av: - Felleskost: 1 467 - TV og internett: 599
Formue og Fellesgjeld pr. 31.12.2025	Formue 13 410 Restgjeld 69 087
Eierskiftegebyr Betales til PHM Forvaltning AS	5 380,- eks. mva. Indeksreguleres hvert år pr. 1. januar
Meglerfirma:	Øystein Toppe Tolaas
Saksbehandler i PHM Forvaltning AS	Svein Magne Gloppen Mobil: 466 11 735 E-post: forvaltning.vest@phm.no

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MERINOPARKEN

Vedtatt: 01.05.22

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget. Vi mottar gjerne forslag som kan øke samhørighet og trivsel.

ANSVAR - OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle fremleier gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING
For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesområder og andre låsbare rom være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT
Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader og feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold ventilasjonsanlegget på til enhver tid for unngå at det oppstår kondensskader i leiligheten. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG
Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet unødvendige omkostninger.

PARKERING
Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene. Sykler parkeres i sykkelstativ i garasjen eller i sykkelbod. Parkering på FA (området mellom Merinoparken og Meierikvartalet) er ikke tillatt.

DYREHOLD
Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten og i fellesarealer i bygget eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket. På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig pr epost til styret, dog skal saken først tas opp med de det gjelder.

***

Innkalling

Ordinært årsmøte 2026

Sameiet Merinoparken

Tidsrom	28. april 17:00 - 18:00
Invitasjon sendt	18. apr. 18:43
Møteform	Fysisk
Møteleder	Fredrik Andre Åsebø
Referent	Fredrik Andre Åsebø
Protokollvitner	Christina Komnæs Thomas Mælen

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Fredrik Andre Åsebø

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Fredrik Andre Åsebø

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Christina Komnæs, Thomas Mælen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsberetning - Styret i Sameiet Merinoparken

Beskrivelse
1. Sameiets virksomhet
Sameiet Merinoparken består av 1 næringsseksjon (parkering) og 36 boligseksjoner i Bergen kommune. Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av felles eiendom.

2. Styret og arbeid
Styret har bestått av Fredrik Andre Åsebø (leder), Kristine Gjesdal og Sun Nordstrønen, samt

varamedlemmer Tone Selmer Skuggevik og Kristine Kristensen. Det har vært avholdt jevnlige styremøter og løpende dialog med forretningsfører og leverandører. Arbeidet har hovedsakelig omfattet drift, vedlikehold og oppfølging av garantisaker.

3. Viktige saker
Revisor: Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte hvor det ble vedtatt å bytte revisor til BDO.
Feil og mangler: De fleste reklamasjoner i fellesarealer er utbedret.
Drift: Nødvendige service- og driftsavtaler er videreført for tekniske anlegg, renhold, energi, forsikring og kommunikasjon.
Nabotomt: Det er inngått avtaler om kobling av parkeringsanlegg.
Dugnad: Gjennomført med svært god oppslutning.
Kommunikasjon: Informasjon gis via e-post, nettside og Facebook.

4. Økonomi
Inntekter var 1,3 mill. kroner, i tråd med budsjett. Kostnadene ble lavere enn forventet som følge av god oppfølging av reklamasjoner og dugnadsinnsats. Årsresultatet ble et overskudd på 155 963 kroner, som er tilført egenkapitalen. Egenkapital ved årsskiftet: 654 981 kroner.

5. Budsjett og utvikling
Felleskostnader videreføres uendret. Styret vurderer økonomien som stabil, men følger utviklingen i kostnader til energi, forsikring og vedlikehold.

6. Øvrige forhold
Sameiet har ingen ansatte. Styret består av en mann og to kvinner. Sameiet har begrenset miljøpåvirkning og benytter godkjent avfallshåndtering. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn.

Styret i Sameiet Merinoparken

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner styrets årsberetning for 2025.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Årsregnskap

Beskrivelse
Sameiet hadde inntekter på 1,3 millioner kroner, i tråd med budsjettet. Kostnadene ble lavere enn forutsatt, blant annet som følge av god oppfølging av reklamasjoner og betydelig dugnadsinnsats fra styret. Dette har redusert behovet for kjøp av eksterne tjenester. Årsresultatet ble et overskudd på 155 963 kroner, og egenkapitalen ved årsskiftet utgjorde 654 981 kroner.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner sameiets årsregnskap for 2025, som viser et overskudd på kr 155 963. Overskuddet tilføres sameiets egenkapital.

Vedlegg
Sameiet_Merinoparken___arsregnskap_2025.pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2025_Merinoparken_sameie.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Det har vært et aktivt år med høy arbeidsmengde for styret. Foreslått honorar er fastsatt på bakgrunn av innsats og tidsbruk. Sameiets samlede kostnader har samtidig vært holdt lave, blant annet fordi styret i stor grad har utført oppgaver selv fremfor å benytte eksterne tjenester.

Det foreslås et samlet styrehonorar på kr 60 000. Dette er uendret fra foregående år og innebærer ingen pris- eller lønnsjustering.

Til sammenligning viser tall fra OBOS at gjennomsnittlig styrehonorar i 2025 var kr 2 186 per bolig for mindre sameier (31-80 enheter). For vårt sameie utgjør foreslått honorar kr 1 667 per bolig, som er om lag 24 % under gjennomsnittet.

Fordeling av honoraret:
50 % til styreleder
25 % til hvert av de øvrige styremedlemmene

Påskjønnelser: Styreleder foreslås tildelt en skattefri oppmerksomhetsgave til en verdi av kr 5 000, og varamedlemmene foreslås tildelt en skattefri oppmerksomhetsgave til kr 2 500 hver.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar et samlet styrehonorar på kr 60 000 for styreåret, uendret fra foregående år.

Årsmøtet vedtar videre å gi styreleder og varamedlemmer oppmerksomhetsgaver i form av gavekort til en samlet verdi på inntil kr 10 000, i henhold til styrets forslag. Gavekortene skal ikke kunne innløses i kontanter eller omsettes, og skal ikke ha karakter av lønn eller godtgjørelse for utført arbeid.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Valg

Styreleder

Fredrik Andre Åsebø (Ikke på valg)

Styremedlem (2 til valg)

Tone Selmer Skuggevik (For 2 år)
Sun Nordstrønen (For 2 år)

Varamedlem (2 til valg)

Kristine Gjesdal (For 1 år)
Thomas Mælen (For 1 år)

Sameiet Merinoparken

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Merinoparken Org.nr. 929136985

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Årsregnskap - Sameiet_Merinoparken___arsregnskap_2025.pdf

Sameiet Merinoparken

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		896 652	971 378	971 378	896 652
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		258 768	258 768	258 768	258 768
Andre inntekter	1	154 473	101 289	121 800	150 000
Sum inntekter		**1 309 893**	**1 331 435**	**1 351 946**	**1 305 420**
Kostnader					
Lønn	2	76 241	68 460	78 460	78 460
Kommunale avgifter		0	0	16 400	16 400
Strøm og varme		163 076	135 193	150 000	150 000
TV og bredbånd		224 295	203 532	240 000	266 103
Andre driftskostnader	3	60 638	41 118	96 250	76 250
Vaktmester og renhold	4	69 002	61 496	104 000	104 000
Reparasjon og vedlikehold	5	8 676	0	210 000	30 000
Forretningsførsel og honorarer	6	53 677	54 219	59 500	68 500
Forsikring		90 038	98 814	86 000	98 000
Andre kostnader	7	409 936	371 702	359 377	359 377
Sum kostnader		**1 155 580**	**1 034 534**	**1 399 987**	**1 247 090**
Driftsresultat		**154 313**	**296 901**	**-48 041**	**58 330**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		1 650	2 250	0	0
Finanskostnader		0	133	0	0
Sum finans	**8**	**1 650**	**2 117**	**0**	**0**
Resultat		**155 963**	**299 018**	**-48 041**	**58 330**

Vedlegg: Årsregnskap - Sameiet_Merinoparken___arsregnskap_2025.pdf

Sameiet Merinoparken

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		24 405	-7 203
Forskuddsbetalte kostnader		54 331	73 544
Sum fordringer	**9**	**78 735**	**66 341**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**636 970**	**487 805**
Sum omløpsmidler		**715 705**	**554 147**
Sum eiendeler		**715 705**	**554 147**

Vedlegg: Årsregnskap - Sameiet_Merinoparken___arsregnskap_2025.pdf

Sameiet Merinoparken

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	11	654 981	499 019
Sum egenkapital		**654 981**	**499 019**
Gjeld			
Leverandørgjeld		43 247	55 128
Forskudd fra kunder	12	17 477	0
Sum kortsiktig gjeld		**60 724**	**55 128**
Sum egenkapital og gjeld		**715 705**	**554 147**

Notodden, 31.12.2025
Sameiet Merinoparken

Fredrik Andre Åsebø	Sun Nordstrønen	Kristine Gjesdal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Vedlegg: Årsregnskap - Sameiet_Merinoparken___arsregnskap_2025.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Sameie i kommune 4601-Bergen, og består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold av sameiets eiendom samt administrasjon av felleskostnader.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Parkering	107 645	73 600	121 800	110 000
El-bil strøm	38 407	27 689	0	0
EL bil lading	0	0	0	40 000
Annen driftsrelatert inntekt	8 421	0	0	0
Sum andre inntekter	**154 473**	**101 289**	**121 800**	**150 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
Gave til ansatte,	7 781	0	10 000	10 000
Sum lønnskostnader	**76 241**	**68 460**	**78 460**	**78 460**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 60 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold VVS - rør o.l	0	0	16 250	16 250
Heis	12 879	16 762	30 000	30 000
Andre driftskostnader	18 888	0	25 000	5 000
Brannalarm	28 871	24 356	25 000	25 000
Sum andre kostnader	**60 638**	**41 118**	**96 250**	**76 250**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmester	0	0	20 000	20 000
Renhold	69 002	61 496	84 000	84 000
Sum vaktmester og renhold	**69 002**	**61 496**	**104 000**	**104 000**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	0	0	180 000	0
Uteområde	5 500	0	30 000	30 000
Vedlikehold garasjer Sameie	3 176	0	0	0
Sum vedlikehold	**8 676**	**0**	**210 000**	**30 000**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	10 875	10 500	11 000	20 000
Forretningsførerhonorar	41 712	40 456	45 000	45 000
Tilleggstjenester	1 090	3 263	3 500	3 500
Sum honorar	**53 677**	**54 219**	**59 500**	**68 500**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er RSM .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Programvare årlig lisens	4 375	2 235	0	0
Maling og malingsverktøy	529	0	0	0
Inkassokostnader/purregebyr	155	1 227	0	0
Eiendoms og festeavgift	380 526	343 791	351 877	351 877
Kommunale gebyrer og	16 179	16 171	0	0
Bankgebyr, omkostninger o.l.	8 172	8 278	7 500	7 500
Annen kostnad,	1	0	0	0
Sum andre kostnader	**409 936**	**371 702**	**359 377**	**359 377**

Note 8 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekter	119	2 250	0	0
Andre renteinntekter	1 531	0	0	0
Sum finansinntekter	**1 650**	**2 250**	**0**	**0**
Rentekostnad - ikke	0	133	0	0
Sum finanskostnader	**0**	**133**	**0**	**0**
Sum finans	**1 650**	**2 117**	**0**	**0**

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	6 928	-7 203
Restanse fellesutgifter	17 477	0
Sum kundefordringer	**24 405**	**-7 203**
Forskuddsbetalt forsikring	7 981	6 927
Andre forskuddsbetalte	46 349	66 617
Sum andre fordringer	**54 331**	**73 544**
Sum fordringer	**78 735**	**66 341**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i Handelsbanken på kr 636 970.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	499 019	200 001
Årets resultat	155 963	299 018
Egenkapital 31.12	**654 981**	**499 019**

Note 12 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	17 477	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**17 477**	**0**

Note 13 Festeavgift
Bygningen står på festet tomt. Festekontrakten gjelder fra 01.01.2021 og løper i henhold til bestemmelsene i tomtefesteloven §7.
Årlig festeavgift er satt til kr 293 188 og reguleres årlig i samsvar med konsumprisindeksen.
Selskapet har rett til innløsning og forlengelse i henhold til tomtefestelovens bestemmelser.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Merinoparken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Merinoparken.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: XNC5N-XR4DL-94TUY-PL1GS-GXN4C-SLQ8L

Vedlegg: Årsregnskap - Uavhengig_revisors_beretning_2025_Merinoparken_sameie.pdf

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XNC5N-XR4DL-94TUY-PL1GS-GXN4C-SLQ8L

Vedlegg: Årsregnskap - Uavhengig_revisors_beretning_2025_Merinoparken_sameie.pdf

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."

Bente Hodne
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-16 14:10:10 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XNC5N-XR4DL-94TUY-PL1GS-GXN4C-SLQ8L

Dette dokumentet er signert digitalt via **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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 signatørenes 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.

Vedlegg: Årsregnskap - Uavhengig_revisors_beretning_2025_Merinoparken_sameie.pdf

Vedtekter for Sameiet Merinoparken

(sist oppdatert i forbindelse med vedtak på ordinært Årsmøte 12. juni 2023)

§ 1 – SAMEIETS NAVN OG BETEGNELSE PÅ EIENDOMMEN
Sameiets navn er Sameiet Merinoparken. Eiendommen ligger i Bergen kommune og har gårdsnummer 168 bruksnummer 2151.

§ 2 – SEKSJONSEIERNES DISPOSISJONSRETT OG RETT TIL BRUK
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjon 1 har enerett til bruk av markterrasse på østsiden av seksjonen.
Seksjon 2 har enerett til bruk av markterrasse på østsiden av seksjonen.
Seksjon 7 har enerett til bruk av markterrasse på vestsiden av seksjonen.
Seksjon 8 har enerett til bruk av markterrasse på vestsiden av seksjonen.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

§ 3 - VEDTEKTENE
Disse vedtektene kan bare endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 4 – FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR FORPLIKTELSER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Kostnader ved vedlikehold av balkonger fordeles med like stor del blant de sameierne som har balkong. Kostnader ved vedlikehold av terrasser fordeles med like stor del blant de sameierne som har terrasse. Kostnader knyttet til vedlikehold av biloppstillingsplasser dekkes av seksjon 37.

Med unntak for vedlikehold av biloppstillingsplasser gjelder følgende: Felleskostnader som gjelder sameiets vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 33, fordeles mellom seksjon 1 til 36. Kostnadene for grunnpakken til kabel-TV/internett fordeles med likt beløp for hver seksjon. Øvrige felleskostnader, inkludert festeavgift, skal fordeles mellom seksjonseierne 1 til 36 etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiet skal betjene den løpende festeavgiften i henhold til festeavtalen.

§ 5 – SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjon 1 skal vedlikeholde dekket og plantekassen på markterrassen utenfor sin seksjon.
Seksjon 2 skal vedlikeholde dekket og plantekassen på markterrassen utenfor sin seksjon.
Seksjon 7 skal vedlikeholde dekket og plantekassen på markterrassen utenfor sin seksjon.
Seksjon 8 skal vedlikeholde dekket og plantekassen på markterrassen utenfor sin seksjon.

Seksjon 35 skal vedlikeholde tregulv på sin terrasse og rense sluk på terrassen.
Seksjon 36 skal vedlikeholde tregulv på sin terrasse og rense sluk på terrassen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 6 – SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 7 – PÅLEGG OM SALG
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 8 - FRAVIKELSE
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 9 - OM ÅRSMØTET
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Årsmøtet kan avholdes digitalt.

§ 10 - INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11 - SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse per post eller digitalt per epost. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

§ 12 - MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV PÅ ÅRSMØTET
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Hver seksjon har en stemme, og flertallet beregnes etter antall stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om;

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

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

§ 13 - STYRET
Sameiet skal ha et styre som kan bestå av en leder og to andre medlemmer, men som minimum skal bestå av en leder. Årsmøte kan i tillegg velge to varamedlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare fysiske personer skal kan velges som Styremedlem. Styremedlem eller styreleder må ikke være seksjonseier.

§ 14 - OM STYREMØTET
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de

fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 15 - STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

§ 16 - FORRETNINGSFØRER
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.
En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 – BESLUTNINGSMYNDIGHET OG INHABILITET
Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Ingen kan på årsmøtet delta i en avstemning om;

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg om salg av seksjon eller krav om fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styret eller forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18 - REGNSKAP OG REVISJON
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

§ 19 - FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 20 - LADEPUNKT FOR ELBIL OG LADBARE HYBRIDER
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i

tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 21 - KORTIDSUTLEIE
Det er ikke tillatt å korttidsutleie boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. All korttidsleie må informeres om på forhånd til styret. Det skal meldes hvem som skal leie, når, og for hvor lenge.

BankID Qualified Signing
Åsebø, Fredrik Andre
2026-04-15

BankID Qualified Signing
Nordstrønen, Sun I Ertzeid
2026-04-15

BankID Qualified Signing
GJESDAL, KRISTINE
2026-04-15

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Merinoparken

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		896 652	971 378	971 378	896 652
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		258 768	258 768	258 768	258 768
Andre inntekter	1	154 473	101 289	121 800	150 000
Sum inntekter		**1 309 893**	**1 331 435**	**1 351 946**	**1 305 420**
Kostnader					
Lønn	2	76 241	68 460	78 460	78 460
Kommunale avgifter		0	0	16 400	16 400
Strøm og varme		163 076	135 193	150 000	150 000
TV og bredbånd		224 295	203 532	240 000	266 103
Andre driftskostnader	3	60 638	41 118	96 250	76 250
Vaktmester og renhold	4	69 002	61 496	104 000	104 000
Reparasjon og vedlikehold	5	8 676	0	210 000	30 000
Forretningsførsel og honorarer	6	53 677	54 219	59 500	68 500
Forsikring		90 038	98 814	86 000	98 000
Andre kostnader	7	409 936	371 702	359 377	359 377
Sum kostnader		**1 155 580**	**1 034 534**	**1 399 987**	**1 247 090**
Driftsresultat		**154 313**	**296 901**	**-48 041**	**58 330**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		1 650	2 250	0	0
Finanskostnader		0	133	0	0
Sum finans	**8**	**1 650**	**2 117**	**0**	**0**
Resultat		**155 963**	**299 018**	**-48 041**	**58 330**

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		24 405	-7 203
Forskuddsbetalte kostnader		54 331	73 544
Sum fordringer	**9**	**78 735**	**66 341**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**636 970**	**487 805**
Sum omløpsmidler		**715 705**	**554 147**
Sum eiendeler		**715 705**	**554 147**

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	11	654 981	499 019
Sum egenkapital		**654 981**	**499 019**
Gjeld			
Leverandørgjeld		43 247	55 128
Forskudd fra kunder	12	17 477	0
Sum kortsiktig gjeld		**60 724**	**55 128**
Sum egenkapital og gjeld		**715 705**	**554 147**

Notodden, 31.12.2025
Sameiet Merinoparken

Fredrik Andre Åsebø	Sun Nordstrønen	Kristine Gjesdal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Sameie i kommune 4601-Bergen, og består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold av sameiets eiendom samt administrasjon av felleskostnader.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Parkering	107 645	73 600	121 800	110 000
El-bil strøm	38 407	27 689	0	0
EL bil lading	0	0	0	40 000
Annen driftsrelatert inntekt	8 421	0	0	0
Sum andre inntekter	**154 473**	**101 289**	**121 800**	**150 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
Gave til ansatte,	7 781	0	10 000	10 000
Sum lønnskostnader	**76 241**	**68 460**	**78 460**	**78 460**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 60 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold VVS - rør o.l	0	0	16 250	16 250
Heis	12 879	16 762	30 000	30 000
Andre driftskostnader	18 888	0	25 000	5 000
Brannalarm	28 871	24 356	25 000	25 000
Sum andre kostnader	**60 638**	**41 118**	**96 250**	**76 250**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmester	0	0	20 000	20 000
Renhold	69 002	61 496	84 000	84 000
Sum vaktmester og renhold	**69 002**	**61 496**	**104 000**	**104 000**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	0	0	180 000	0
Uteområde	5 500	0	30 000	30 000
Vedlikehold garasjer Sameie	3 176	0	0	0
Sum vedlikehold	**8 676**	**0**	**210 000**	**30 000**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	10 875	10 500	11 000	20 000
Forretningsførerhonorar	41 712	40 456	45 000	45 000
Tilleggstjenester	1 090	3 263	3 500	3 500
Sum honorar	**53 677**	**54 219**	**59 500**	**68 500**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er RSM .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Programvare årlig lisens	4 375	2 235	0	0
Maling og malingsverktøy	529	0	0	0
Inkassokostnader/purregebyr	155	1 227	0	0
Eiendoms og festeavgift	380 526	343 791	351 877	351 877
Kommunale gebyrer og	16 179	16 171	0	0
Bankgebyr, omkostninger o.l.	8 172	8 278	7 500	7 500
Annen kostnad,	1	0	0	0
Sum andre kostnader	**409 936**	**371 702**	**359 377**	**359 377**

Note 8 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekter	119	2 250	0	0
Andre renteinntekter	1 531	0	0	0
Sum finansinntekter	**1 650**	**2 250**	**0**	**0**
Rentekostnad - ikke	0	133	0	0
Sum finanskostnader	**0**	**133**	**0**	**0**
Sum finans	**1 650**	**2 117**	**0**	**0**

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	6 928	-7 203
Restanse fellesutgifter	17 477	0
Sum kundefordringer	**24 405**	**-7 203**
Forskuddsbetalt forsikring	7 981	6 927
Andre forskuddsbetalte	46 349	66 617
Sum andre fordringer	**54 331**	**73 544**
Sum fordringer	**78 735**	**66 341**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i Handelsbanken på kr 636 970.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	499 019	200 001
Årets resultat	155 963	299 018
Egenkapital 31.12	**654 981**	**499 019**

Note 12 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	17 477	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**17 477**	**0**

Note 13 Festeavgift
Bygningen står på festet tomt. Festekontrakten gjelder fra 01.01.2021 og løper i henhold til bestemmelsene i tomtefesteloven §7.
Årlig festeavgift er satt til kr 293 188 og reguleres årlig i samsvar med konsumprisindeksen.
Selskapet har rett til innløsning og forlengelse i henhold til tomtefestelovens bestemmelser.

Protokoll

Ordinært årsmøte 2026

Sameiet Merinoparken

Tidsrom	28. april 17:00 - 18:00
Invitasjon sendt	18. apr. 18:43
Møteform	Fysisk
Møteleder	Fredrik Andre Åsebø
Referent	Fredrik Andre Åsebø
Protokollvitner	Christina Komnæs Thomas Mælen



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Fredrik Andre Åsebø

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.4. Referent

Fredrik Andre Åsebø

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.5. Protokollvitner

Christina Komnæs, Thomas Mælen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
11 eiere tilstede, ingen fullmakter.

2. Årsberetning - Styret i Sameiet Merinoparken

Beskrivelse
1. Sameiets virksomhet
Sameiet Merinoparken består av 1 næringsseksjon (parkering) og 36 boligseksjoner i Bergen kommune. Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av felles eiendom.

2. Styret og arbeid
Styret har bestått av Fredrik Andre Åsebø (leder), Kristine Gjesdal og Sun Nordstrønen, samt varamedlemmer Tone Selmer Skuggevik og Kristine Kristensen. Det har vært avholdt jevnlige styremøter og løpende dialog med forretningsfører og leverandører. Arbeidet har hovedsakelig omfattet drift, vedlikehold og oppfølging av garantisaker.

3. Viktige saker
Revisor: Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte hvor det ble vedtatt å bytte revisor til BDO.
Feil og mangler: De fleste reklamasjoner i fellesarealer er utbedret.
Drift: Nødvendige service- og driftsavtaler er videreført for tekniske anlegg, renhold, energi, forsikring og kommunikasjon.
Nabotomt: Det er inngått avtaler om kobling av parkeringsanlegg.
Dugnad: Gjennomført med svært god oppslutning.
Kommunikasjon: Informasjon gis via e-post, nettside og Facebook.

4. Økonomi
Inntekter var 1,3 mill. kroner, i tråd med budsjett. Kostnadene ble lavere enn forventet som følge av god oppfølging av reklamasjoner og dugnadsinnsats. Årsresultatet ble et overskudd på 155 963 kroner, som er tilført egenkapitalen. Egenkapital ved årsskiftet: 654 981 kroner.

5. Budsjett og utvikling
Felleskostnader videreføres uendret. Styret vurderer økonomien som stabil, men følger utviklingen i kostnader til energi, forsikring og vedlikehold.

6. Øvrige forhold
Sameiet har ingen ansatte. Styret består av en mann og to kvinner. Sameiet har begrenset miljøpåvirkning og benytter godkjent avfallshåndtering. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn.

Styret i Sameiet Merinoparken

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner styrets årsberetning for 2025.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Ja

3. Årsregnskap

Beskrivelse
Sameiet hadde inntekter på 1,3 millioner kroner, i tråd med budsjettet. Kostnadene ble lavere enn forutsatt, blant annet som følge av god oppfølging av reklamasjoner og betydelig dugnadsinnsats fra styret. Dette har redusert behovet for kjøp av eksterne tjenester. Årsresultatet ble et overskudd på 155 963 kroner, og egenkapitalen ved årsskiftet utgjorde 654 981 kroner.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner sameiets årsregnskap for 2025, som viser et overskudd på kr 155 963. Overskuddet tilføres sameiets egenkapital.

Vedlegg
Sameiet_Merinoparken___arsregnskap_2025.pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2025_Merinoparken_sameie.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Ja

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Det har vært et aktivt år med høy arbeidsmengde for styret. Foreslått honorar er fastsatt på bakgrunn av innsats og tidsbruk. Sameiets samlede kostnader har samtidig vært holdt lave, blant annet fordi styret i stor grad har utført oppgaver selv fremfor å benytte eksterne tjenester.

Det foreslås et samlet styrehonorar på kr 60 000. Dette er uendret fra foregående år og innebærer ingen pris- eller lønnsjustering.

Til sammenligning viser tall fra OBOS at gjennomsnittlig styrehonorar i 2025 var kr 2 186 per bolig for mindre sameier (31-80 enheter). For vårt sameie utgjør foreslått honorar kr 1 667 per bolig, som er om lag 24 % under gjennomsnittet.

Fordeling av honoraret:
50 % til styreleder
25 % til hvert av de øvrige styremedlemmene

Påskjønnelser: Styreleder foreslås tildelt en skattefri oppmerksomhetsgave til en verdi av kr 5 000, og varamedlemmene foreslås tildelt en skattefri oppmerksomhetsgave til kr 2 500 hver.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar et samlet styrehonorar på kr 60 000 for styreåret, uendret fra foregående år.

Årsmøtet vedtar videre å gi styreleder og varamedlemmer oppmerksomhetsgaver i form av gavekort til en samlet verdi på inntil kr 10 000, i henhold til styrets forslag. Gavekortene skal ikke kunne innløses i kontanter eller omsettes, og skal ikke ha karakter av lønn eller godtgjørelse for utført arbeid.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Ja

5. Valg

Styreleder

Fredrik Andre Åsebø (Ikke på valg)

Vedtak
Fredrik fortsetter ut perioden.

Styremedlem (2 til valg)

Tone Selmer Skuggevik (For 2 år)
Sun Nordstrønen (For 2 år)

Vedtak
Tone og Sun ble valgt.

Varamedlem (2 til valg)

Kristine Gjesdal (For 1 år)
Thomas Mælen (For 1 år)

Vedtak
Kristine og Thomas ble valgt.

Signaturer

Fredrik Andre Åsebø /sign	28.04.2026 18:04
Christina Komnæs /sign	28.04.2026 18:16
Thomas Mælen /sign	28.04.2026 22:38

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Breiviken 3A, 5042 BERGEN har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 168, Bruksnummer 2151, Seksjonsnummer 28 i 4601 BERGEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	03.07.2026 kl. 13.59
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	03.07.2026 kl. 13.59

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2022/471896-1/200 03.05.2022 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 3 590 000
Omsetningstype: Fritt salg
MYKLEBUST ANNA KAROLINE
FØDT: 11.07.1997 IDEELL: 1/2
TOLAAS ØYSTEIN TOPPE
FØDT: 20.09.1997 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

2020/3130677-2/200 06.10.2020 21:00 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

GJELDER FESTE
Årlig festeavgift: NOK 293 188
Tomteverdi: NOK 34 000 000
Inngåelsedato: 01.01.2021
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 168 BNR: 2151

2021/286364-8/200 09.03.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

GJELDER FESTE
Bestemmelse om solidaransvar
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 168 BNR: 2151

2021/286364-9/200 09.03.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

GJELDER FESTE
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om overvannsledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 168 BNR: 2151

2021/286364-10/200 09.03.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**

GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 168 BNR: 1121
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 168 BNR: 2151

2021/286364-11/200 09.03.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER**

GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 168 BNR: 1121
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 168 BNR: 2151

2021/286364-12/200 09.03.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 168 BNR: 1121
Bestemmelse om overvannsledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 168 BNR: 2151

2022/471908-1/200 03.05.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 3 590 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

2022/337006-1/200 28.03.2022 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 533/27166

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Bestiller
00287327	23.06.2026	Øystein Toppe Tolaas

Om bekreftet grunnboksutskrift

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type utskrift
4601	168	2151	0	0	Aktiv grunnboksutskrift

En utskrift av den aktive grunnboken viser hva som er registrert på eiendommen eller borettslagsandelen på tidspunktet for utskriften.

En utskrift av den historiske grunnboken viser hva som tidligere har vært registrert på eiendommen eller borettslagsandelen.

Grunnbøkene for fast eiendom ble tidligere ført på papir. Ved overgangen til elektronisk grunnbok var det ikke alle opplysningene som ble overført. Dette gjelder blant annet opplysninger om dokumenter som bare ble antatt å ha historisk betydning og enkelte opplysninger som gjelder en eiendoms grenser og areal. Hvis dere ønsker informasjon om slike opplysninger, må dere bestille en utskrift av den manuelle grunnboken for eiendommen fra Arkivverket.

For å se innholdet i et tinglyst dokument, kan dere bestille en kopi av dokumentet fra Kartverket. Dette gjelder både dokumenter som er registrert i den aktive grunnboken, historisk grunnbok og manuell grunnbok. Dokumenter som er tinglyst før ca. 1951 er tilgjengelige i Digitalarkivet, som er en tjeneste fra Arkivverket.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2467371-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
15.05.2020 16.47 VEDERLAG: NOK 0
B2 MERINO AS
ORG.NR: 923 563 067
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1947/6755-1/106 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
19.09.1947 Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte
OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1121
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1947/8325-1/106 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
06.11.1947 Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1121
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1954/4200-1/106 **ERKLÆRING/AVTALE**
29.06.1954 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1121
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/4766-1/106 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
22.05.1958 OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1121
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/6522-1/106 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
29.08.1961 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1121
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/6523-1/106 **ERKLÆRING/AVTALE**
29.08.1961 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oljeledning
OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1121
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/1722-1/106 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
28.02.1962 OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1121
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/11672-1/106 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
11.05.1998 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1121
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2149365-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
25.02.2020 21.00
RETTIGHETSHAVER: KNR:4601 GNR:168 BNR:1125
Bestemmelse om sprening og planere terreng
Bestemmelse om støttemur
OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1121
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2149415-1/200 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
25.02.2020 21.00
RETTIGHETSHAVER: KNR:4601 GNR:168 BNR:1125
OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1121
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2266503-1/200 **BESTEMMELSE OM VEG**
25.03.2020 21.00
RETTIGHETSHAVER: KNR:4601 GNR:168 BNR:1121
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3130677-2/200 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
06.10.2020 21.00
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 293 188
GJELDER FRA DATO: 01.01.2021
TOMTEVERDI: 34 000 000
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2020/2266495-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
25.03.2020 21.00
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1121

2022/337006-1/200 **SEKSJONERING**
28.03.2022 21.00
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 533/27166
SNR: 2
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 417/27166
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 951/27166
SNR: 4
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 533/27166
SNR: 5
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 418/27166
SNR: 6
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 870/27166
SNR: 7
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 903/27166
SNR: 8
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 853/27166
SNR: 9
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 514/27166
SNR: 10

FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 664/27166
SNR: 11
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 834/27166
SNR: 12
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 533/27166
SNR: 13
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 418/27166
SNR: 14
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 870/27166
SNR: 15
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 903/27166
SNR: 16
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 853/27166
SNR: 17
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 514/27166
SNR: 18
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 664/27166
SNR: 19
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 834/27166
SNR: 20
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 533/27166
SNR: 21
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 418/27166
SNR: 22
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 870/27166
SNR: 23
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 903/27166
SNR: 24
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 853/27166
SNR: 25
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 514/27166
SNR: 26
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 664/27166
SNR: 27
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 834/27166
SNR: 28
FORMÅL: Bolig

TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 533/27166
SNR: 29
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 418/27166
SNR: 30
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 833/27166
SNR: 31
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 1337/27166
SNR: 32
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 418/27166
SNR: 33
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 1198/27166
SNR: 34
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 969/27166
SNR: 35
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1307/27166
SNR: 36
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1466/27166
SNR: 37
FORMÅL: Næring
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 19/27166

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Breiviken 3A, 5042 BERGEN har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

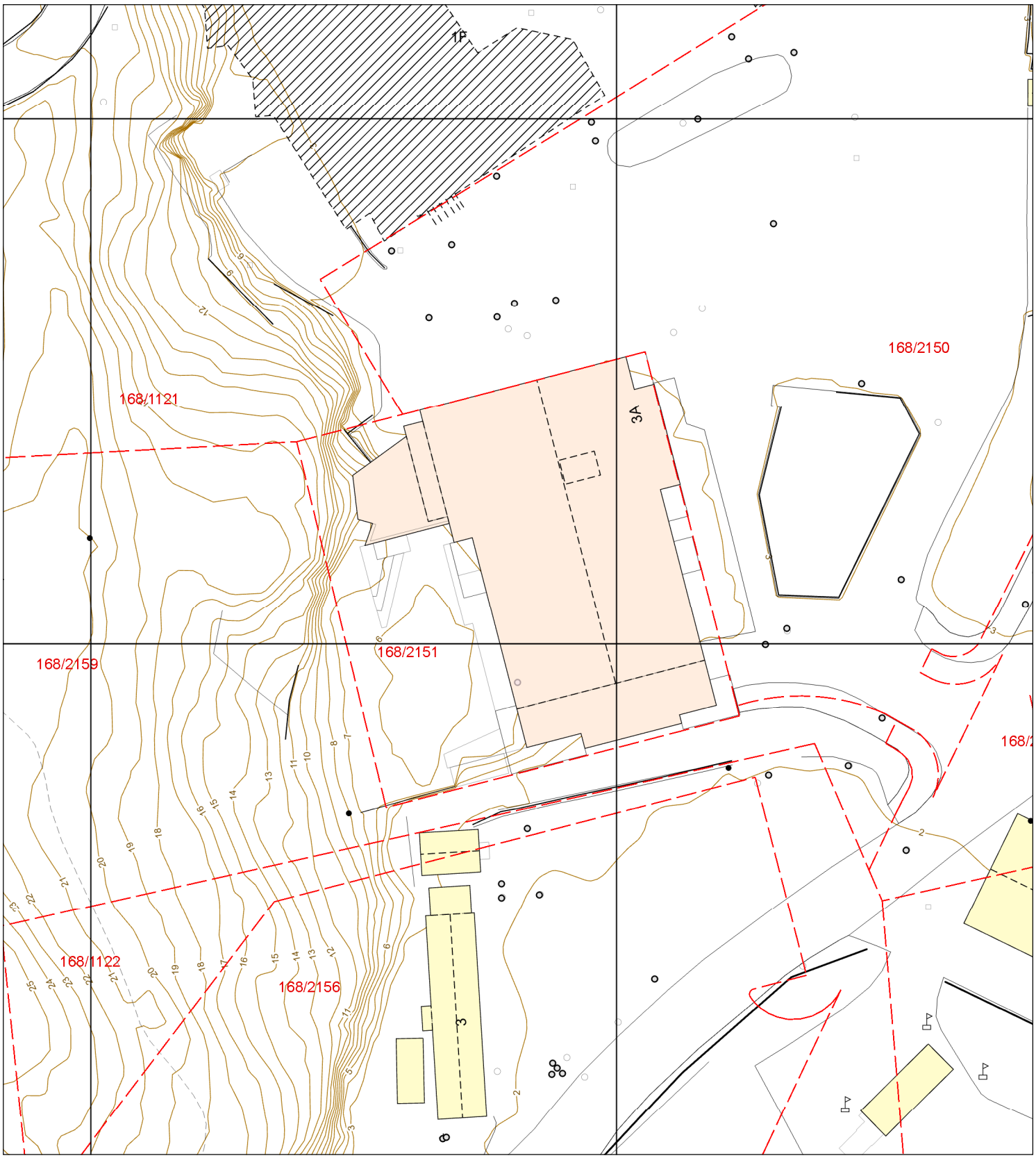
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

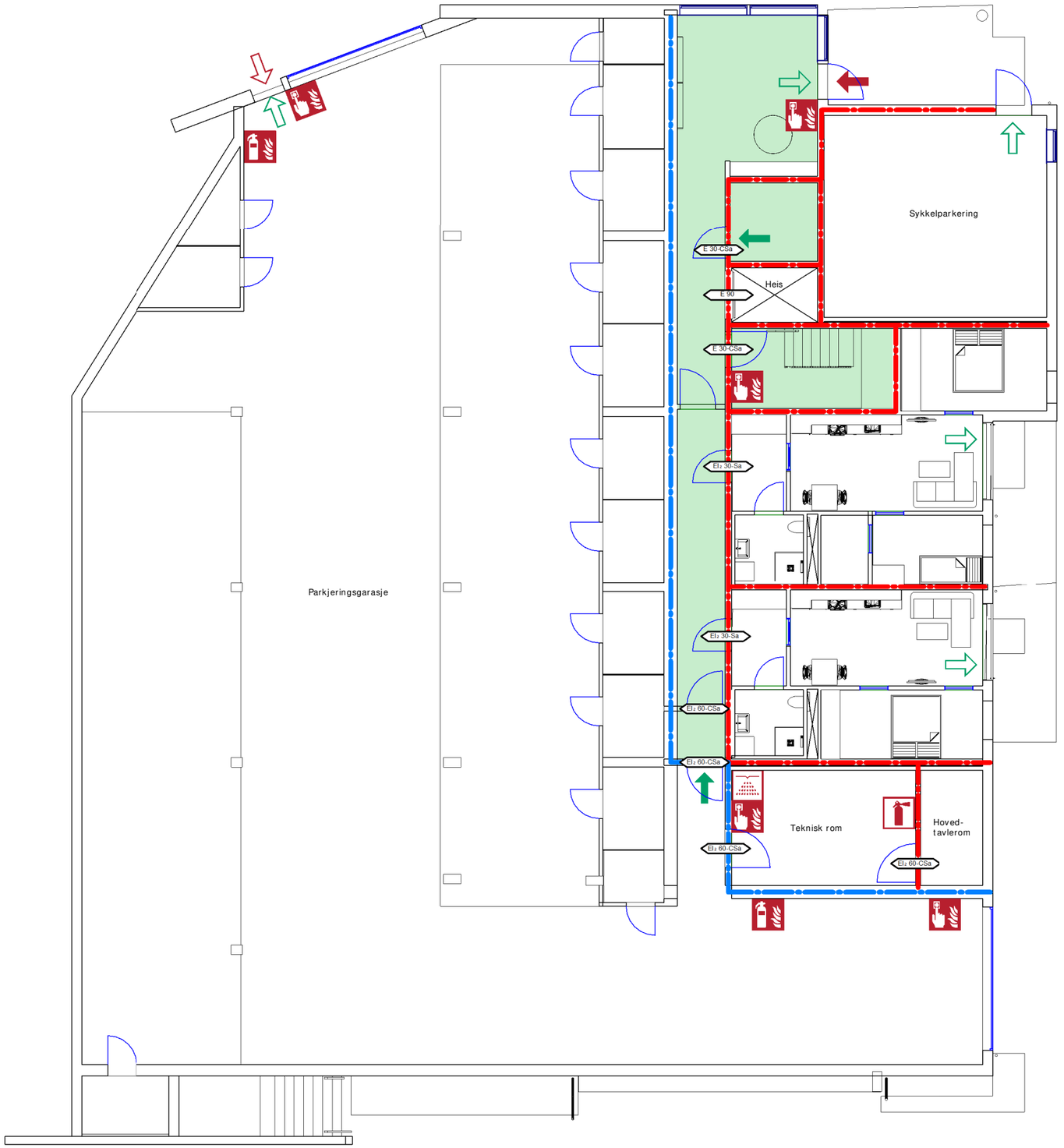
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 23.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/2151/0/28
Adresse: Breiviken 3A, 5042 BERGEN

N



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



Informasjon

Risikoklasse: 2 og 4

Brannklasse: 3

Dører til og i rømingsvei skal ha fri bredde på minimum 0,86 meter og fri høyde på minimum 2 meter (10X21M)

Hovedbæring: R90 A2-s1,d0 [A90]

Sekundærbæring: R 60 A2-s1,d0 [A60]

Konstruksjoner

- EI 60 A2-s1,d0 [A60]
- EI 90 A2-s1,d0 [A60]
- Brannkrav til dør

Symboler

- Utgang til det fri
- Hovedangrepsvei
- Rømningsretning
- Angrepsvei
- Håndslokker
- Manuell melder
- Håndslokker CO2
- Sprinklersentral

Skravurer:

- Rømningsvei

Branntekninske installasjoner

Heldekkende brannalarmanlegg kategori 2

Fulldekkende sprinkleranlegg iht. NS-EN 12845:2015 og NS-EN 16925:2018+NA:2019

Ledesystem prosjektert etter NS-EN 1838:2013

Annet

Alle sjakter skal tettes i dekke.

Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med brannstrategidokumentet. Den har ikke status som byggetegning.

Rev.	Revisjonstekst	Dato	Tegnet	Kontroll
2	Nye fravik	14.02.22	MHEL	KJAS
1	For IG	15.10.20	MHEL	PAAR
0	For uavhengig kontroll	28.09.20	MHEL	PAAR

Prosjektfase

Detaljprosjekt

RAMBØLL NORGE AS - BERGEN
Folke Bernadottsvei 50,
Postboks 3705 Fyllingsdalen N-5845 Bergen
T +47 55 17 58 00, bergen@ramboll.no

Constructa AS

Breivikshavn B2

Branntegning 1. etasje

Oppdragsnummer	1350041405
Tegnet av / Dato	MHEL / 14.02.2022
Kontroll / Dato	KJAS / 14.02.2022
Godkjent / Dato	MHEL / 14.02.2022
Utsendt dato	14.02.2022
Målestokk	1:150

Kompleks	Bygg	Etg	Fag	System	Type	Løpenummer	Revisjon	Fase	Status
		01	F	200	20	001	2	4.1	G

O:\1350041405 Brevikshavn B2\7-PROD\F-Brann\TEG\Branntegninger Breivikshavn B2 (BRIAB).rvt

A3



Informasjon

Risikoklasse: 4

Brannklasse: 3

Dører til og i rømingsvei skal ha fri bredde på minimum 0,86 meter og fri høyde på minimum 2 meter (10X21M)

Hovedbæring: R90 A2-s1,d0 [A90]

Sekundærbæring: R60 A2-s1,d0 [A60]

Konstruksjoner

EI 60 A2-s1,d0 [A60]

\- Brannkrav til dør

Symboler

Utgang til det fri

Manuell melder

Rømningsretning

Angrepsvei

Skravurer:

Rømningsvei

Branntekninske installasjoner

Heldekkende brannalarmanlegg kategori 2

Fulldekkende sprinkleranlegg iht. NS-EN 12845:2015 og NS-EN 16925:2018+NA:2019

Ledesystem prosjektert etter NS-EN 1838:2013

Annet

Alle sjakter skal tettes i dekke.

Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med brannstrategidokumentet. Den har ikke status som byggetegning.

Rev.	Revisjonstekst	Dato	Tegnet	Kontroll
2	Nye fravik	14.02.22	MHEL	KJAS
1	For IG	15.10.20	MHEL	PAAR
0	For uavhengig kontroll	28.09.20	MHEL	PAAR

Prosjektfase

Detaljprosjekt

RAMBØLL NORGE AS - BERGEN
Folke Bernadottsvei 50,
Postboks 3705 Fyllingsdalen N-5845 Bergen
T +47 55 17 58 00, bergen@ramboll.no

Constructa AS

Breivikshavn B2

Branntegning 2. etasje

Oppdragsnummer	1350041405
Tegnet av / Dato	MHEL / 14.02.2022
Kontroll / Dato	KJAS / 14.02.2022
Godkjent / Dato	MHEL / 14.02.2022
Utsendt dato	14.02.2022
Målestokk	1:150

Kompleks	Bygg	Etg	Fag	System	Type	Løpenummer	Revisjon	Fase	Status
		02	F	200	20	002	2	4.1	G

O:\1350041405 Brevikshavn B2\7-PROD\F-Brann\TEG\Branntegninger Breivikshavn B2 (BRIAB).rvt

A3



Informasjon

Risikoklasse: 4

Brannklasse: 3

Dører til og i rømingsvei skal ha fri bredde på minimum 0,86 meter og fri høyde på minimum 2 meter (10X21M)

Hovedbæring: R90 A2-s1,d0 [A90]

Sekundærbæring: R60 A2-s1,d0 [A60]

Konstruksjoner

EI 60 A2-s1,d0 [A60]

\- Brannkrav til dør

Symboler

Rømningsretning

Manuell melder

Skravurer:

Rømningsvei

Branntekninske installasjoner

Heldekkende brannalarmanlegg kategori 2

Fulldekkende sprinkleranlegg iht. NS-EN 12845:2015 og NS-EN 16925:2018+NA:2019

Ledesystem prosjektert etter NS-EN 1838:2013

Annet

Alle sjakter skal tettes i dekke.

Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med brannstrategidokumentet. Den har ikke status som byggetegning.

Rev.	Revisjonstekst	Dato	Tegnet	Kontroll
2	Nye fravik	14.02.22	MHEL	KJAS
1	For IG	15.10.20	MHEL	PAAR
0	For uavhengig kontroll	28.09.20	MHEL	PAAR

Prosjektfase

Detaljprosjekt

RAMBØLL NORGE AS - BERGEN
Folke Bernadottsvei 50,
Postboks 3705 Fyllingsdalen N-5845 Bergen
T +47 55 17 58 00, bergen@ramboll.no

Constructa AS

Breivikshavn B2

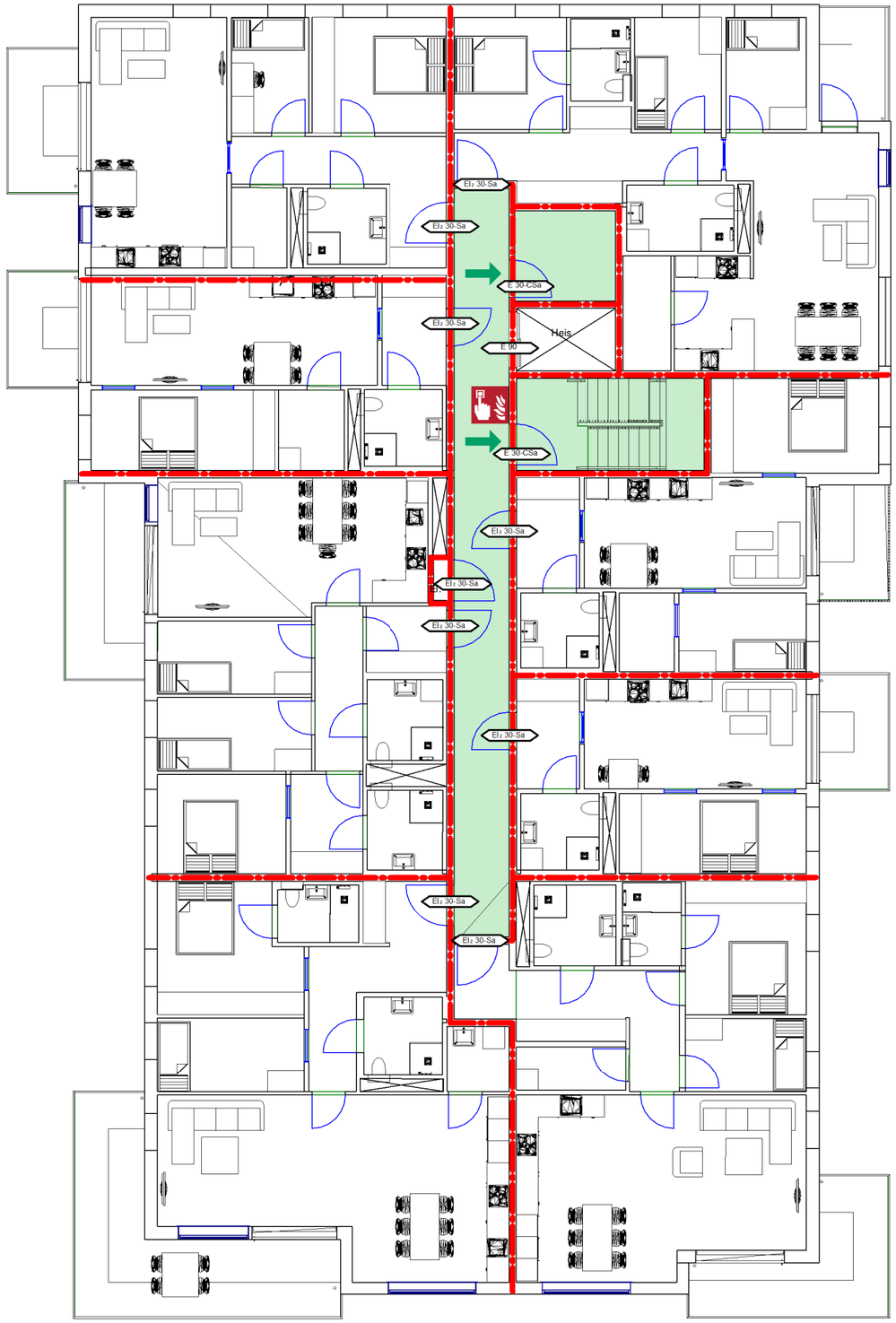
Branntegning 3. etasje

Oppdragsnummer	1350041405
Tegnet av / Dato	MHEL / 14.02.2022
Kontroll / Dato	KJAS / 14.02.2022
Godkjent / Dato	MHEL / 14.02.2022
Utsendt dato	14.02.2022
Målestokk	1:150

Kompleks	Bygg	Etg	Fag	System	Type	Løpenummer	Revisjon	Fase	Status
		03	F	200	20	003	2	4.1	G

O:\1350041405 Brevikshavn B2\7-PROD\F-Brann\TEG\Branntegninger Breivikshavn B2 (BRIAB).rvt

A3



Informasjon

Risikoklasse: 4

Brannklasse: 3

Dører til og i rømingsvei skal ha fri bredde på minimum 0,86 meter og fri høyde på minimum 2 meter (10X21M)

Hovedbæring: R90 A2-s1,d0 [A90]

Sekundærbæring: R60 A2-s1,d0 [A60]

Konstruksjoner

EI 60 A2-s1,d0 [A60]

\- Brannkrav til dør

Symboler

Rømningsretning

Manuell melder

Skravurer:

Rømningsvei

Branntekninske installasjoner

Heldekkende brannalarmanlegg kategori 2

Fulldekkende sprinkleranlegg iht. NS-EN 12845:2015 og NS-EN 16925:2018+NA:2019

Ledesystem prosjektert etter NS-EN 1838:2013

Annet

Alle sjakter skal tettes i dekke.

Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med brannstrategidokumentet. Den har ikke status som byggetegning.

Rev.	Revisjonstekst	Dato	Tegnet	Kontroll
2	Nye fravik	14.02.22	MHEL	KJAS
1	For IG	15.10.20	MHEL	PAAR
0	For uavhengig kontroll	28.09.20	MHEL	PAAR

Prosjektfase

Detaljprosjekt

RAMBØLL NORGE AS - BERGEN
Folke Bernadottsvei 50,
Postboks 3705 Fyllingsdalen N-5845 Bergen
T +47 55 17 58 00, bergen@ramboll.no

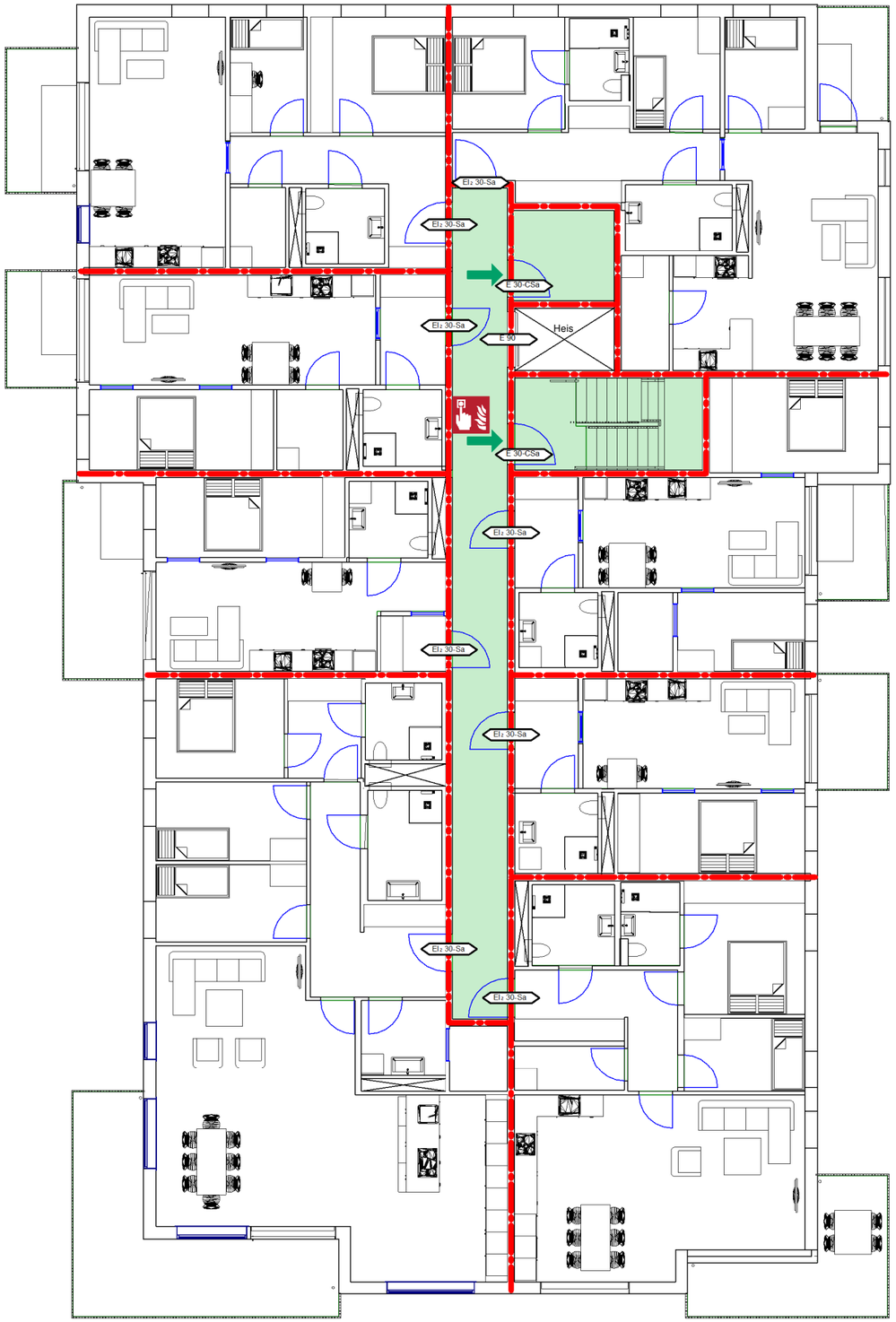
Constructa AS

Breivikshavn B2

Branntegning 4. etasje

Oppdragsnummer	1350041405
Tegnet av / Dato	MHEL / 14.02.2022
Kontroll / Dato	KJAS / 14.02.2022
Godkjent / Dato	MHEL / 14.02.2022
Utsendt dato	14.02.2022
Målestokk	1:150

Kompleks	Bygg	Etg	Fag	System	Type	Løpenummer	Revisjon	Fase	Status
		04	F	200	20	004	2	4.1	G



Informasjon

Risikoklasse: 4

Brannklasse: 3

Dører til og i rømingsvei skal ha fri bredde på minimum 0,86 meter og fri høyde på minimum 2 meter (10X21M)

Hovedbæring: R90 A2-s1,d0 [A90]

Sekundærbæring: R60 A2-s1,d0 [A60]

Konstruksjoner

EI 60 A2-s1,d0 [A60]

\- Brannkrav til dør

Symboler

Rømningsretning

Manuell melder

Skravurer:

Rømningsvei

Branntekninske installasjoner

Heldekkende brannalarmanlegg kategori 2

Fulldekkende sprinkleranlegg iht. NS-EN 12845:2015 og NS-EN 16925:2018+NA:2019

Ledesystem prosjektert etter NS-EN 1838:2013

Annet

Alle sjakter skal tettes i dekke.

Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med brannstrategidokumentet. Den har ikke status som byggetegning.

Rev.	Revisjonstekst	Dato	Tegnet	Kontroll
2	Nye fravik	14.02.22	MHEL	KJAS
1	For IG	15.10.20	MHEL	PAAR
0	For uavhengig kontroll	28.09.20	MHEL	PAAR

Prosjektfase

Detaljprosjekt

RAMBØLL NORGE AS - BERGEN
Folke Bernadottsvei 50,
Postboks 3705 Fyllingsdalen N-5845 Bergen
T +47 55 17 58 00, bergen@ramboll.no

Constructa AS

Breivikshavn B2

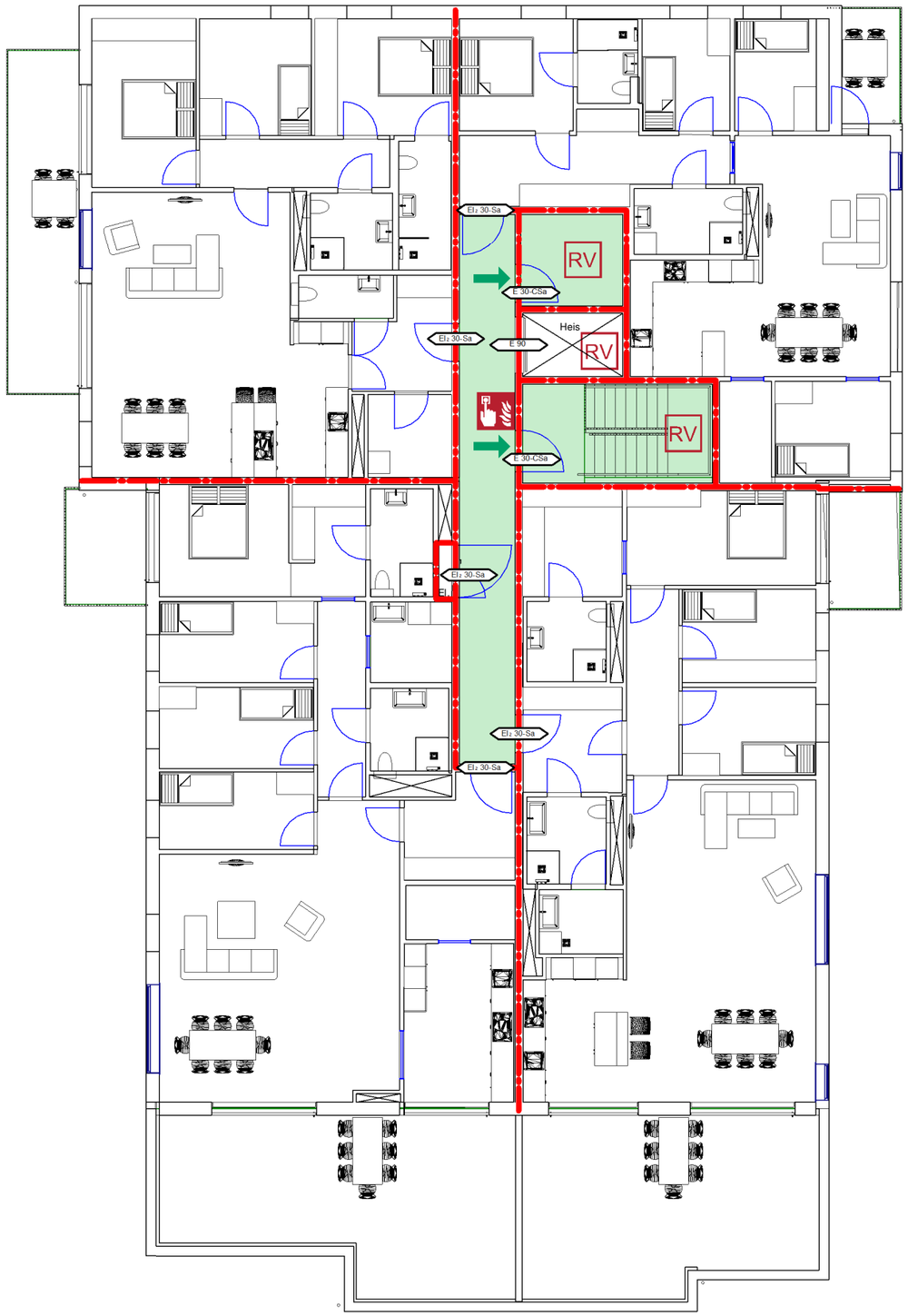
Branntegning 5. etasje

Oppdragsnummer	1350041405
Tegnet av / Dato	MHEL / 14.02.2022
Kontroll / Dato	PAAR / 14.02.2022
Godkjent / Dato	MHEL / 14.02.2022
Utsendt dato	14.02.2022
Målestokk	1:150

Kompleks	Bygg	Etg	Fag	System	Type	Løpenummer	Revisjon	Fase	Status
		05	F	200	20	005	2	4.1	G

O:\1350041405 Brevikshavn B2\7-PROD\F-Brann\TEG\Branntegninger Breivikshavn B2 (BRIAB).rvt

A3



Informasjon

Risikoklasse: 4

Brannklasse: 3

Dører til og i rømingsvei skal ha fri bredde på minimum 0,86 meter og fri høyde på minimum 2 meter (10X21M)

Hovedbæring: R90 A2-s1,d0 [A90]

Sekundærbæring: R60 A2-s1,d0 [A60]

Konstruksjoner

EI 60 A2-s1,d0 [A60]

\- Brannkrav til dør

Symboler

Rømningsretning

RV Røykventilasjon

Manuell melder

Skravurer:

Rømningsvei

Branntekninske installasjoner

Heldekkende brannalarmanlegg kategori 2

Fulldekkende sprinkleranlegg iht. NS-EN 12845:2015 og NS-EN 16925:2018+NA:2019

Ledesystem prosjektert etter NS-EN 1838:2013

Annet

Alle sjakter skal tettes i dekke.

Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med brannstrategidokumentet. Den har ikke status som byggetegning.

Rev.	Revisjonstekst	Dato	Tegnet	Kontroll
2	Nye fravik	14.02.22	MHEL	KJAS
1	For IG	15.10.20	MHEL	PAAR
0	For uavhengig kontroll	28.09.20	MHEL	PAAR

Prosjektfase

Detaljprosjekt

RAMBØLL NORGE AS - BERGEN
Folke Bernadottsvei 50,
Postboks 3705 Fyllingsdalen N-5845 Bergen
T +47 55 17 58 00, bergen@ramboll.no

Constructa AS

Breivikshavn B2

Branntegning 6. etasje

Oppdragsnummer	1350041405
Tegnet av / Dato	MHEL / 14.02.2022
Kontroll / Dato	KJAS / 14.02.2022
Godkjent / Dato	MHEL / 14.02.2022
Utsendt dato	14.02.2022
Målestokk	1:150

Kompleks	Bygg	Etg	Fag	System	Type	Løpenummer	Revisjon	Fase	Status
		06	F	200	20	006	2	4.1	G



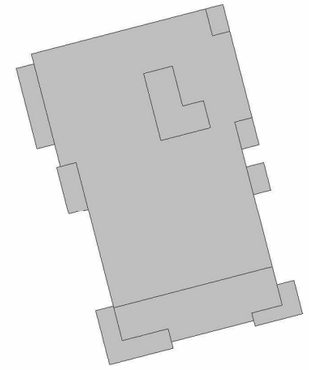
NORD



SØR

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

BONAVA

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
bergen@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Breivikshavn - B2

TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad			
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		LMJ/AAI	168

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
19065	05.06.20	1 : 200	JJ	1121

TEGNINGSNAVN:

Fasader nord og sør

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-411	A3	



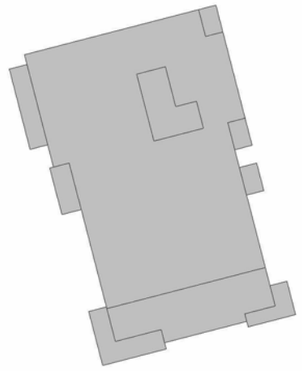
ØST



VEST

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

BONAVA

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
bergen@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Breivikshavn - B2

TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad			
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		LMJ/AAI	168

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
19065	16.03.20	1 : 200	JJ	1121

TEGNINGSNAVN:

Fasader øst og vest

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-412	A3	

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 25.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 168 **Bruksnr.:** 2151 **Seksjonsnr.:** 28
Adresse: Breiviken 3A, 5042 BERGEN
Referanse: Øystein Toppe Tolaas

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: Ã ystein Toppe Tolaas
Ordrenummer: 9306327

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00168-2151-0000-028
Eiendommens adresse	Breiviken 3A
Eier	Anna Karoline Myklebust , Breiviken 3 A , 5042 BERGEN N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	7 920,13	0,00	7 920,13	0,00	0,00	20-05-2026	NEI

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Fakturaspesifikasjon, Renter og Gebyrer.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: Ã ystein Toppe Tolaas
Ordrenummer: 9306327

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00168-2151-0000-028
Eiendommens adresse	Breiviken 3A
Eier	Anna Karoline Myklebust , Breiviken 3 A , 5042 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	2285956KR	0.0026	5 943,00	1 485,75
Abonnementsgebyr vann	3983m2	7.71	602,51	150,21
Stipulert mengde vann	5178m3	11.44	1 162,22	289,75
Abonnementsgebyr avløp	3983m2	10.62	829,92	206,91
Stipulert mengde avløp	5178m3	15.64	1 588,91	396,14
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Restavfall bossug ordinær	1 enhet	3800.65	3 800,65	950,16
Total eksl. mva			14 227,21	3 553,92

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Tag Arkitekter AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår referanse: BYGG-2022/16762-11
Saksbehandler: Henriette Bakke Nielsen
Dato: 04.10.2023

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (UTVIDET-2) FOR HELE TILTAKET

Eiendom	:	Gnr 168 Bnr 2151
Adresse	:	Breiviken 3A
Tiltakshaver	:	Bonava Norge AS Avd Bergen
Tiltaket	:	nybygg bolig

Vi viser til søknad om utvidet midlertidig brukstillatelse for 'Nybygg boligblokk B2, 6 etasjer med 36 leiligheter med samferdselsanlegg, renovasjonsanlegg og utomhusanlegg' mottatt 14.09.23. Rammetillatelse datert 09.07.20 og tillatelse til endring datert 20.01.22.

Viser også til utvidet midlertidig (t.o.m. 01.01.25) tillatelse til dispensasjon (BYGG-2022/22111-28) og Rapport fra tilsyn med gang/trapptilkomst til friområde, ref. dok.nr. TILSYN-2023/11175-1.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:

19.04.22 –	Hele tiltaket: Nybygg boligblokk B2, 6 etasjer med 36 leiligheter med samferdselsanlegg, renovasjonsanlegg og utomhusanlegg.
03.05.23 -	Utvidelse av midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

VEDTAK

Det gis utvidet midlertidig brukstillatelse for 'Hele tiltaket: Nybygg boligblokk B2, 6 etasjer med 36 leiligheter med samferdselsanlegg, renovasjonsanlegg og utomhusanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 20.01.25, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert oppfylt tidligere IG.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå

Hele tiltaket er ikke ferdigstilt innen 01.10.23, når midlertidig brukstillatelse utgår.

Tiltak som er utført.

- **Gang/trappetilkomst til friområdet FR/Fa7, ref. dok.nr. BYGG-2022/16762-10 bilder 1.-3**.
  Søker skriver:
  - «Viser til tidligere rapport fra tilsyn datert 21.02.2023. Det har blitt avholdt befaring ved Breiviken 3A den 08.05.2023. Utbygger og tilsyn så på terrengtrapp som var etablert i terrenget. Se vedlegg *Rapport fra befaring på byggeplass,* ref. dok.nr. BYGG-2022/16762-10).
    Det ble avtalt mellom utbygger og tilsyn at trappen skulle bygges om/utbedres, slik at den ble bedre å gå i, og samtidig forlenge eksisterende rekkverk i topp.
    Avtalen var videre at det ikke var behov for ny befaring, men at utbygger skulle sende inn bilder for å dokumentere at tilkomsten var blitt utbedret.
    Utbygger har byttet ut trinnene, slik at rundstokker er erstattet med trykkimpregnert konstruksjonsvirke, kappet ned oppstikkende armeringsjern, samt etablere nytt rekkverk på motsatt side.
    Sak Tilsyn-2023/11175 er nå lukket.»

Gjenstående arbeider frem mot ny MB/ferdigattest:

- **Ferdigstilles av fortau i Breiviksbakken:**
  - Søker skriver: «Venstresvingfeltet er fremdeles ikke overlevert VA-etaten i Kommunen, ekspropriasjons prosessen pågår»

  Påpekes at gitte midlertidige dispensasjoner hadde gyldighet frem til om med 01.01.25:
  - *Det gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan nummer 63030000 § 3.2.1 om støyskjerming av boliger, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.*
  - *Det gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan nummer 63030000 § 3.2.4 om fortau i Breiviksbakken, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.*

- **Etablering av tre parkeringsplasser i Merinospinneriet**:
  Fra endringstillatelse datert 20.01.22:
  «Midlertidig dispensasjon på vilkår -
  Det gis midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 17 om bilparkerings minstekravet i 3 år fra vedtaksdato, eller frem til ferdigstilling av parkeringsanlegget til Merinobygget, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
  Vilkår: I god tid før dispensasjonen utgår må det fremstilles dokumentasjon for at tinglysing av 3 plasser ikke hindrer Merinobygget i å nå sitt eget parkeringskrav. Om plassene ikke kan tinglyses pga. for liten kapasitet skal de tre plassene frikjøpes ihht. KPA § 17.4.1 bokstav b. Om det går 3 år fra vedtaksdato og garasjen ikke har fått brukstillatelse må de tre bilparkeringsplassene frikjøpes.

- Søker skriver:
  «Disse parkeringsplassene vil ikke være ferdigstilt før det foreligger MB for Merinokvartalet. Dokumentasjon for tinglysing av tre parkeringsplasser, samt dokumentasjon for at Merinobygget holder sitt eget parkeringskrav, vil foreligge før dispensasjon utgår».

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Henriette Nielsen
Saksbehandler

Trond Haugen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Bonava Norge AS Avd Bergen Damsgårdsveien 135 5160 LAKSEVÅG

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Skjermbilde fra 3D-modell, sett fra byggets hovedinngang mot renovasjonsanlegg og Breiviken



Miljøstasjon med 13 nedgravde, bunntømte containere og ett dockingpunkt for bossug

Snitt 5

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER: BONAVA

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Breivikshavn - B2

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			LARK

KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		IT	168

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	16.03.20	1 : 200	MG	1121

TEGNINGSNAVN:

Oppriss murer miljøstasjon

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
L-12-03-B2	A3	

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/2151/0/0
Utlistet 24. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
6362784296	Grunneiendom	0	Ja	1 235,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18920000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1121, 1125, 1126, 1127 OG 1128, YTRE SANDVIKEN, BREIVIKSVEIEN - ELLERHUSENS VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.04.2014	200501862	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18920000	113 - Blokkbebyggelse	100,0 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18920000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1121, 1125, 1126, 1127 OG 1128, YTRE SANDVIKEN, BREIVIKSVEIEN - ELLERHUSENS VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.04.2014	200501862	56,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18920000	730 - Felles parkeringsplass	56,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
70640000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1091 MFL., HEGRENESET	3	202220669
18350000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 139, NORGES HANDELSHØYSKOLE	3	200408629
71570000	35	Bergenhus, Gnr. 168, Bnr. 1124, Fagerneset, Reguleringsplan	1	202412649
15470000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1120 OG DEL AV 1119, BREIVIKEN 1	3	199935333

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/2150	300916621	-	Ukjent	Igangsettingstillatelse	11.07.2023	202110017

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

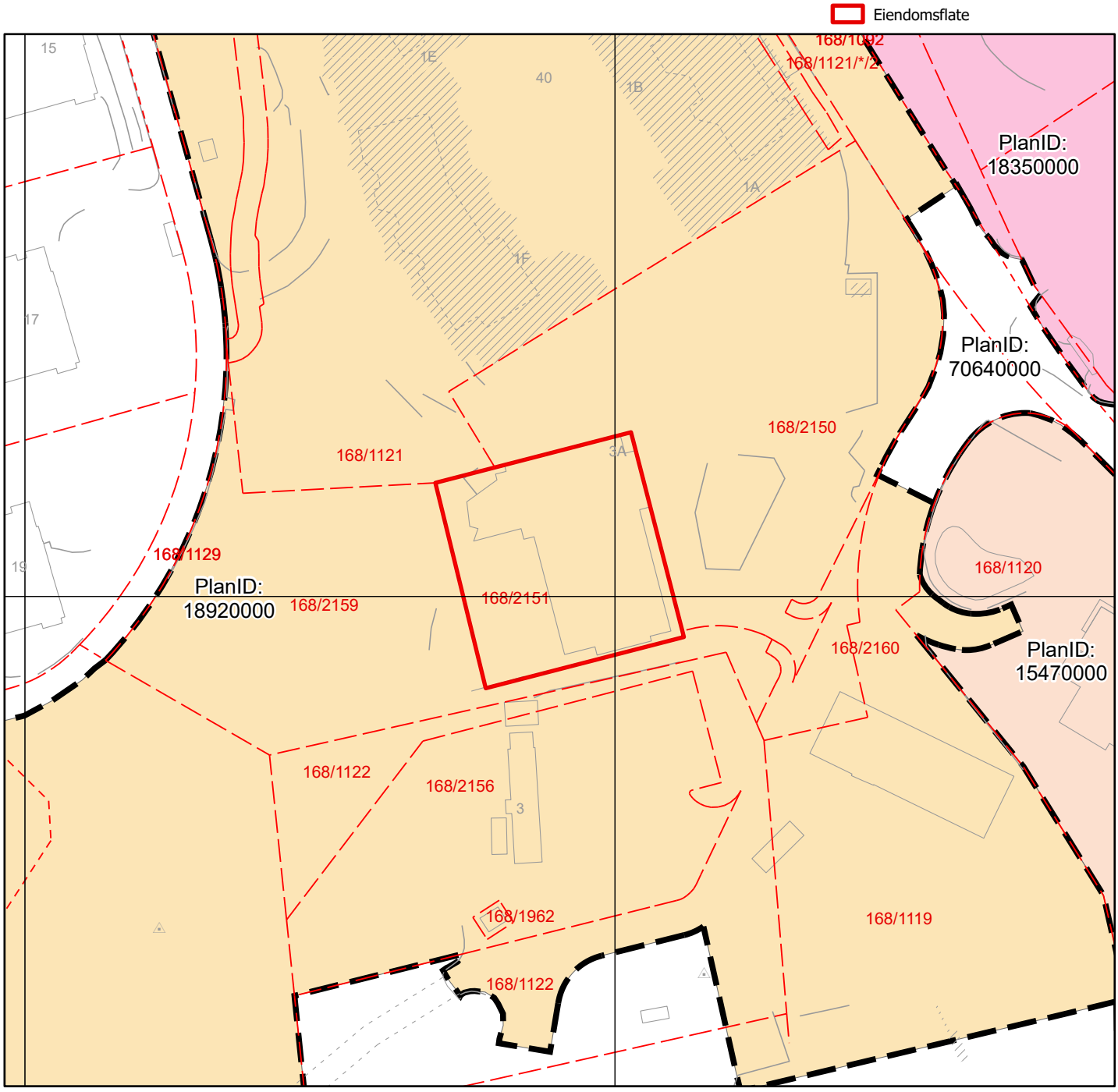
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2151
Dato: 24.06.2026 Adresse: Breiviken 3A

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 18920000



Reguleringsplan på grunnen

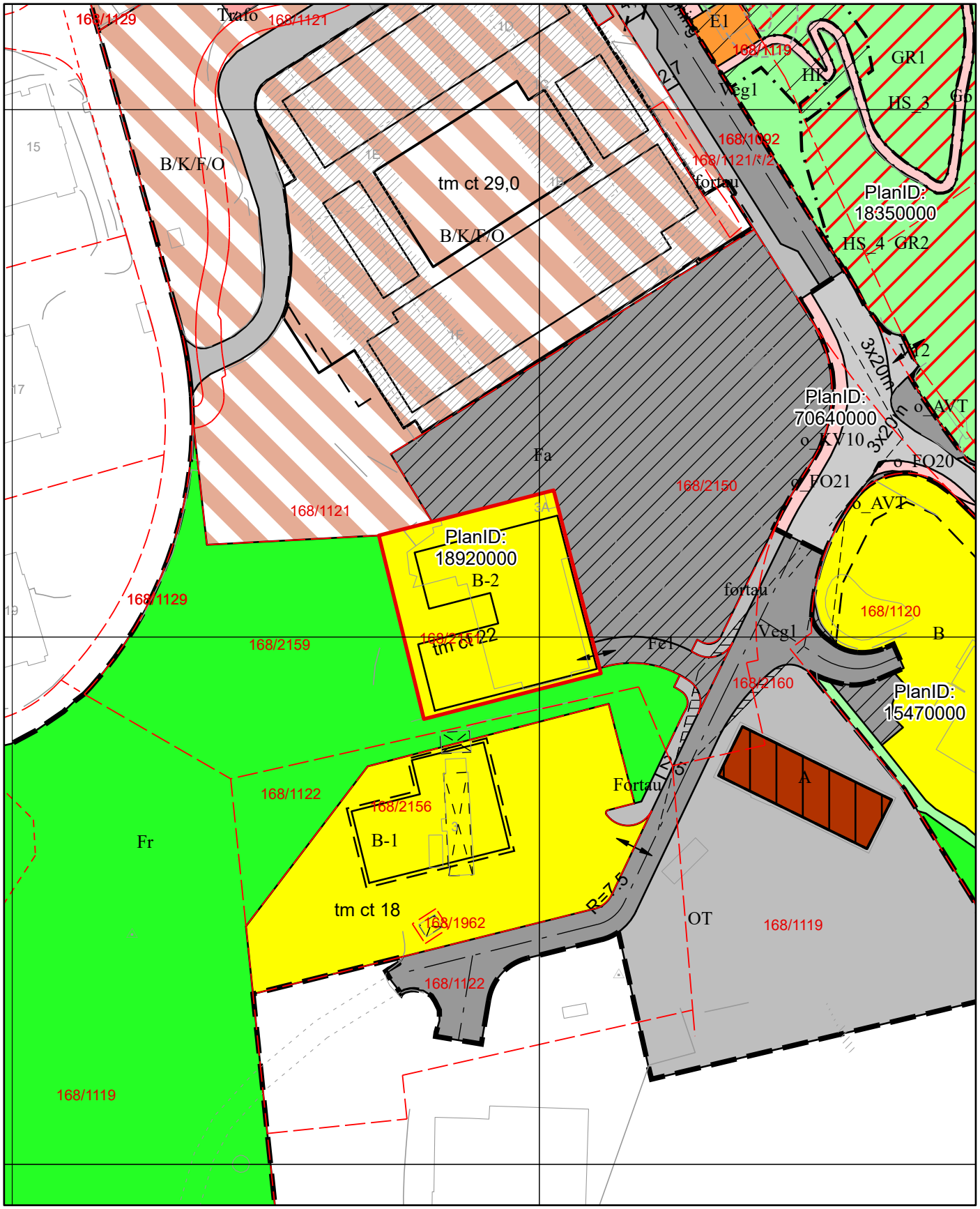
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2151
Dato: 24.06.2026 Adresse: Breiviken 3A

PlanID(er): 18920000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

661 - Bevaring av bygninger

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Torg

FRIOMRÅDER

Turveg

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gårdsplass

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1510 - Energianlegg

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 24.06.2026

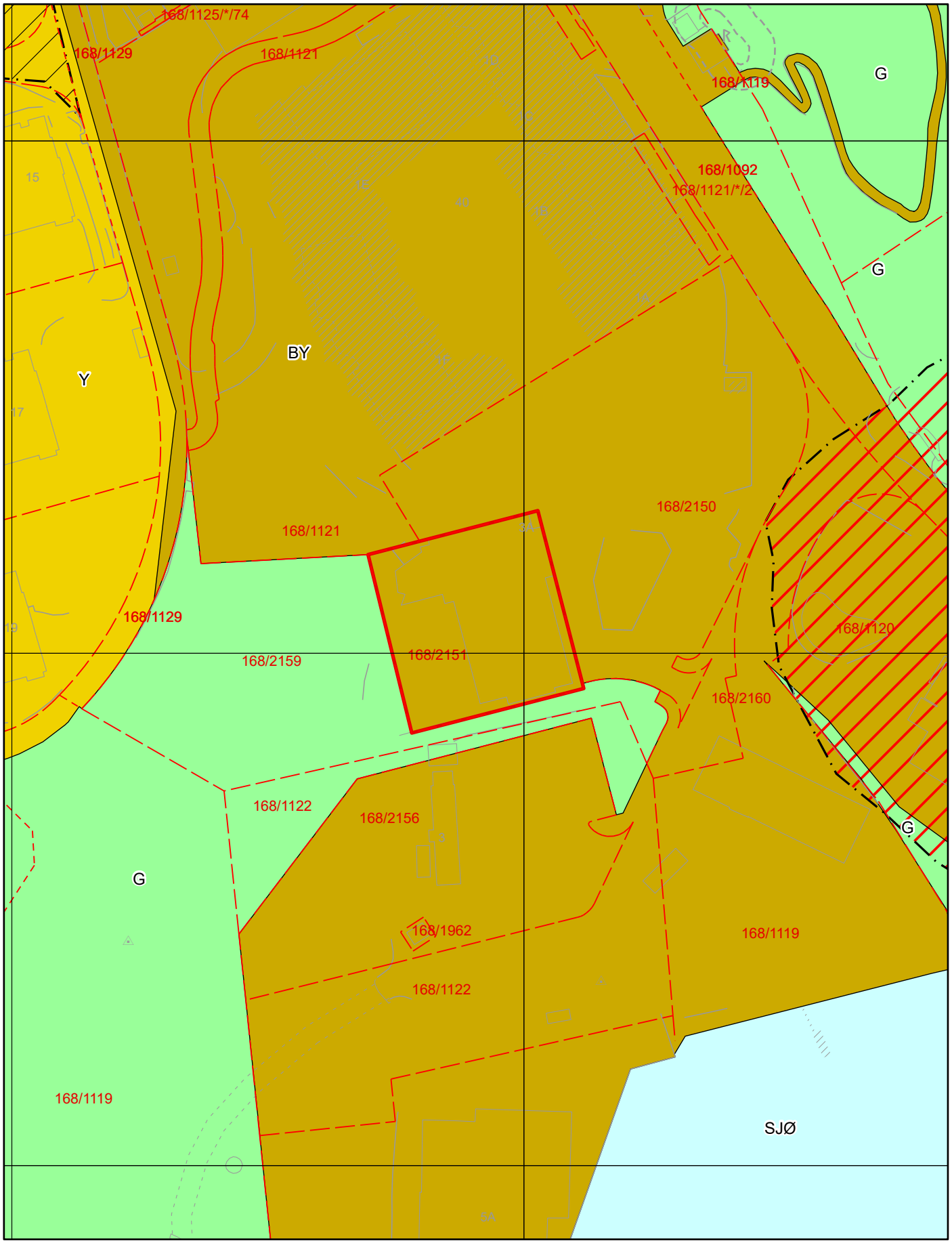
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/2151
Adresse: Breiviken 3A

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

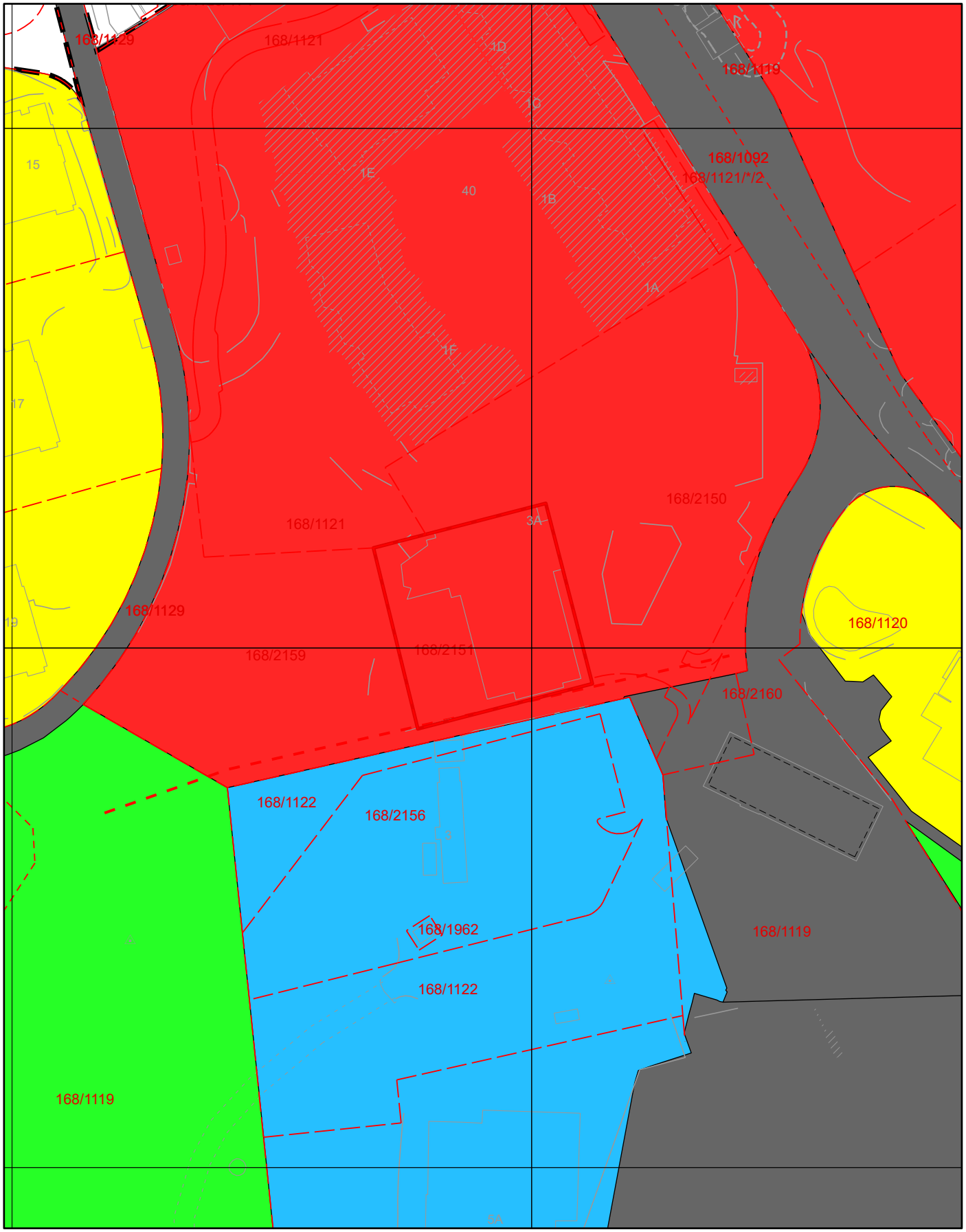
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 24.06.2026

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/2151
Adresse: Breiviken 3A

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Hovedturveg, fremtidig


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Erverv (N)

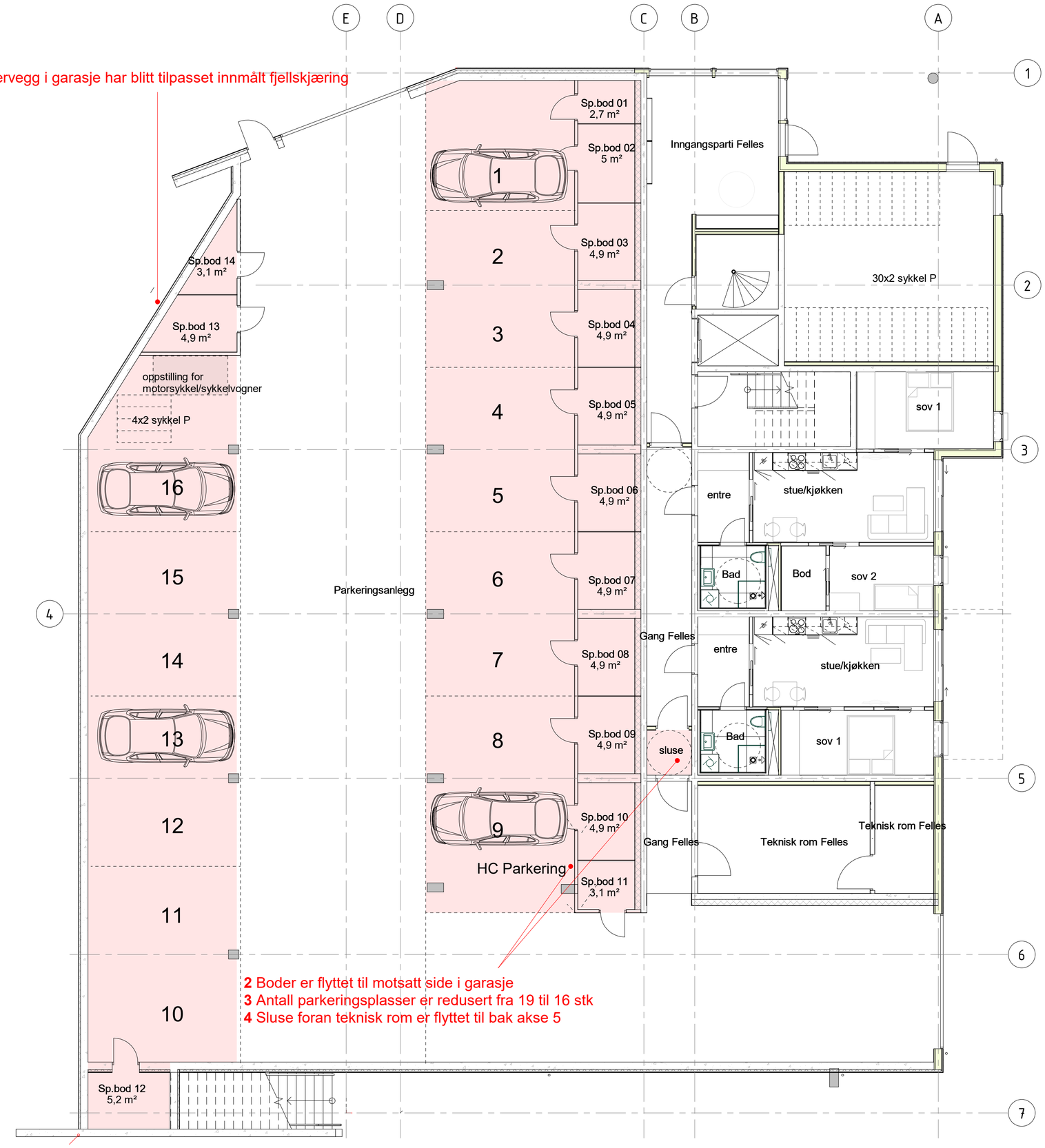
Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Vegareal (N)

Havn (N)

1 Yttervegg i garasje har blitt tilpasset innmålt fjellskjæring

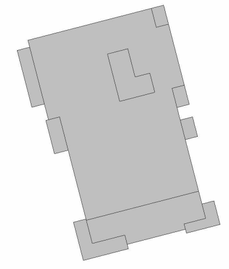


2 Boder er flyttet til motsatt side i garasje
3 Antall parkeringsplasser er redusert fra 19 til 16 stk
4 Sluse foran teknisk rom er flyttet til bak akse 5

1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER: BONAVA

ENTREPRENØR: CONSTRUCTA Entreprenør AS

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
bergen@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Breivikshavn - B2

TEGN.STATUS:			FAG:
Søknad om endring			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		LMJ	168
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
19065	12.10.21	1 : 100	JJ	2151

TEGNINGSNAVN:
Plan 1
Breiviken 3A, 5042 Bergen

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-201-1	A2	

1 Leilighet er blitt større med utvidet soverom og bod er flyttet fra å være bak kjøkken til rom i forlengelse av entre.

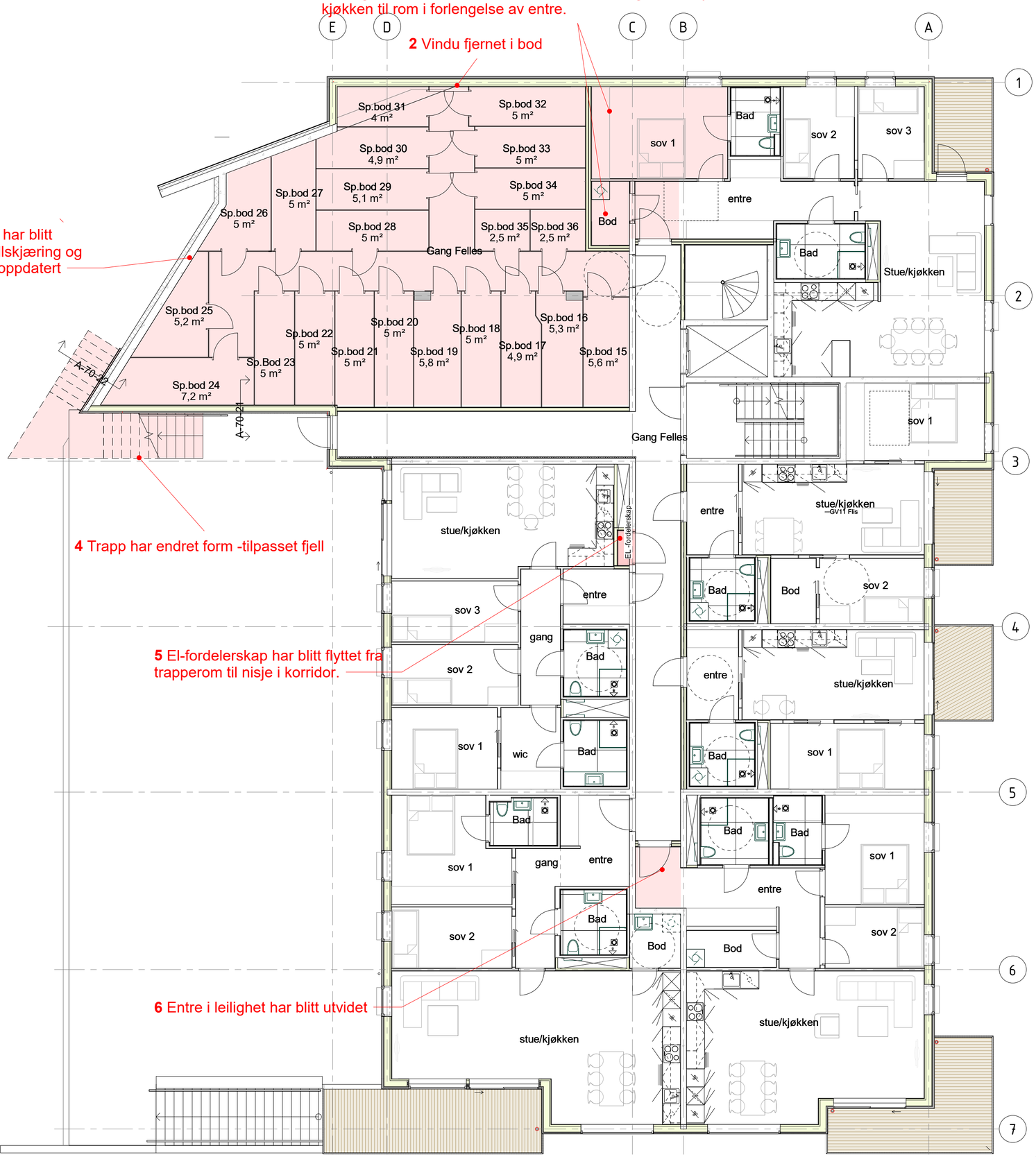
2 Vindu fjernet i bod

3 Yttervegg har blitt tilpasset fjellskjæring og bodarealet oppdatert

4 Trapp har endret form -tilpasset fjell

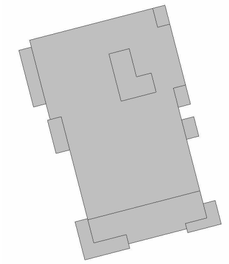
5 El-fordelerskap har blitt flyttet fra trapperom til nisje i korridor.

6 Entre i leilighet har blitt utvidet



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER: BONAVA

ENTREPRENØR: CONSTRUCTA Entreprenør AS

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
bergen@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

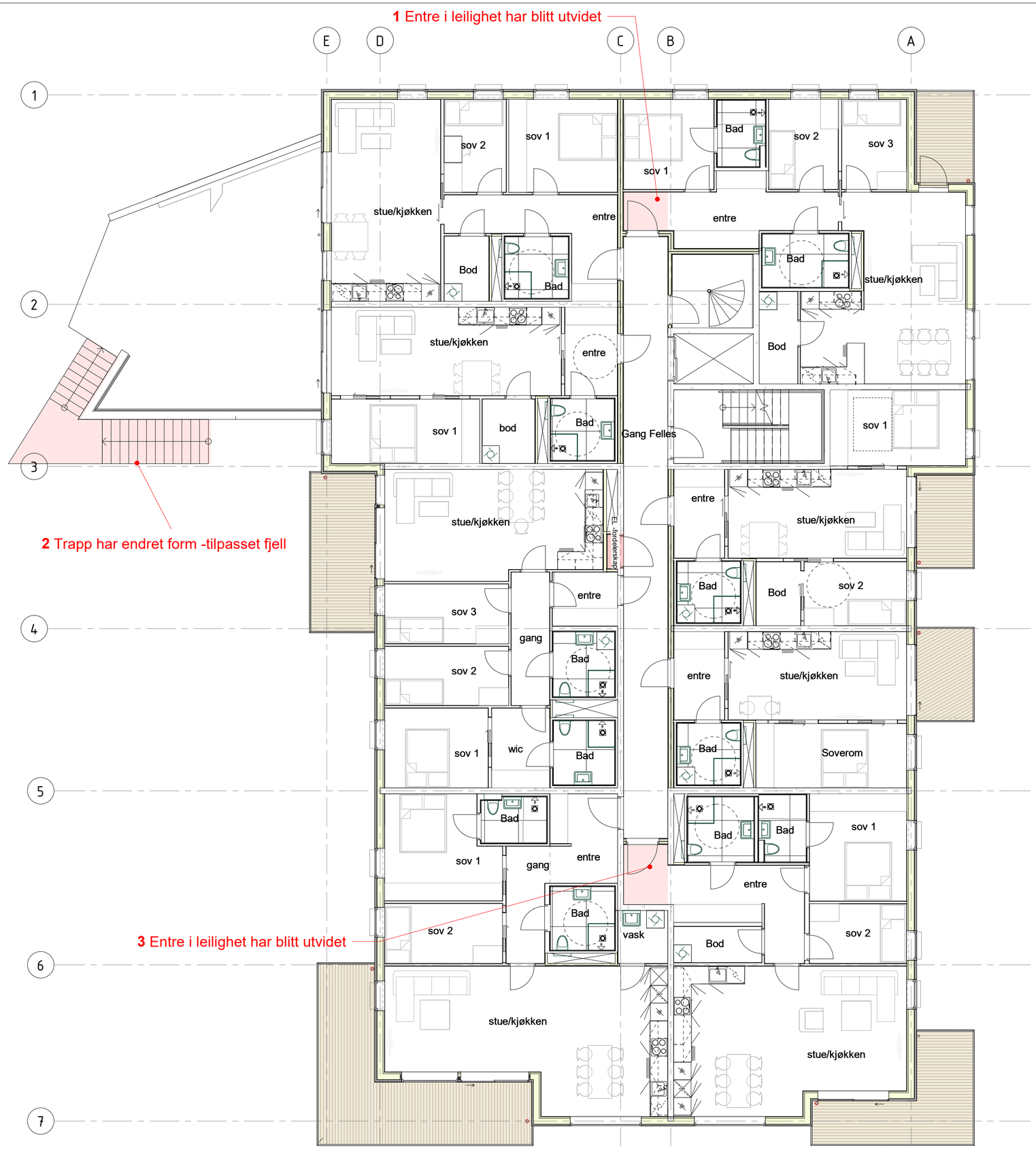
PROSJEKTNAVN:

Breivikshavn - B2

TEGN.STATUS:				FAG:
Søknad om endring				ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:		GNR:
T19065		LMJ		168
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
19065	12.10.21	1 : 100	JJ	2151

TEGNINGSNAVN: **Plan 2** — Breiviken 3A, 5042 Bergen

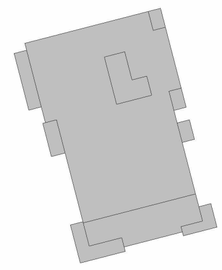
TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-202-1	A2	



1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER: BONAVA

ENTREPRENØR: CONSTRUCTA Entreprenør AS

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
bergen@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

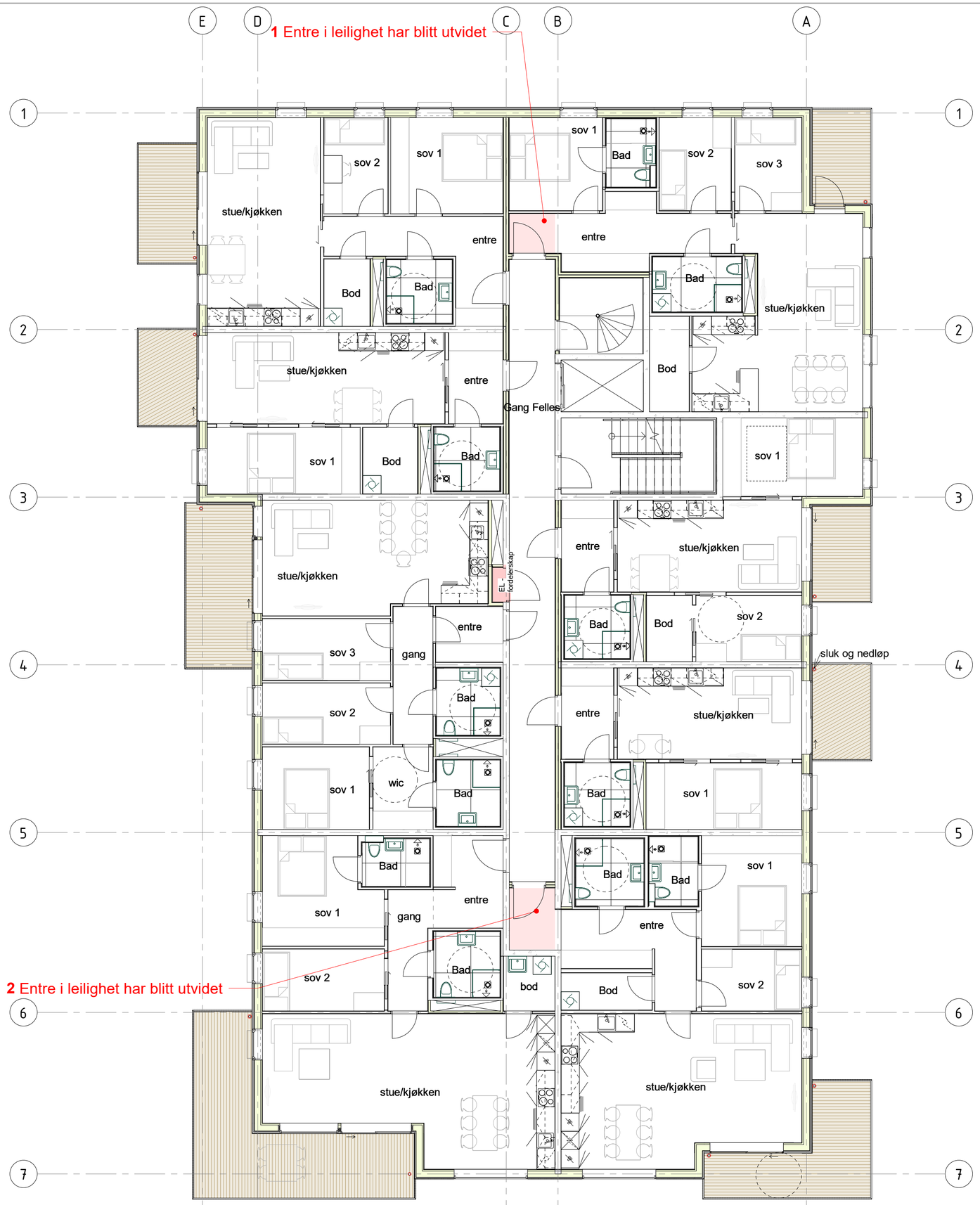
PROSJEKTNAVN:

Breivikshavn - B2

TEGN.STATUS:			FAG:
Søknad om endring			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		LMJ	168
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
19065	12.10.21	1 : 100	JJ	2151

TEGNINGSNAVN: **Plan 3** — Breiviken 3A, 5042 Bergen

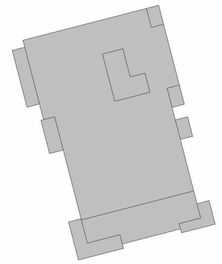
TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-203-1	A2	



1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER: BONAVA

ENTREPRENØR: CONSTRUCTA Entreprenør AS

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
bergen@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

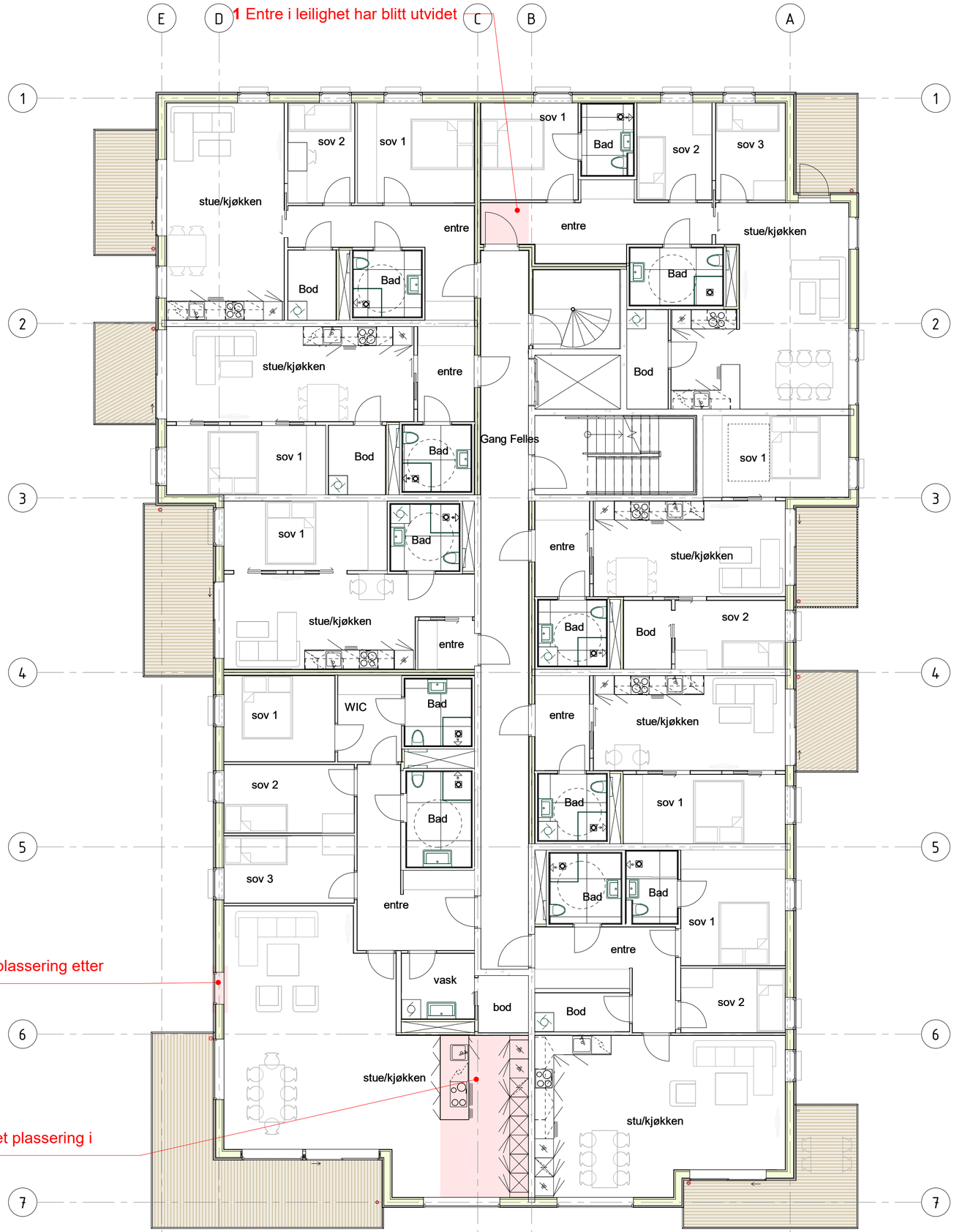
Breivikshavn - B2

TEGN.STATUS:			FAG:
Søknad om endring			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		LMJ	168

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
19065	12.10.21	1 : 100	JJ	2151

TEGNINGSNAVN: **Plan 4** — Breiviken 3A, 5042 Bergen

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-204-1	A2	



1 Entre i leilighet har blitt utvidet

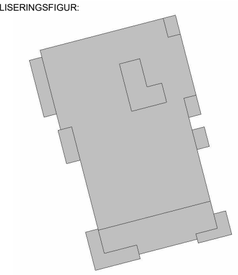
2 Vindu har endret plassering etter kjøkken ble flyttet.

3 Kjøkken har endret plassering i oppholdsrom.

1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER: BONAVA

ENTREPRENØR: CONSTRUCTA Entreprenør AS

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
bergen@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Breivikshavn - B2

TEGN.STATUS:				FAG:
Søknad om endring				ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:		TEGN:	GNR:
T19065			LMJ	168
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
19065	12.10.21	1 : 100	JJ	2151

TEGNINGSNAVN: **Plan 5** Breiviken 3A, 5042 Bergen

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-205-1	A2	



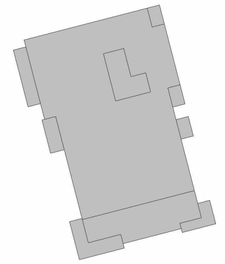
1 Bad er blitt flyttet i tilknytning til soverom.Leilighet har fått ekstra wc, samt bod er flyttet og fått tilkomst fra entre.

2 Slagdør er byttet ut med skyvedør fra kjøkken til takterrasse

1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER: BONAVA

ENTREPRENØR: CONSTRUCTA Entreprenør AS

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
bergen@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

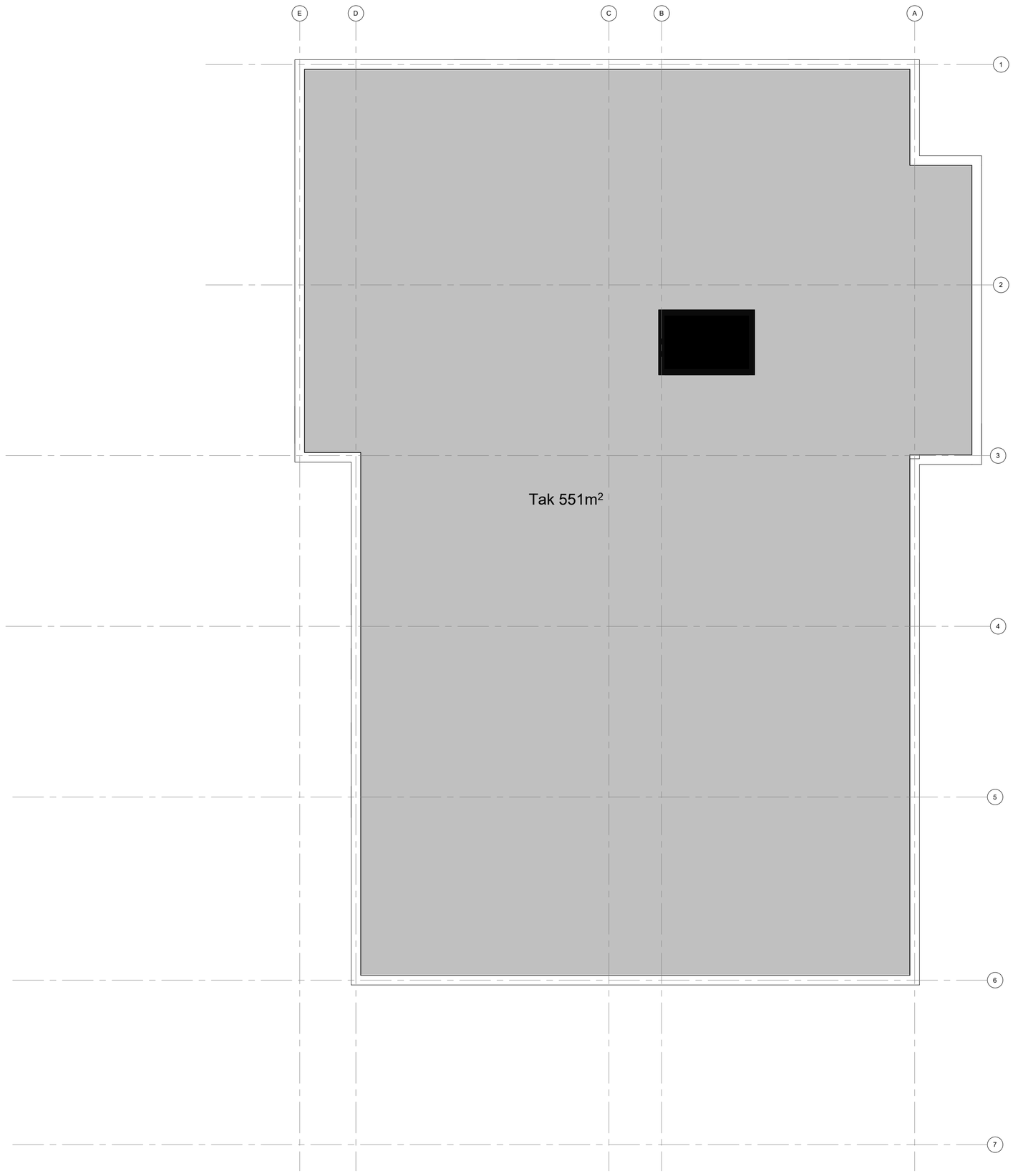
Breivikshavn - B2

TEGN.STATUS:			FAG:
Søknad om endring			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		LMJ	168

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
19065	12.10.21	1 : 100	JJ	2151

TEGNINGSNAVN: **Plan 6** Breiviken 3A, 5042 Bergen

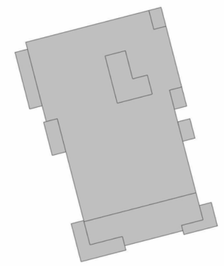
TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-206-1	A2	



1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

BONAVA

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Breivikshavn - B2

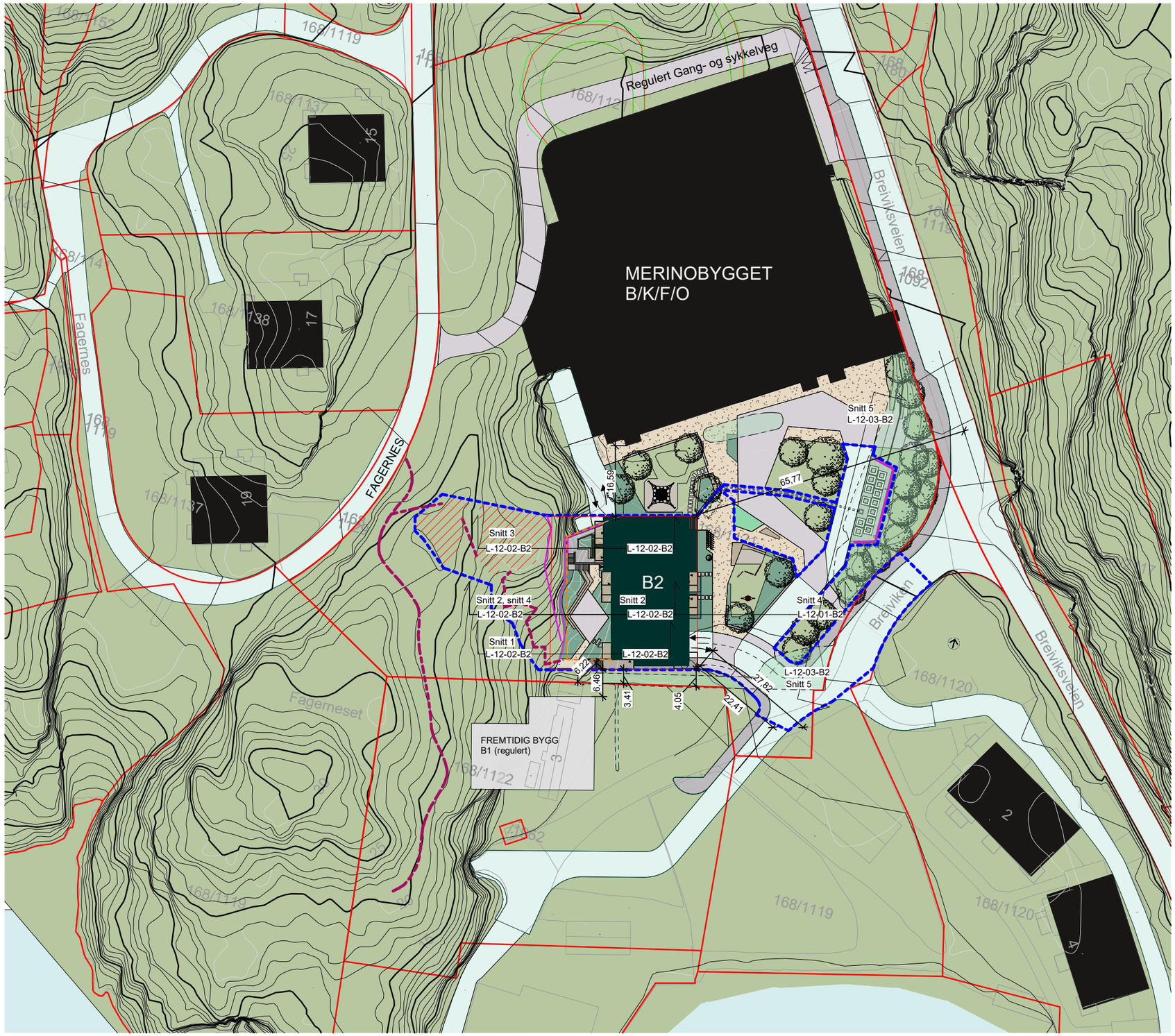
TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad			
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		LMJ/AAR	

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
19065	16.03.20	1 : 100	JJ	

TEGNINGSNAVN:

Takplan

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-207	A2	

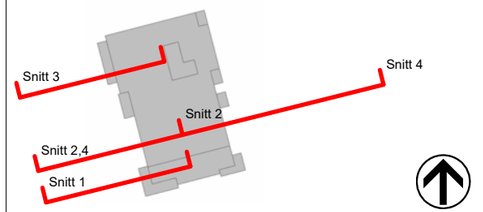


1:1000 2 5 10 15 20 50 100

- Byggegrense/feltgrense B2
- Eiendomsgrense
- Omriss p-kjeller
- Tiltaksgrense
- Fjellskjæring
- Rekkverk/gjerde
- sti
- Veg
- Fortau/gangsone
- Regulert fortau
- Shared space/belegningsstein
- Grus
- Regnbed
- Lek/opphold i naturområde
- Grøntareal/lek
- Grøntareal: busker, markdekkere, stauder
- Hekk, klatreplanter
- Eksisterende grøntareal
- Felles inngang
- Privat inngang
- Inn/utkjøring parkering

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

BONAVA

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Breivikshavn - B2

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			LARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		IT	168

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	16.03.20	As indicated	LMJ	1121

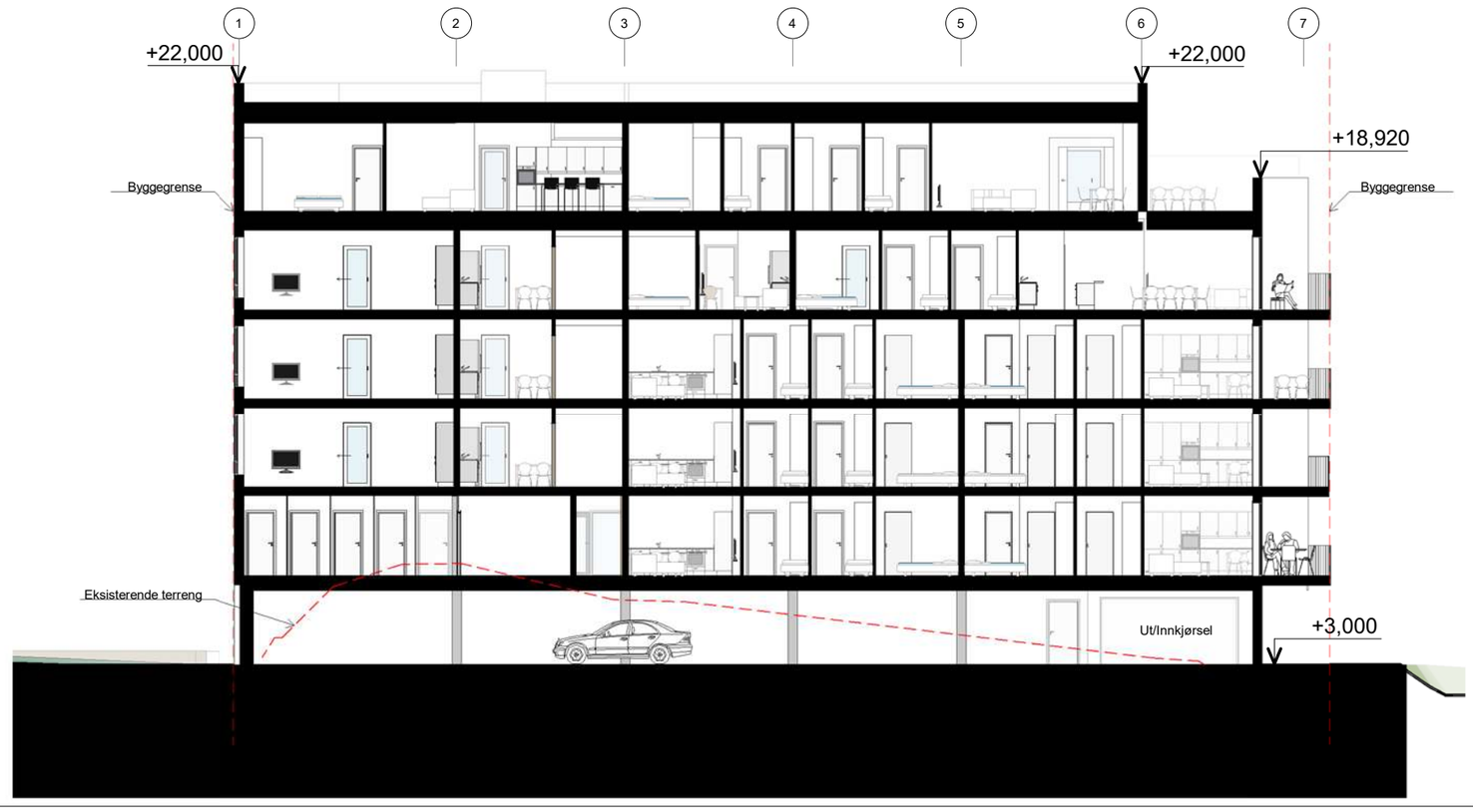
TEGNINGSNAVN:

Situasjonsplan

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
L-10-06-B2	A3	



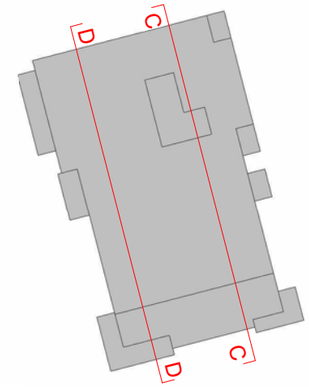
Snitt C-C



Snitt D-D

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

BONAVA

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
bergen@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Breivikshavn - B2

TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad			
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		LMJ/AAI	168

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
19065	16.03.20	1 : 200	JJ	1121

TEGNINGSNAVN:

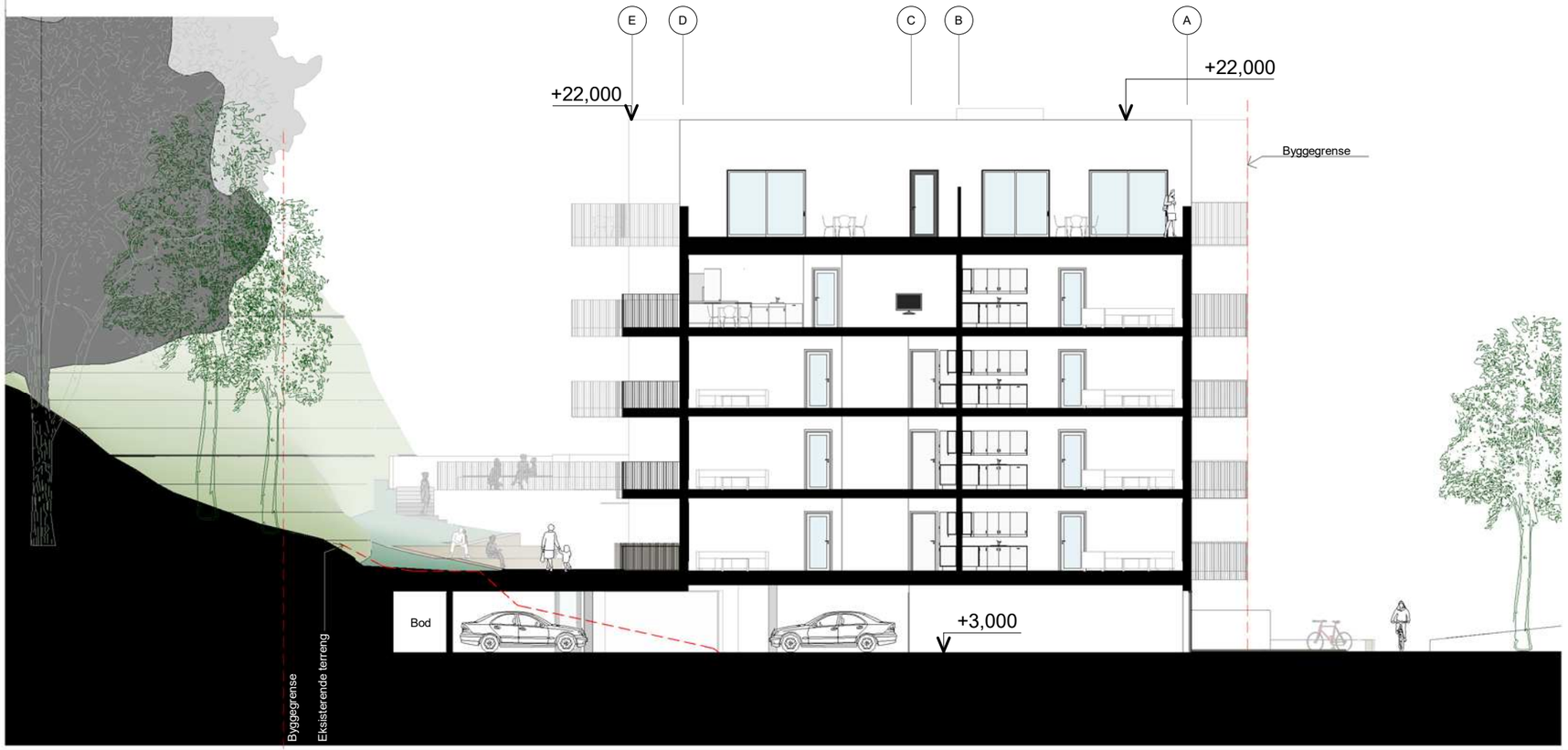
Lengdesnitt

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-301	A3	

Snitt A-A

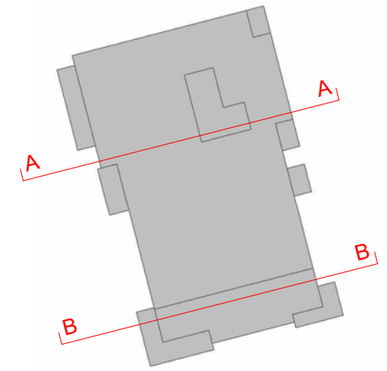


Snitt B-B



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

BONAVA

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
bergen@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Breivikshavn - B2

TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad			
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		LMJ/AAR	

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
19065	16.03.20	1 : 200	JJ	

TEGNINGSNAVN:

Tverrsnitt

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-302	A3	

Number	Comments	Bod
Plan 01		
L-1.1	50-80 m2	Bod 02
L-1.2	<50 m2	Bod 01
2		
Plan 02		
L-2.3	>80 m2	Bod 03
L-2.4	50-80 m2	Bod 04
L-2.5	<50 m2	Bod 23
L-2.6	>80 m2	Bod 05
L-2.7	>80 m2	Bod 06
L-2.8	>80 m2	Bod 07
6		
Plan 03		
L-3.1	50-80 m2	Bod 08
L-3.2	50-80 m2	Bod 09
L-3.3	>80 m2	Bod 24
L-3.4	50-80 m2	Bod 10
L-3.5	<50 m2	Bod 19
L-3.6	>80 m2	Bod 20
L-3.7	>80 m2	Bod 21
L-3.8	>80 m2	Bod 22
8		
Plan 04		
L-4.1	50-80 m2	Bod 12
L-4.2	50-80 m2	Bod 13
L-4.3	>80 m2	Bod 14
L-4.4	50-80 m2	Bod 15
L-4.5	<50 m2	Bod 36
L-4.6	>80 m2	Bod 16
L-4.7	>80 m2	Bod 17
L-4.8	>80 m2	Bod 18
8		
Plan 05		
L-5.1	50-80 m2	Bod 25
L-5.2	50-80 m2	Bod 28
L-5.3	>80 m2	Bod 29
L-5.4	50-80 m2	Bod 30
L-5.5	<50 m2	Bod 26
L-5.6	>80 m2	Bod 31
L-5.7	>80 m2	Bod 11
L-5.8	<50 m2	Bod 27
8		
Plan 06		
L-6.1	>80 m2	Bod 32
L-6.2	>80 m2	Bod 33
L-6.3	>80 m2	Bod 34
L-6.4	>80 m2	Bod 35
4		
Grand total: 36		

Sportsbod-Areal	
Romnavn	Areal
Sp.bod 01	4,6 m²
Sp.bod 02	5 m²
Sp.bod 03	5 m²
Sp.bod 04	5 m²
Sp.bod 05	5 m²
Sp.bod 06	5 m²
Sp.bod 07	5 m²
Sp.bod 08	5 m²
Sp.bod 09	5 m²
Sp.bod 10	5 m²
Sp.bod 11	9,5 m²
Sp.bod 12	5,1 m²
Sp.bod 13	5,1 m²
Sp.bod 14	5 m²
Sp.bod 15	5 m²
Sp.bod 16	5 m²
Sp.bod 17	5 m²
Sp.bod 18	5 m²
Sp.bod 19	4,6 m²
Sp.bod 20	5 m²
Sp.bod 21	5 m²
Sp.bod 22	5 m²
Sp.bod 23	4,6 m²
Sp.bod 24	6 m²
Sp.bod 25	5 m²
Sp.bod 26	3,5 m²
Sp.bod 27	4,3 m²
Sp.bod 28	5 m²
Sp.bod 29	5 m²
Sp.bod 30	5 m²
Sp.bod 31	5 m²
Sp.bod 32	5 m²
Sp.bod 33	5 m²
Sp.bod 34	5 m²
Sp.bod 35	5 m²
Sp.bod 36	4,3 m²
Hele bygget:: 36	181,8 m²

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER:

BONAVA

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
bergen@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

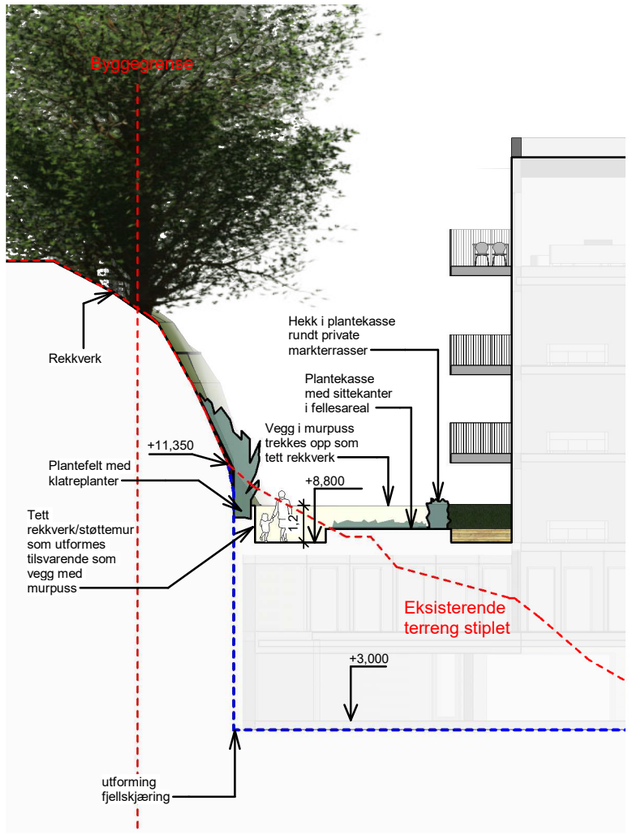
Breivikshavn - B2

TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad			
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		LMJ	168
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
19065	05.06.20		AAR	1121

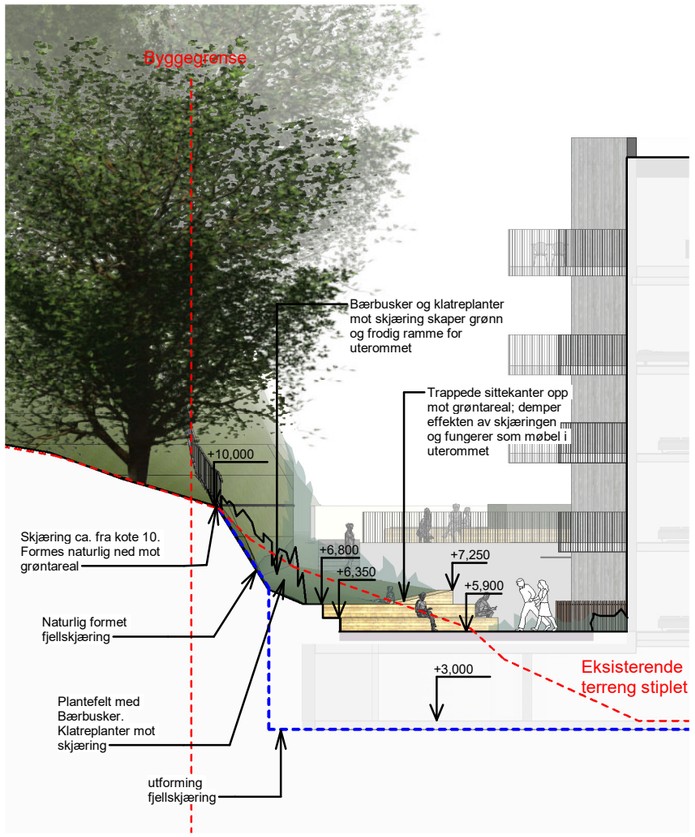
TEGNINGSNAVN:

Skjema Sportsboder

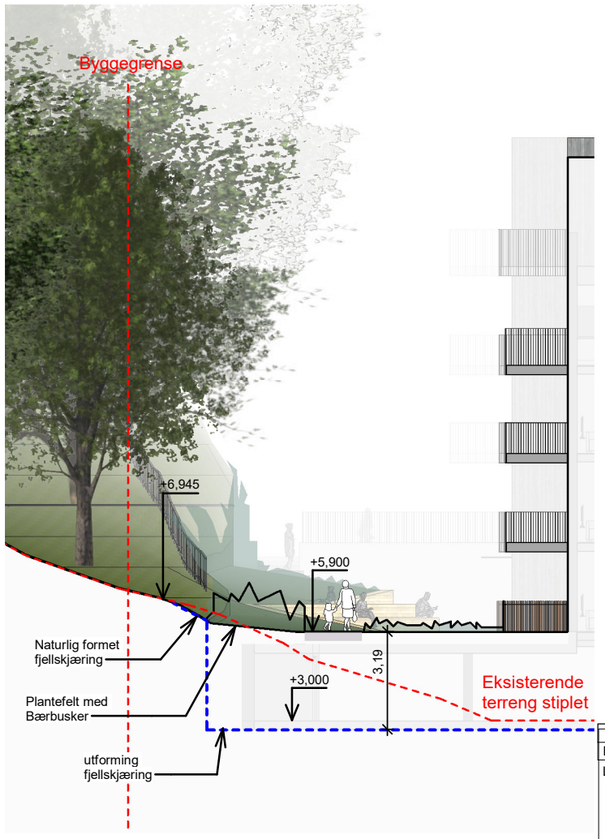
TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-680	A3	



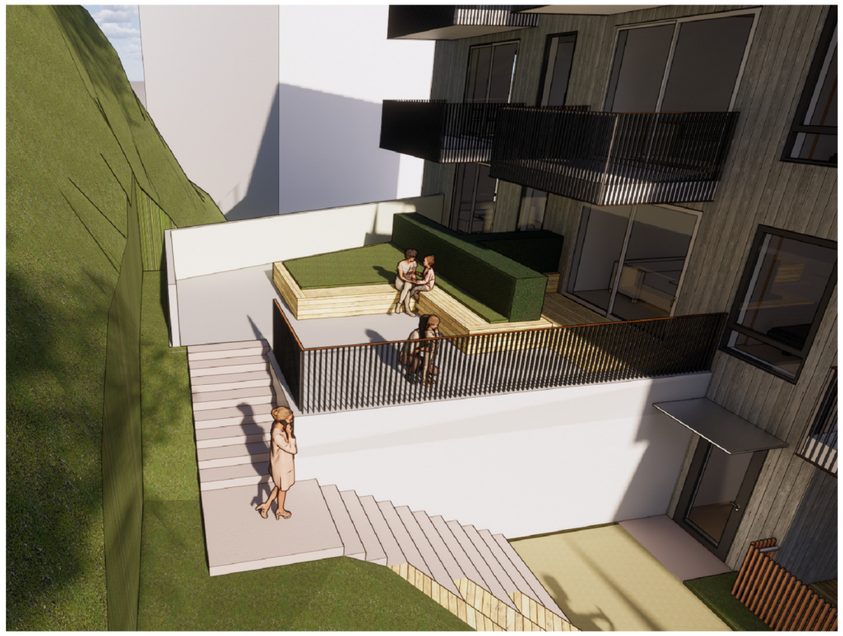
Terrengsnitt Fjellskjæring 3



Terrengsnitt Fjellskjæring 2

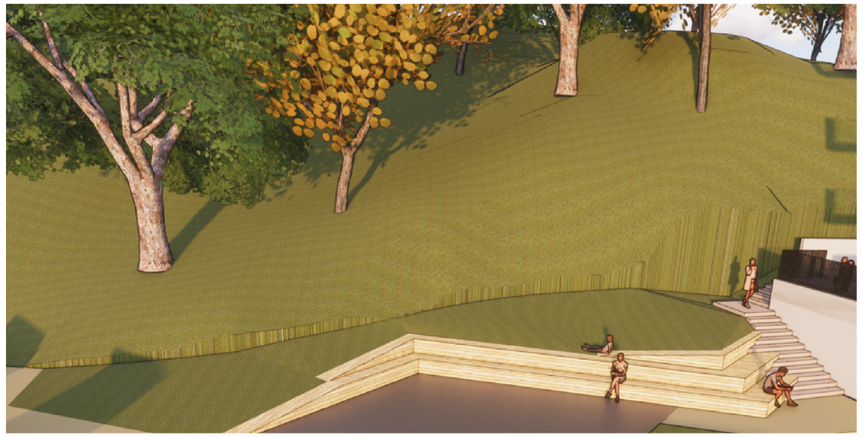


Terrengsnitt fjellskjæring 1



Fugleperspektiv av uteareal på plan 3 og terrengtrapp ved fellesinngang på plan 2

Skjermbilder fra 3D-modell

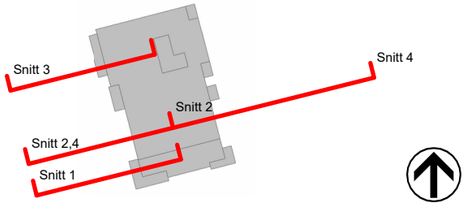


Fugleperspektiv av uteareal med sittekanter og skråning mot skjæring, sett fra byggets vestfasade

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
01	Endringer forklarende tekst	05.06.20	IT	LMJ

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

BONAVA

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Breivikshavn - B2

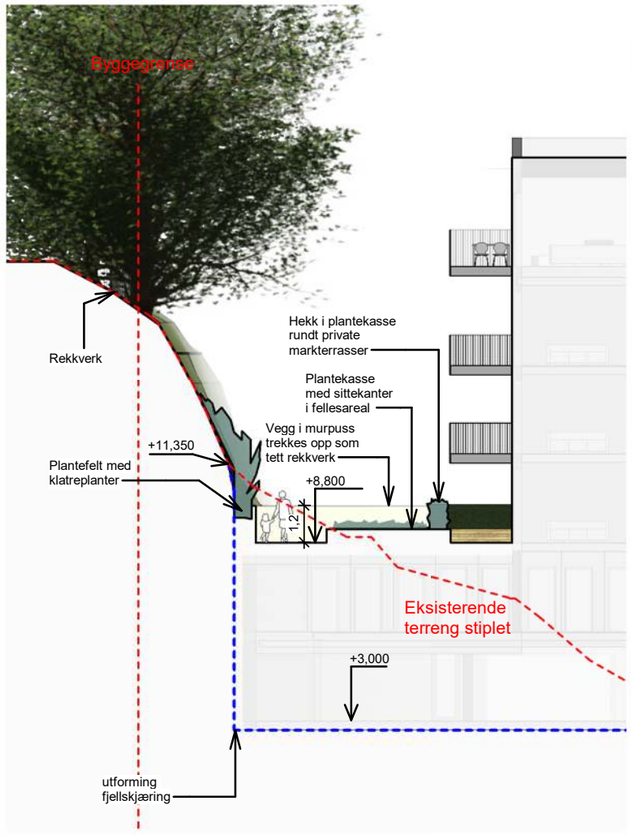
TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			LARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		IT	168

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	05.06.20	1 : 200	LMJ	1121

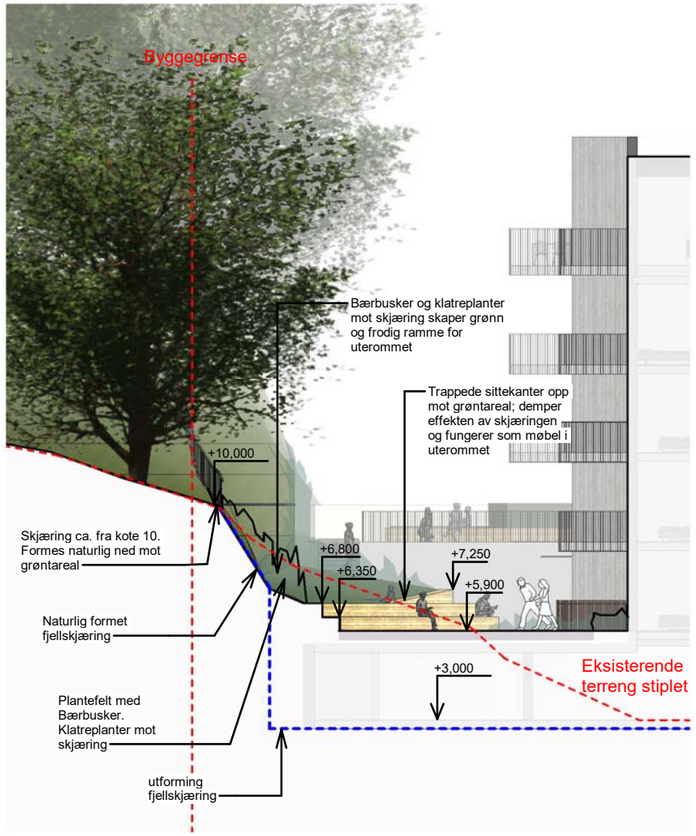
TEGNINGSNAVN:

Terrengsnitt Fjellskjæring

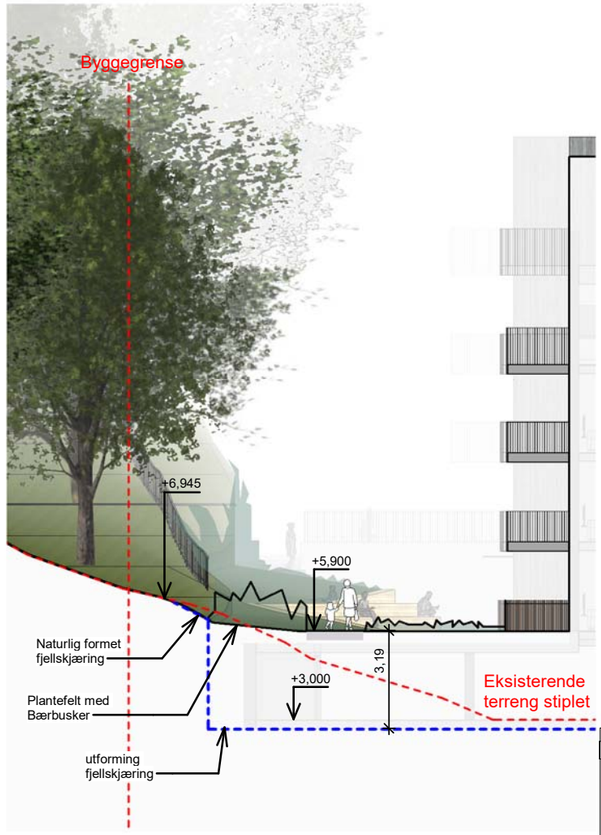
TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
L-12-02-B2	A3	01



Terrengsnitt Fjellskjæring 3



Terrengsnitt Fjellskjæring 2



Terrengsnitt fjellskjæring 1



Fugleperspektiv av uteareal på takhage på plan 3 og terrengtrapp ved fellesinngang på plan 2

Skjermbilder fra 3D-modell

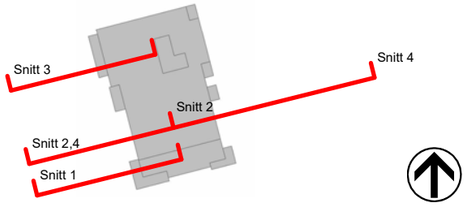


Fugleperspektiv av uteareal med sittekanter og skråning mot skjæring, sett fra byggets vestfasade

1:200 1 2 5 10 15 20

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

BONAVA

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Breivikshavn - B2

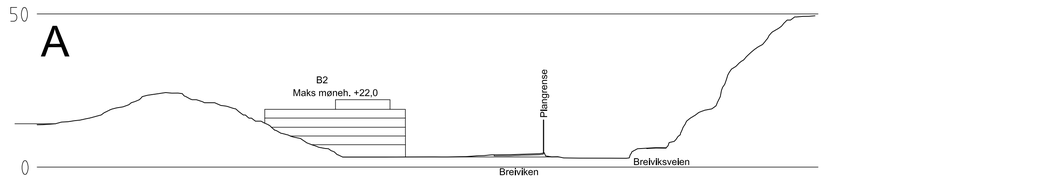
TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			LARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		IT	168

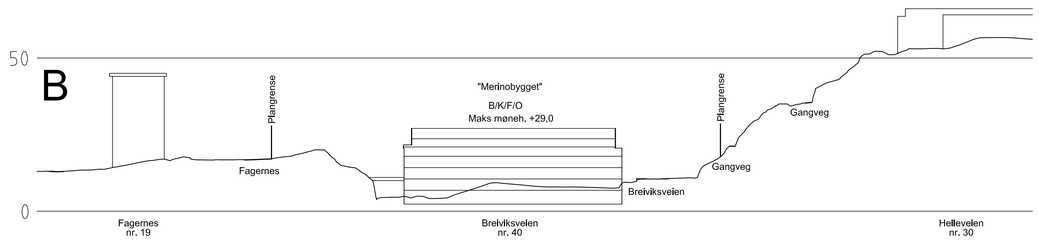
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	16.03.20	1 : 200	LMJ	1121

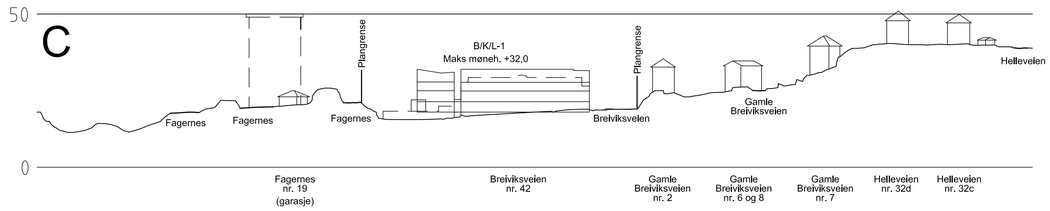
TEGNINGSNAVN:

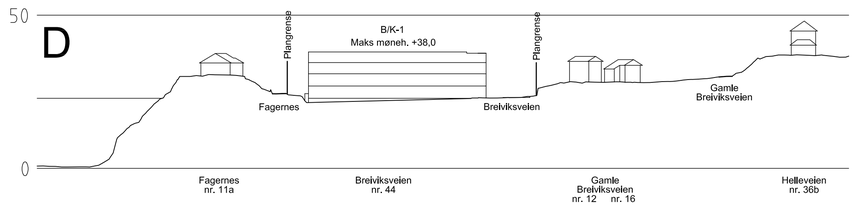
Terrengsnitt Fjellskjæring

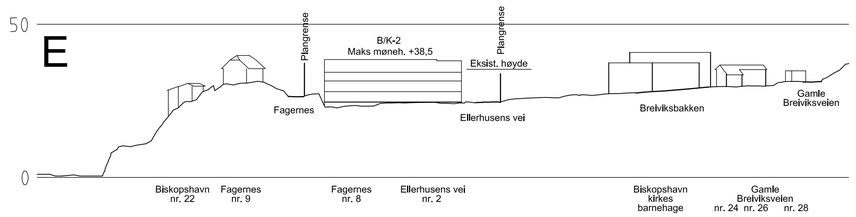
TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
L-12-02-B2	A3	

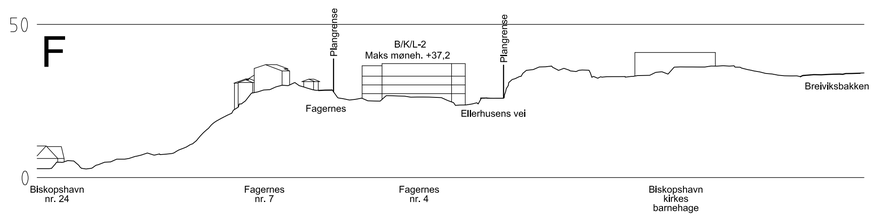


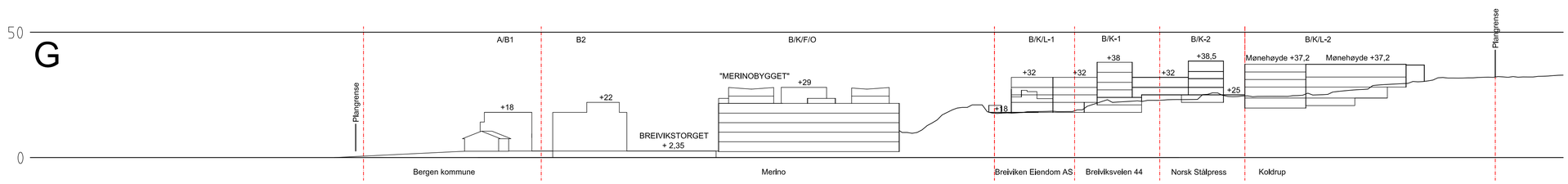


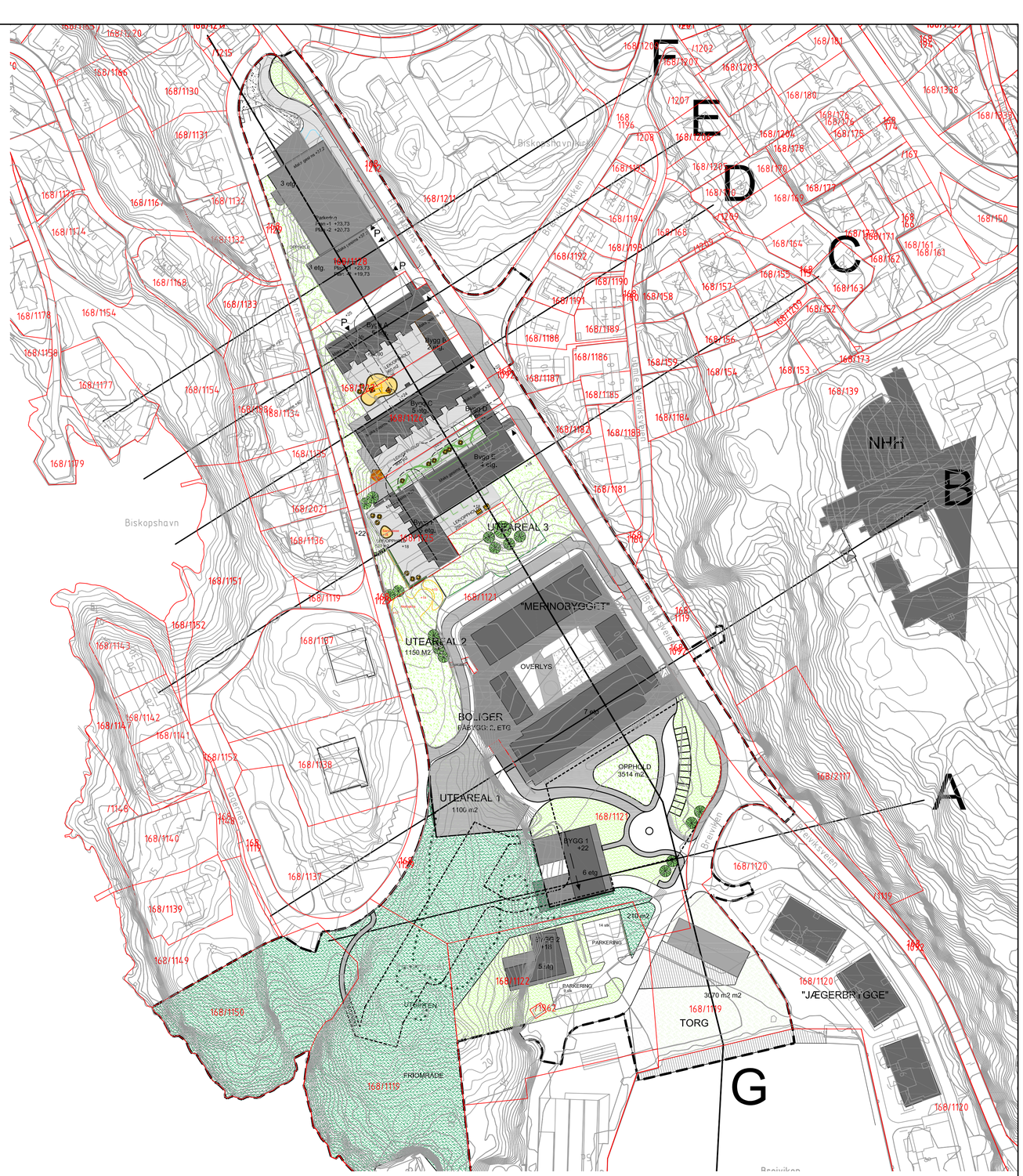












Bergen kommune

Ytre Sandviken, Breiviksveien / Ellerhusens vei
G.nr. 168, b.nr. 1121, 1125 - 1128.

Illustrasjonsplan
Snitt

ABO PLAN & ARKITEKTUR
Helmtvevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Sted:	Os
Dato:	20.11.2013
Målestokk:	1:1000, A1
Prosj.ansv.:	BAD
Tegnet av:	IN/HM
Kontrollert av:	BAD

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Rev.
	011	

MERINOBYGGET
B/K/F/O

Deler av eksisterende rabatt med grøntareal planeres og asfalteres slik at renovasjonsbil kan snu. Eksisterende tre vurderes flyttet.

Arealer utenfor tiltaksgrense er i dag asfaltert, og kan benyttes til snuareal for renovasjonbil. Dette beholdes slik fram til utbygging av Merinobygget og det resterende utomhusanlegget. Plan for område utenfor tiltaksgrense er kun på skissenivå.

Torg

Mulig amfi

Mulig trapp

Mulig adkomst gjennom bygg B2 til parkering i Merinobygget

Mulig adkomst til eksisterende fjellanlegg

Opphøyd plantefelt

Opphøyd plantefelt med sittekant

Lek og opphold

Grøntområde

Busker

Veg med murpuss trekkes opp som rekkverk, 1,2 m høyde.

Plantekasse med sittekanter. Hekk rundt markterrasser, i samme kasse

Nedkast til bossug

Rørgate bossug

Shared space - snumulighet for renovasjonsbil

regnbed

Renovasjon

Vegetasjonsbuffer - eksisterende vegetasjon bevares

Naturek og opphold

Naturek og opphold

Snitt 3
L-12-02-B2

Hovedinngang

Vegglv ved bakken stiplet

Inngang sykkelparkering

Sykkelparkering

3 roms leilighet plan 3

1 roms leilighet plan 3

Felles inngang plan 2

2 roms leilighet plan 1

4 roms leilighet plan 2

2 roms leilighet plan 1

Snitt 2
L-12-02-B2

B2

Innkjøring p-kjeller

Utkjøring p-kjeller

Snitt 1
L-12-02-B2

4 roms leilighet plan 2

Balkong i flukt med dekke på plan 2

Betongdekke

Betong-heller

Trapp

OK gulv plan 2 +5,9

Belegningsstein

OK gulv plan 1 +3,0

Bunndekkere

Urte- og staudebed

Barbusker

Klatreplanter mot fjellskjæring

Fjellskjæring formes naturlig mot kant av plantefelt

Rydding av vegetasjon i friområde holdes til et minimum, og planlegges i samråd med LARK. Varsom tilrettelegging av oppholdsarealer

Varsom opparbeiding av eksisterende/ny sti. Eksisterende stier skal kartlegges, og det påkobles nye dersom nødvendig for tilkomst mellom plan 2 og naturlekområder

Gangsone må justeres mot eksisterende sti, eller sti mot gangsone

Mur/rekkverk langs trapp og gangsone. Utformes som forlengelse av vegg med murpuss

Gangadkomst til trapp

Eksisterende sti

Flersidig benk

Sandkasse

Balanselek

Sand for alle fallsoner

Lek og opphold

Husker

Tre

Mur, 0-1 m høyde

Asfalt

Belegningsstein

Vegetasjonsbuffer

Regulert fortau

Regulert fortauskant

Eksisterende fortauskant

Regulert avkjørsel

Regulert kantlinje fortau

Regulert kantlinje avkjørsel

Breiviken

L-12-03-B2
Snitt 5

L-12-01-B2
Snitt 4

Ok mur 10 cm over eksisterende terrenghøyde

+3,100 OK mur

+3,000

+5,800 OK mur

+3,000 UK mur

+3,610 OK mur

+4,000 OK mur

+3,510 OK mur

+ 3,00

+ 3,00 UK mur

+8,800

+7,700

+7,250

+6,350

+6,800

+6,800

+7,150

+6,450

+6,350

+5,900

+4,365

+3,150

+5,900

+5,800 OK mur

1:3,46

1:3,71

1:3,13

1:6

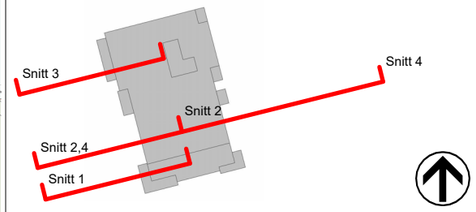
1:400

1 2 5 10 15 20 50

- Byggegrense/feltgrense B2
- Eiendomsgrense
- Omriss p-kjeller
- Tiltaksgrense
- Fjellskjæring
- Rekkverk/gjerde
- sti
- Veg
- Fortau/gangsone
- Regulert fortau
- Shared space/belegningsstein
- Grus
- Regnbed
- Lek/opphold i naturområde
- Grøntareal/lek
- Grøntareal: busker, markdekkere, stauder
- Hekk, klatreplanter
- Eksisterende grøntareal
- Felles inngang
- Privat inngang
- Inn/utkjøring parkering

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
01	~~Ytterligere målsetting. Endringer forklarende tekst. Justert tiltaksgrense, omriss p-kjeller, trær og sti~~	05.06.20	IT	LMJ

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

BONAVA

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Breivikshavn - B2

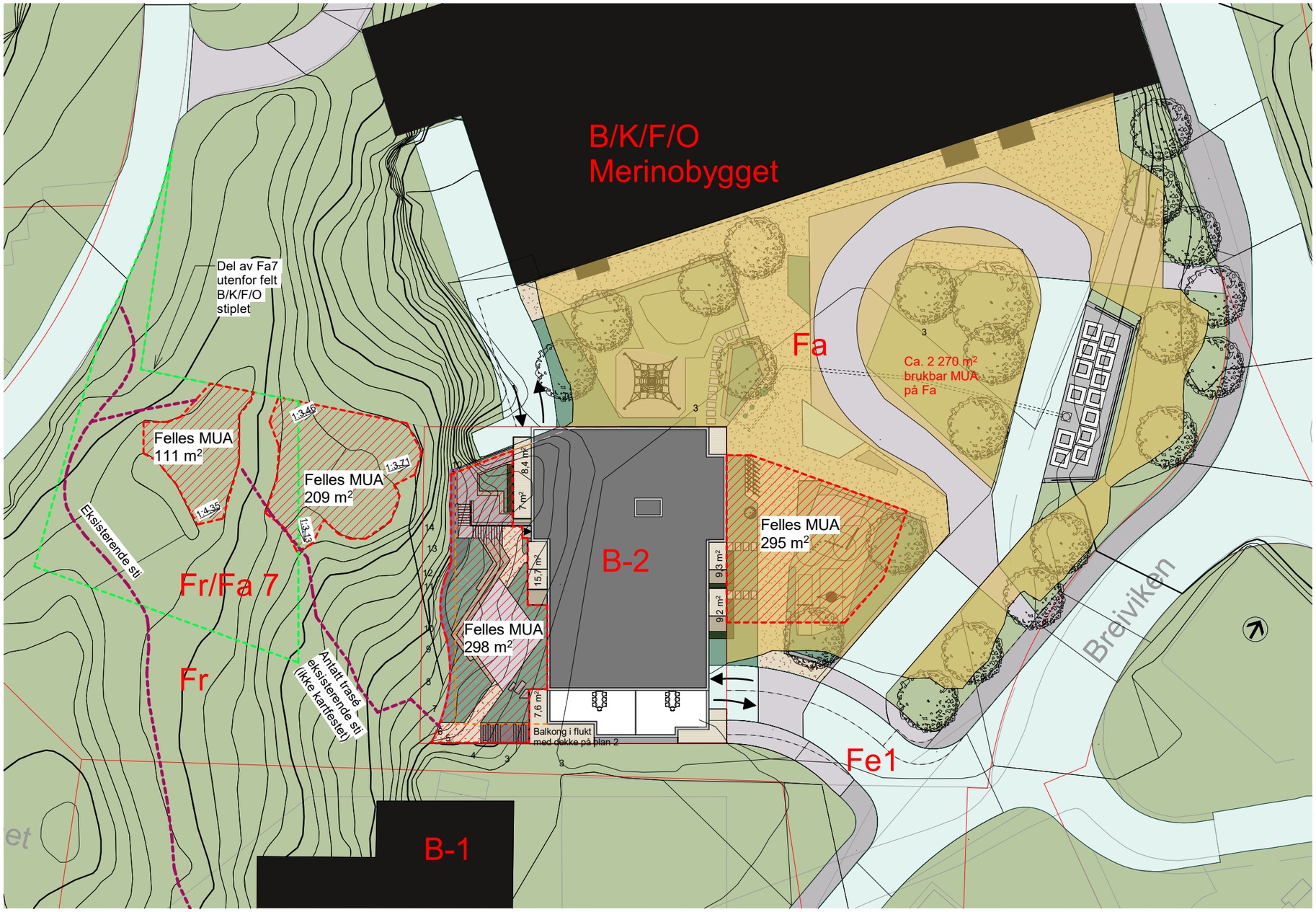
TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			LARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		IT	168

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	05.06.20	1:400	LMJ	1121

TEGNINGSNAVN:

Landskapsplan

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
L-10-05-B2	A3	01



- Byggegrense
- Eiendomsgrense
- Fjellskjæring
- Sti
- Fells MUA
- Total brukbar MUA på Fa, gitt støyskjerming langs Breiviken og Breiviksveien
- Veg
- Fortau
- Harde dekker gangsoner
- Grøntareal/lek
- Grøntareal: busker, markdekkere, stauder
- Hekk, klatreplanter
- Felles inngang
- Privat inngang
- Inn/utkjøring parkering

	Krav reguleringsplan/KPA 2018		BK-2
Felles uteoppholdsareal	25 m² x 36 enheter:	900 m²	913 m²
Felles uteoppholdsareal på bakkeplan	Minimum 75% av 900 m²:	675 m²	913 m²
Felles uteoppholdsareal på takterrasse	25% av 900 m² på tak kan medregnes som MUA:	225 m²	
Privat uteoppholdsareal	6 m² x 6 enheter på bakkeplan:	36 m²	57,2 m²
Felles uteoppholdsareal på terreng i sol vårjevndøgn	50% av 675 m²:	337,5 m²	Kl 10.00: 646,2 m² kl. 11.00: 669,2 m² kl. 12.00: 737,8 m² kl. 13.00: 775,2 m² kl. 14.00: 648,4 m²

1:500 1 2 5 10 20 50

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
01	MUA-tabell. Justert sti	05.06.20	IT	MG

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER: BONAVA

ENTREPRENØR:

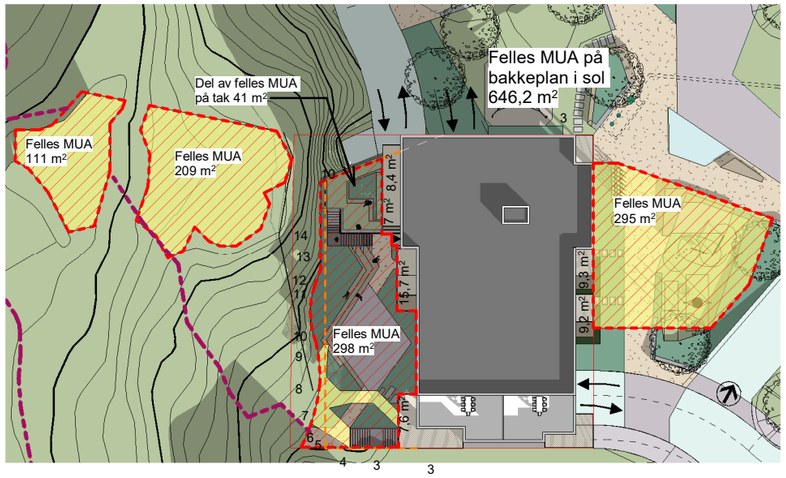
TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Breivikshavn - B2

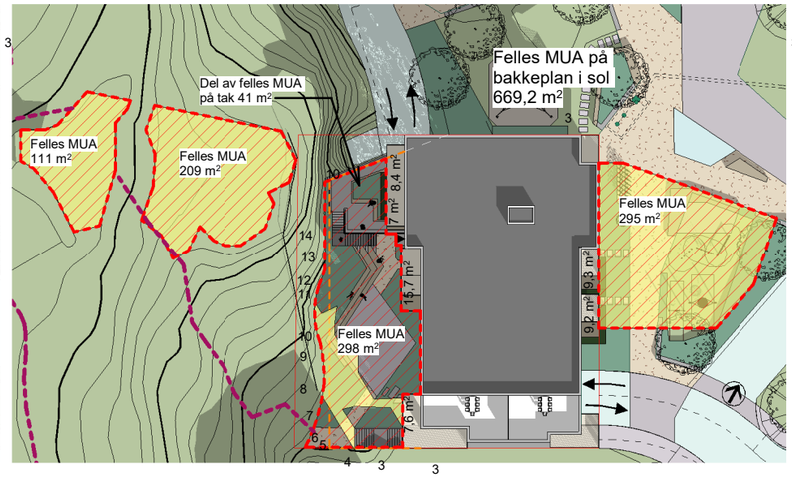
TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			LARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		IT	168
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO: / MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	16.03.20 / 1 : 500	MG	1121

TEGNINGSNAVN:
MUA Oversiktsplan

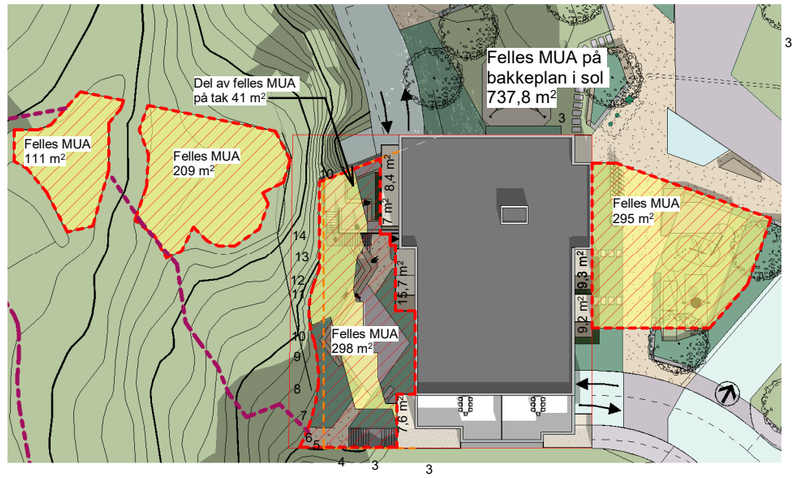
TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
L-10-14-B2	A3	01



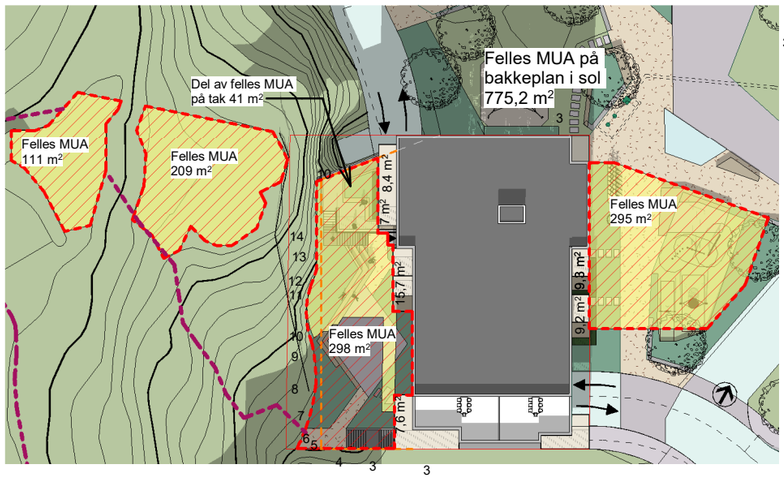
MUA kl. 10.00



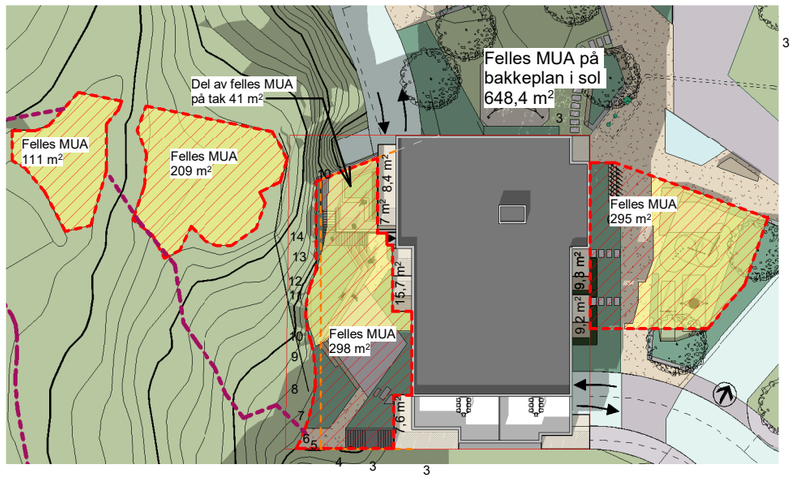
MUA kl. 11.00



MUA kl. 12.00



MUA kl. 13.00



MUA kl. 14.00

	Krav reguleringsplan/KPA 2018		BK-2
Felles uteoppholdsareal	25 m² x 36 enheter:	900 m²	913 m²
Felles uteoppholdsareal på bakkeplan	Minimum 75% av 900 m²:	675 m²	913 m²
Felles uteoppholdsareal på takterrasse	25% av 900 m² på tak kan medregnes som MUA:	225 m²	
Privat uteoppholdsareal	6 m² x 6 enheter på bakkeplan:	36 m²	57,2 m²
Felles uteoppholdsareal på terreng i sol vårjevndøgn	50% av 675 m²:	337,5 m²	Kl 10.00: 646,2 m² kl. 11.00: 669,2 m² kl. 12.00: 737,8 m² kl. 13.00: 775,2 m² kl. 14.00: 648,4 m²

- Byggegrense
- Eiendomsgrense
- Fjellskjæring
- Fells MUA på bakkeplan
- Felles MUA på bakkeplan i sol
- Veg
- Fortau
- Harde dekker gangsoner
- Grøntareal/lek
- Grøntareal: busker, markdekkere, stauder
- Hekk, klatreplanter
- Felles inngang
- Privat inngang
- Inn/utkjøring parkering

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
01	MUA-tabell. Justert sti	05.06.20	IT	MG

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER:

BONAVA

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Nøstegaten 44, 5011 Bergen
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Breivikshavn - B2

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			LARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19065		IT	168
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO: / MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	05.06.20 / 1:700 d	MG	1121

TEGNINGSNAVN:

MUA-plan

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
L-10-04-B2	A3	01

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 24.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 168 **Bruksnr.:** 2151 **Seksjonsnr.:** 28
Adresse: Breiviken 3A, 5042 BERGEN
Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

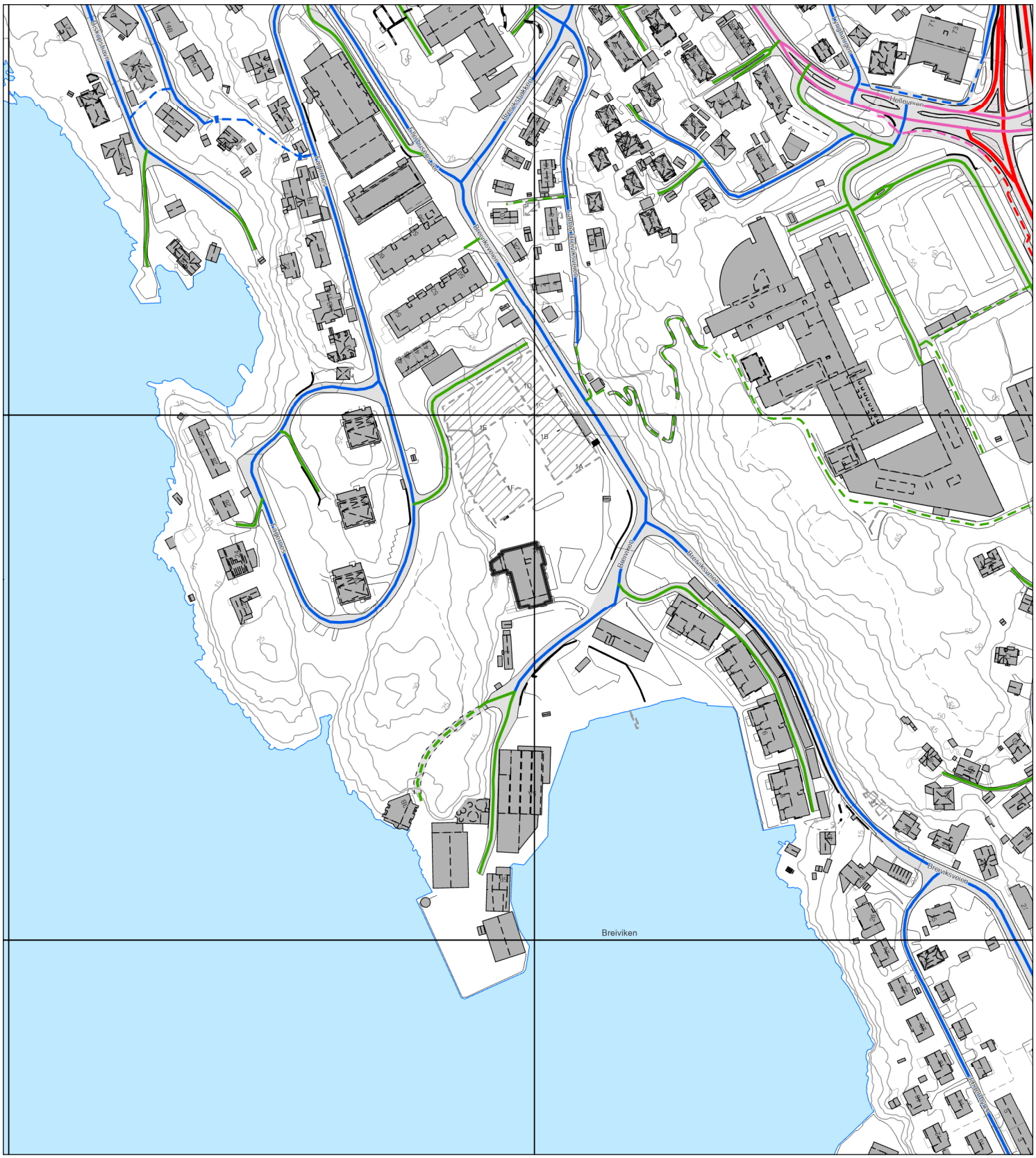
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/2151/0/28
Adresse: Breiviken 3A, 5042 BERGEN

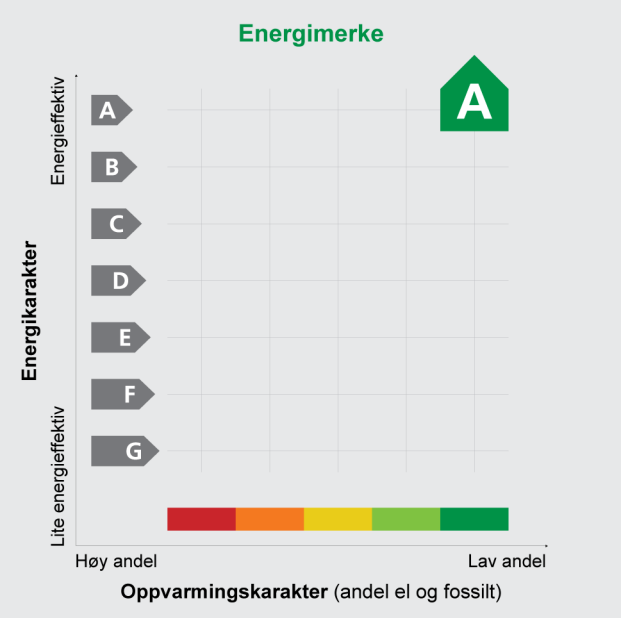
N



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

ENERGIATTEST

Adresse	Breiviksveien 40
Postnr	5042
Sted	Bergen
Leilighetsnr.	
Gnr.	168
Bnr.	2151
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0501
Merkenr.	A2022-1360045
Dato	17.02.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Rambøll

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se 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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	54,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	18.01.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

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, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Breiviksveien 40
Postnr/Sted: 5042 Bergen
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0501
Dato: 17.02.2022 14:39:32
Energimerkenummer: A2022-1360045
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll

Gnr: 168
Bnr: 2151
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	4601
Gnr.	168
Bnr.	2151
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Breiviksveien 40
Postnummer	5042
Poststed	Bergen
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0501
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	17.02.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	54 m²
Totalt BRA	54 m²
Oppvarmet luftvolum	159 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,96 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	141,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,90 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	18.01.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,67 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	30 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,95
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.2.2022
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	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	19,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,0
Varmtvann	29,8
Vifter	6,1
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	1,8
TotaltNettoEnergibehov	89,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5037 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3109 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	83,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4526 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1928 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3109 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5037 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Samsvarserklæring

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Øystein Toppe Tolaas	Breiviken 3A	5042 Bergen	40316

Kontaktperson	Telefon	E-post
	+47 918 67 029	oystein.tolaas@gmail.com

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Skiftet bryteraktuator med trådløs bryter for belysning under overskap.
Gått over elektriske installasjonen, skiftet stikkontakt på minibod/kontor påvegg.

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Breiviken 3A	5042 Bergen		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
20.07.2026	20.07.2026	20.07.2026	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
FEL	NEK 400:2022	Leilighet

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Vest Elektroservice AS	Storaneset 12	5260 INDRE ARNA	935667690

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
106314	Joachim Morken	48097700	post@vestelektroservice.no

Samsvarserklæring

VEST ELEKTROSERVICE AS

Beskrivelse

Bod bak soverom
Skiftet stikkontakt på kabel fremlegg på lyst under PC på kontor bod bak soverom monterte på jordstrømpe på eksisterende stikkontakt. sluttkontroll.

Kjøkken montert tre stykk pljed dimmer i eksisterende bryter punkt kunde dimmere.
Monterte og levert pljed bryteraktuator for lysstyring under overskap med en trådløs bryter dette styrer en stikkontakt merket bryter styrt i kjøkkenskap ventilatorskap montert.

Soverom
kunde levert pljed bryteraktuator på soverom med trådløs brytet som styrt av et eksisterende takpunkt med eksisterende lampe i tak.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☑ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig / bemyndiget person

Navn	Joachim Morken
Dato	20.07.2026
Signatur	

Ansvarlig Montør: Joachim Morken

Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko

VEST ELEKTROSERVICE AS

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Øystein Toppe Tolaas	Breiviken 3A	5042 BERGEN	40316

Kontaktperson	Telefon	E-post
	+47 918 67 029	oystein.tolaas@gmail.com

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Skiftet bryteraktuator med trådløs bryter for belysning under overskap.
Gått over elektriske installasjonen, skiftet stikkontakt på minibod/kontor påvegg.

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☑ Ombygging / rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Breiviken 3A	5042 BERGEN		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
26.07.2026	26.07.2026	26.07.2026	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
FEL	NEK 400:2022	Leilighet

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Vest Elektroservice AS	Storaneset 12	5260 INDRE ARNA	935667690

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
106314	Joachim Morken	48097700	post@vestelektroservice.no

Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko

VEST ELEKTROSERVICE AS

Rapportens omfang:

Skifte til dimmere, skifte stikkontakt, nye brytere

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i tabellen under: «Forutsetninger lav risiko», er arbeidet å anse som «mindre oppdrag med lav risiko» og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett NHO Elektrodokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Forutsetninger lav risiko

1.1 Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☑
Kommentar	
1.2 Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☑
Kommentar	
1.3 Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene og sikkerhetstiltakene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☑
Kommentar	
1.4 Er det slik at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☑
Kommentar	
1.5 Er det slik at endringer og utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK400?	☑
Kommentar	
1.6 Er utstyr i eksisterende installasjon valgt med tanke på bruk og temperatur?	☑
Kommentar	

Sluttkontroll ved lav risiko

2.1 Er kontinuitet i alle beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☑
Verdi	0,1
Kommentar	
2.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☑
Verdi	648
Kommentar	
2.3 Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden?	☑
Kommentar	

2.4 Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	☑
Kommentar	
2.5 Er det benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	☑
Kommentar	
2.6 Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisninger?	☑
Kommentar	
2.7 Er utstyret funksjonstestet og funnet i orden?	☑
Kommentar	
2.8 Er nødvendig merking av utstyr utført?	☑
Kommentar	
2.9 Foreligger brukerveiledning av utstyret?	☑
Kommentar	
2.10 Er eller blir dokumentasjon overført til Boligmappa?	☑
Kommentar	

Kommentar

Beskrivelse

Montør	
Navn	Joachim Morken
Dato	26.07.2026
Signatur	

Kontrollert av (Bruk Kundesignatur)	
Navn	Joachim Morken
Dato	
Signatur	

Samsvarserklæring

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Øystein Toppe Tolaas	Breiviken 3A	5042 BERGEN	40325

Kontaktperson	Telefon	E-post
	+47 918 67 029	oystein.tolaas@gmail.com

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Elektriske arbeid

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering

☑ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Breiviken 3A	5042 BERGEN		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
13.08.2026	13.08.2026	13.08.2026	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
FEL	NEK 400:2022	Leilighet

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Vest Elektroservice AS	Storaneset 12	5260 INDRE ARNA	935667690

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
106314	Joachim Morken	48097700	post@vestelektroservice.no

Samsvarserklæring

Beskrivelse

Soverom
Kontrollert og gjennomgått ekeisterende installasjoner. Kundelevert Pljed bryteraktuator på gjestesrom med trådløs Pljred bryter. Aktuatoren styrer eksisterende takpunkt med ekeisterende taklampe.

Bad
Kontrollert og gjennomgått eksisterende installasjon. Kundelevert Pljed dimmer for styring av eksisterende SG downlight med montert trådløs bryter for strying av Pljed bryteraktuator til eksisterende speilbelysning.

Gang
Kontrollert og gjennomgått eksisterende installasjon. Pljed dimmer for styring av eksisterende downlight i tak i gang.

Utført kontroll og funksjonstest av installasjonen.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☑ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig / bemyndiget person

Navn	Joachim Morken
Dato	13.08.2026
Signatur	

Ansvarlig Montør: Joachim Morken

Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko

VEST ELEKTROSERVICE AS

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Øystein Toppe Tolaas	Breiviken 3A	5042 BERGEN	40325
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**	
	+47 918 67 029	oystein.tolaas@gmail.com	

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Elektriske arbeid

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering

☑ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Breiviken 3A	5042 BERGEN		
Påbegynt installasjon	**Ferdigstilt installasjon**	**Overlevert**	**Målernummer**
13.08.2026	13.08.2026	13.08.2026	
Utført iht. følgende forskrift	**Utført iht. følgende standard(er)**		**Type bolig**
FEL	NEK 400:2022		Leilighet

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Vest Elektroservice AS	Storaneset 12	5260 INDRE ARNA	935667690
Elvirksomhets-ID	**Kontaktperson**	**Telefon**	**E-post**
106314	Joachim Morken	48097700	post@vestelektroservice.no

Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko

Rapportens omfang:

Elektriske arbeider, bryterpanel

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i tabellen under: «Forutsetninger lav risiko», er arbeidet å anse som «mindre oppdrag med lav risiko» og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett NHO Elektrodokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Forutsetninger lav risiko

1.1 Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☑
Kommentar	
1.2 Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☑
Kommentar	
1.3 Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene og sikkerhetstiltakene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☑
Kommentar	
1.4 Er det slik at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☒
Kommentar	
1.5 Er det slik at endringer og utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK400?	☑
Kommentar	
1.6 Er utstyr i eksisterende installasjon valgt med tanke på bruk og temperatur?	☑
Kommentar	

Sluttkontroll ved lav risiko

2.1 Er kontinuitet i alle beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☑
Verdi	0,2
Kommentar	
2.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☑
Verdi	999
Kommentar	
2.3 Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden?	☑
Kommentar	

2.4 Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	☑
Kommentar	
2.5 Er det benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	☑
Kommentar	
2.6 Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisninger?	☑
Kommentar	
2.7 Er utstyret funksjonstestet og funnet i orden?	☑
Kommentar	
2.8 Er nødvendig merking av utstyr utført?	☑
Kommentar	
2.9 Foreligger brukerveiledning av utstyret?	☑
Kommentar	
2.10 Er eller blir dokumentasjon overført til Boligmappa?	☑
Kommentar	

Kommentar

Beskrivelse

Montør	
Navn	Joachim Morken
Dato	13.08.2026
Signatur	

Kontrollert av (Bruk Kundesignatur)	
Navn	Joachim Morken
Dato	
Signatur	

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.