Del 2

NØSTEBUKTEN SIGNATUR

Et prosjekt fra OBOS

S. 3 NABOLAGSPROFIL

S. 6 PLANKART OG REGULERINGSBESTEMMELSER

S. 20 BUDSJETT

S. 22 VEDTEKTER

S. 37 GRUNNBOK, bnr. 575

S. 40 GRUNNBOK, bnr. 835

S. 42 GRUNNBOK, bnr. 872

S. 44 KONTAKT

NØSTEGATEN 72

Nabolaget Verftet - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Klosteret	Linje 11, 86	**3 min** 0.2 km
Byparken	Linje 1, 2	**11 min** 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	**18 min** 1.4 km
Bergen Flesland		**20 min**

SKOLER

Nordnes skole (1-7 kl.)	248 elever, 19 klasser	**6 min** 0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.)	325 elever, 26 klasser	**12 min** 1 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	172 elever, 14 klasser	**16 min** 1.2 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 k..	270 elever, 18 klasser	**20 min** 1.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	593 elever, 38 klasser	**10 min** 3.4 km
Danielsen videregående skole	520 elever, 20 klasser	**15 min** 1.2 km
Danielsen Intensivgymnas		**15 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

KlosterGarasjen	**3 min**
Klostergarasjen, Bergen	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

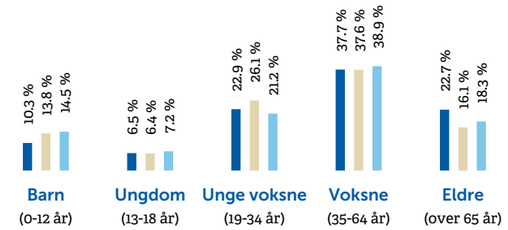
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Verftet	557	339
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Klosteret barnehage (1-5 år)	42 barn	**3 min** 0.3 km
Nykirken barnehage (1-6 år)	38 barn	**6 min** 0.5 km
Nordnes Oppveksttun Avd barnehage (0...	39 barn	**6 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Nøstet	Post i butikk	**2 min** 0.2 km
Kiwi Nøstet		**5 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 85/100

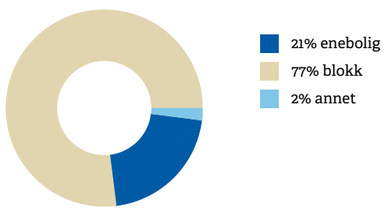
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Galgenbakken-verftet	Ballspill	4 min 0.3 km
Holdberggården/Ytre markevei	Ballspill	5 min 0.4 km
MOVA Nøstet		3 min
MOVA Nordnes		6 min

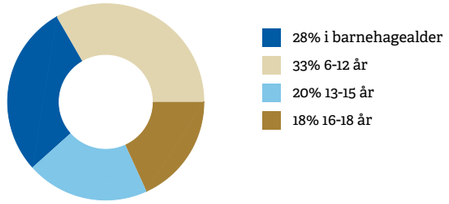
BOLIGMASSE



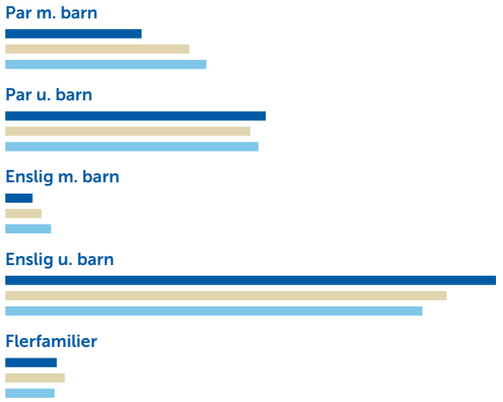
VARER/TJENESTER

Sundt	9 min
Vitusapotek Krinkelkroken	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



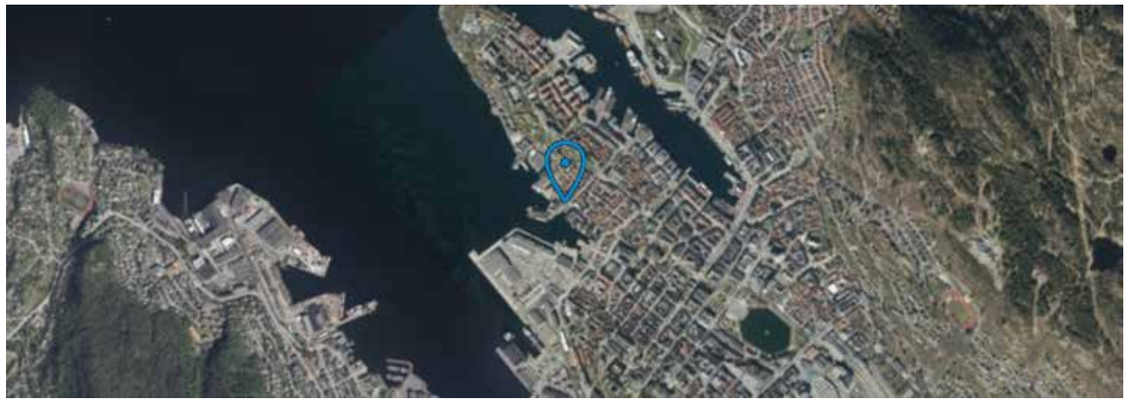
FAMILIESAMMENSETNING

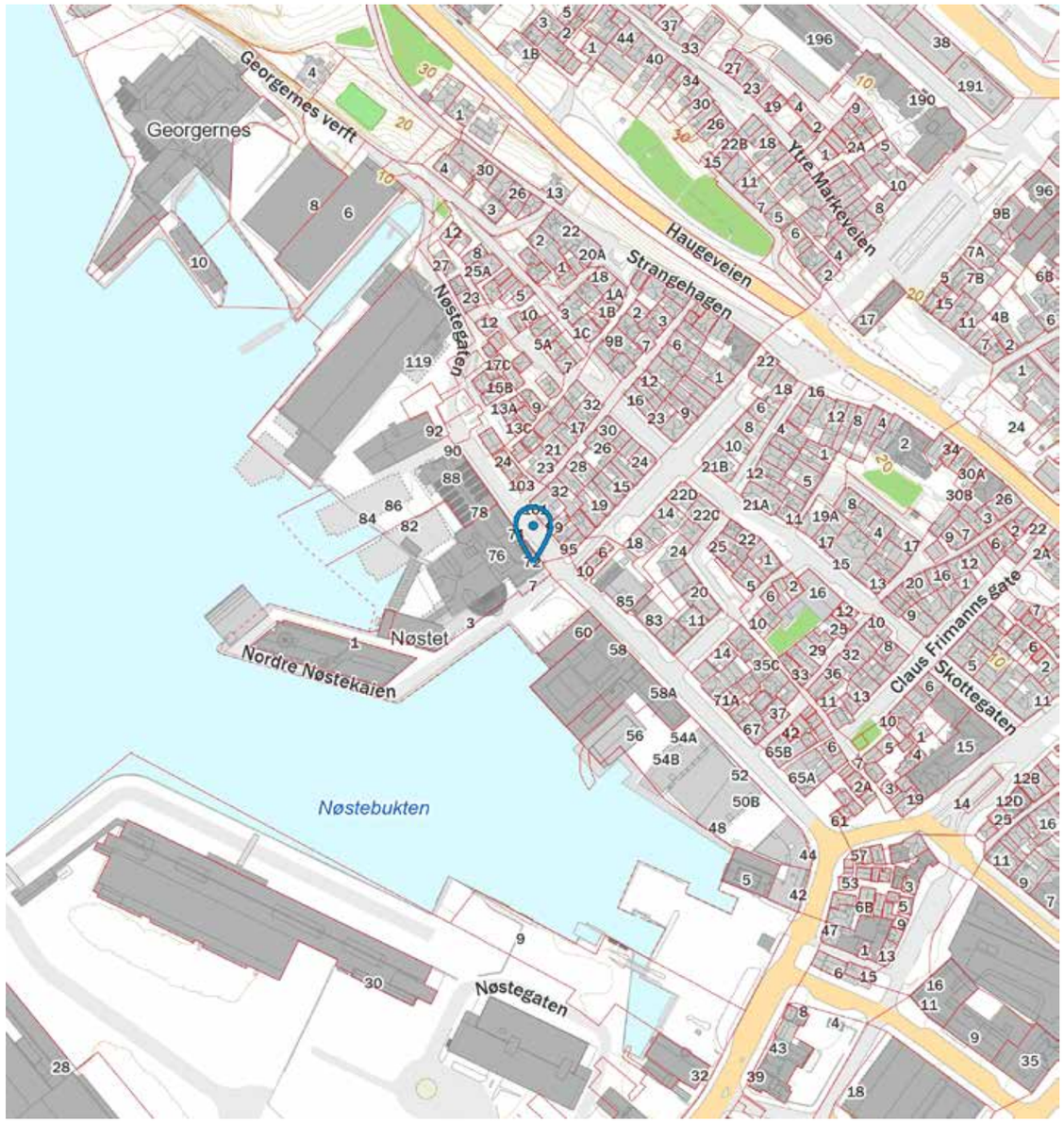


SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/575/0/0
Utlistet 02. november 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261055011	Grunneiendom	0	Ja	4 515,2 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	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
64310000	35	Bergenhus. Gnr. 165 bnr. 574 mfl., Nøstegaten	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.01.2023	202220456	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64310000	1600 - Uteoppholdsareal	29,2 %
64310000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	29,2 %
64310000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	20,8 %
64310000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	20,5 %
64310000	2041 - Kai	0,1 %
64310000	2012 - Gate med fortau	0,1 %
64310000	2013 - Torg	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64310000	730 - Båndlegging kulturminneloven	32,4 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64310000	2 - Vilkår, bruk	0,7 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64310000	35	Bergenhus. Gnr. 165 bnr. 574 mfl., Nøstegaten	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.01.2023	202220456	82,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64310000	2083 - Parkeringshus, -anlegg	82,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71480000	35	Bergenhus. Gnr. 165, bnr. 556 mfl., Kulturkvartalet Verftet	202315912	< 0,1 % (0,2 m²)

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	BY1	80,6 %
65270000	1 - Nåværende	6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag	Bruk og vern, sjø, vassdrag	SJØ	19,4 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	32,4 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpSikringSone	H130_1	Forurenset sjøbunn	95,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	12,6 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	Bergenhus. KDP sentrum	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	80,8 %
18740000	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.05.2012	19,2 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	74,7 %
18740000	1 - Nåværende	530 - Vannareal for almen flerbruk	19,2 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	6,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15780000	111 - Krav om reguleringsplan	80,8 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
15290000	30	Bergenhus. Gnr. 164 og 165, Dokken - Nøstebukten	3	199615958
60890000	30	Bergenhus. Gnr. 165 bnr. 838, kvartal Nøstegaten	3	200906305
9020001	31	Bergenhus. Verftsgaten, forlengelse, mindre vesentlig endring	3	199716050
10330000	30	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	4	-
63850000	35	Bergenhus. Gnr. 165 bnr. 555 mfl., Dikkedokken	9	201333746
70970000	35	Bergenhus. Gnr. 164 bnr. 1396 mfl., Dokken - forberedende utfylling i sjø	3	202220743
7340000	30	Bergenhus. Del av gnr. 165, Nøstet - Verftet - Klosteret	3	190001274

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/872	300719152	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	16.04.2024	202318019
165/872	139852842	-	Ukjent	Bygning godkjent for riving/brenning	16.04.2024	201220987
165/872	139852842	-	Ukjent	Bygning godkjent for riving/brenning	16.04.2024	202318019
165/872	139852842	-	Ukjent	Bygning godkjent for riving/brenning	16.04.2024	200713131
165/574	301430111	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	13.11.2025	202414805
165/730	139290798-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	15.01.2026	202517546
165/574	301430519	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	13.11.2025	202414805
165/574	139835204	-	Kontor- og adm.bygning rådhus	Bygning godkjent for riving/brenning	28.06.2024	202413028
165/574	301430625	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	13.11.2025	202414805

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/628	139289870-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	06.01.2025	202416200
165/574	139289404	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	20.12.2024	-
165/574	301429461	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	13.11.2025	202414805
165/574	139292189-1	Ombygging	Annen kontorbygning	Igangsettingstillatelse	11.11.2024	202414861
165/574	301429392	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	13.11.2025	202414805
165/574	301429597	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	13.11.2025	202414805
165/619	139289765-3	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	19.12.2019	201616244
165/574	301429680	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	13.11.2025	202414805
165/574	139289390	-	Annen industribygning	Bygning godkjent for riving/brenning	20.12.2024	200901251
165/574	139289390	-	Annen industribygning	Bygning godkjent for riving/brenning	20.12.2024	201603496
165/675	139748603-1	Påbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	19.10.2026	202614807
165/574	301430082	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	13.11.2025	202414805

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 02. november 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

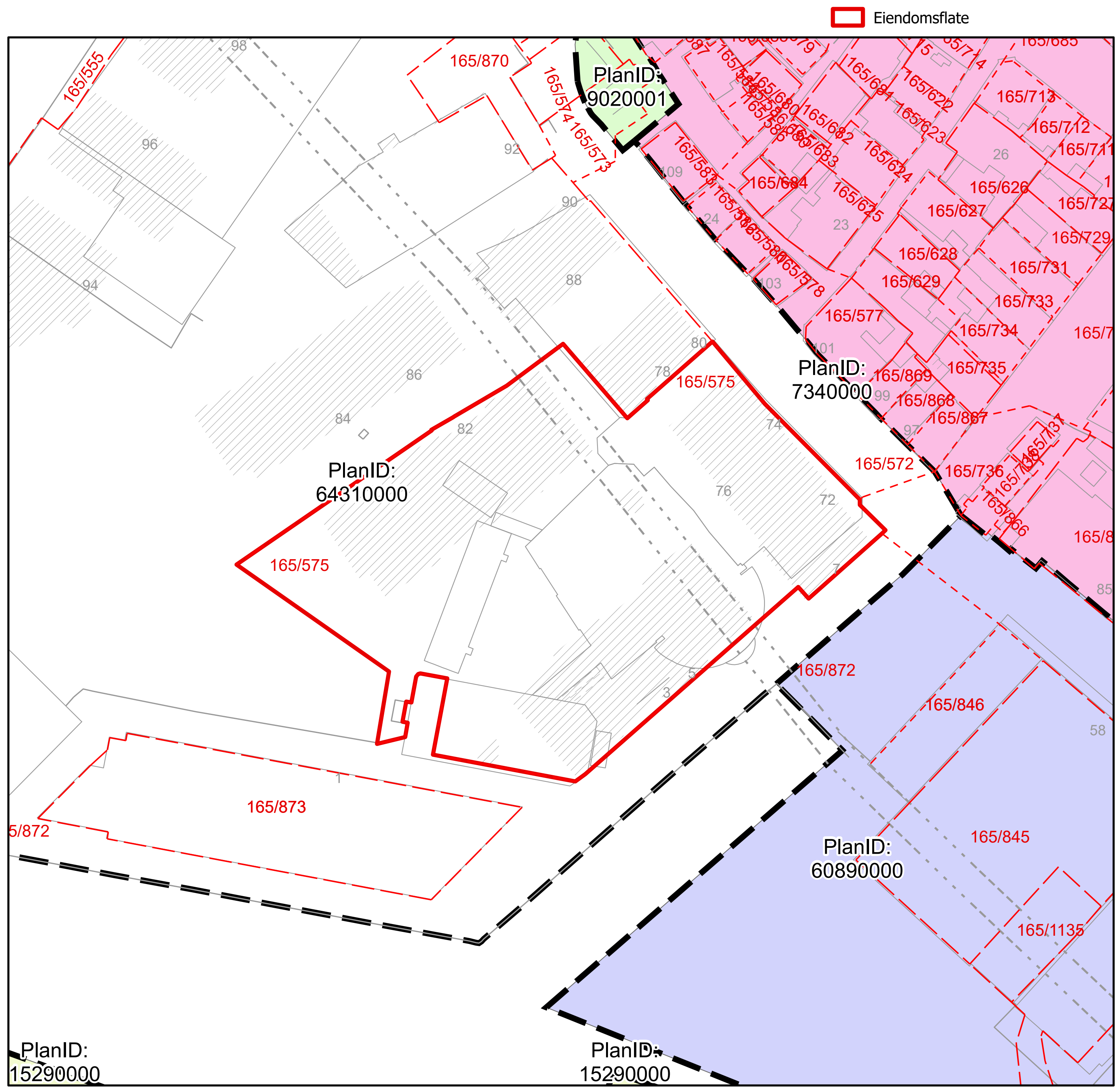
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/575/0/0
Dato: 02.11.2026 Adresse: Nøstegaten 72 m.fl.

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): 64310000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

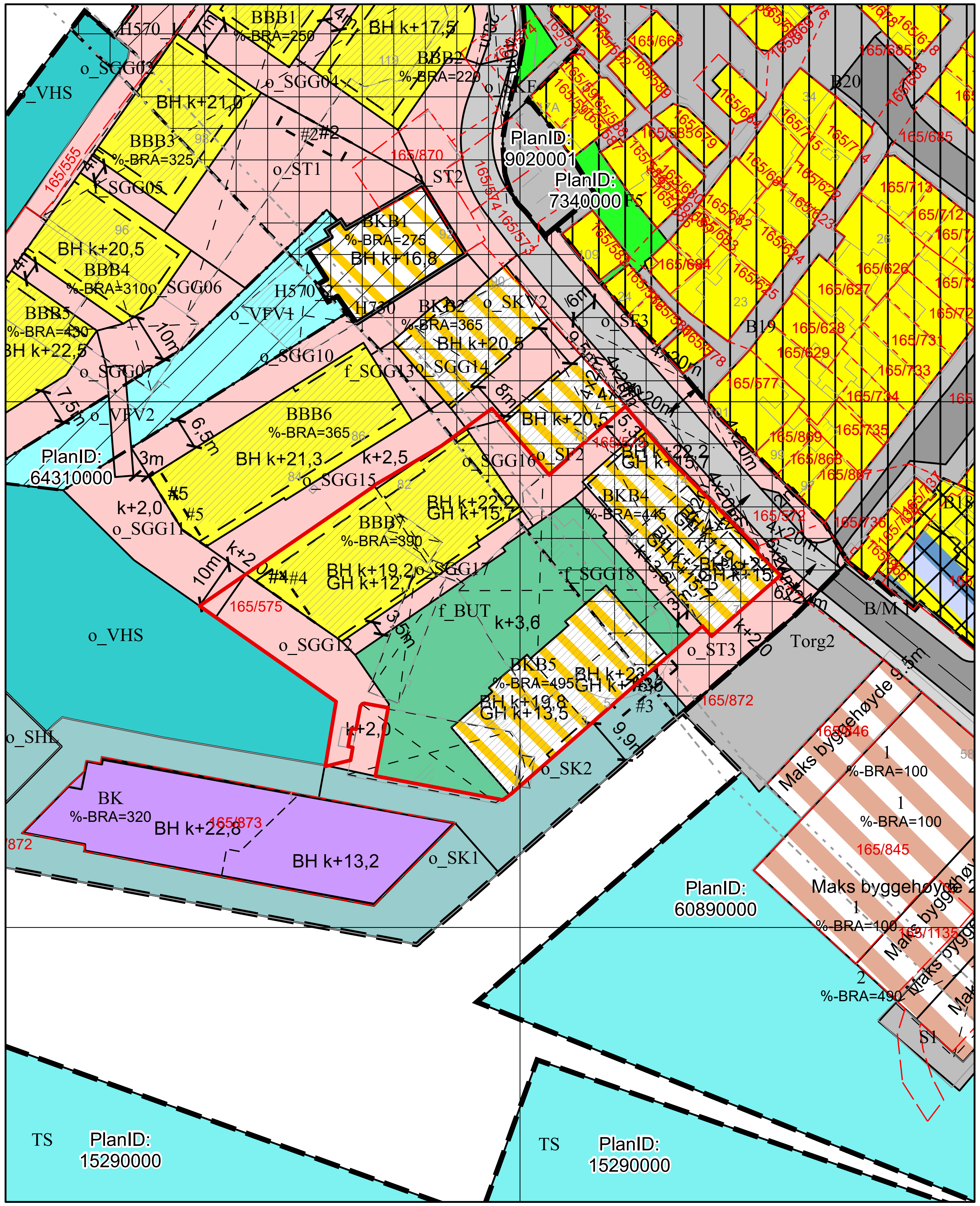
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/575/0/0
Dato: 02.11.2026 Adresse: Nøstegaten 72 m.fl.

PlanID(er): 64310000

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

Eiendomsflate

N



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
1211 - Byggegrense
1214 - Bebyggelse som inngår i planen
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

660 - Bevaringsområder
800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone
Båndleggingsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Kjørevei
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Gangveg
Gatetun
Torg
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Havneområde i sjø
Annet friområde
Bolig / Forretning / Kontor
Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
1310 - Kontor
1600 - Uteoppholdsareal
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2011 - Kjøreveg
2012 - Gate med fortau
2013 - Torg
2014 - Gatetun
2016 - Gangveg, -areal, gågate
2041 - Kai
2043 - Havnelager
2082 - Parkeringsplasser
2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6220 - Havneområde i sjø
6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

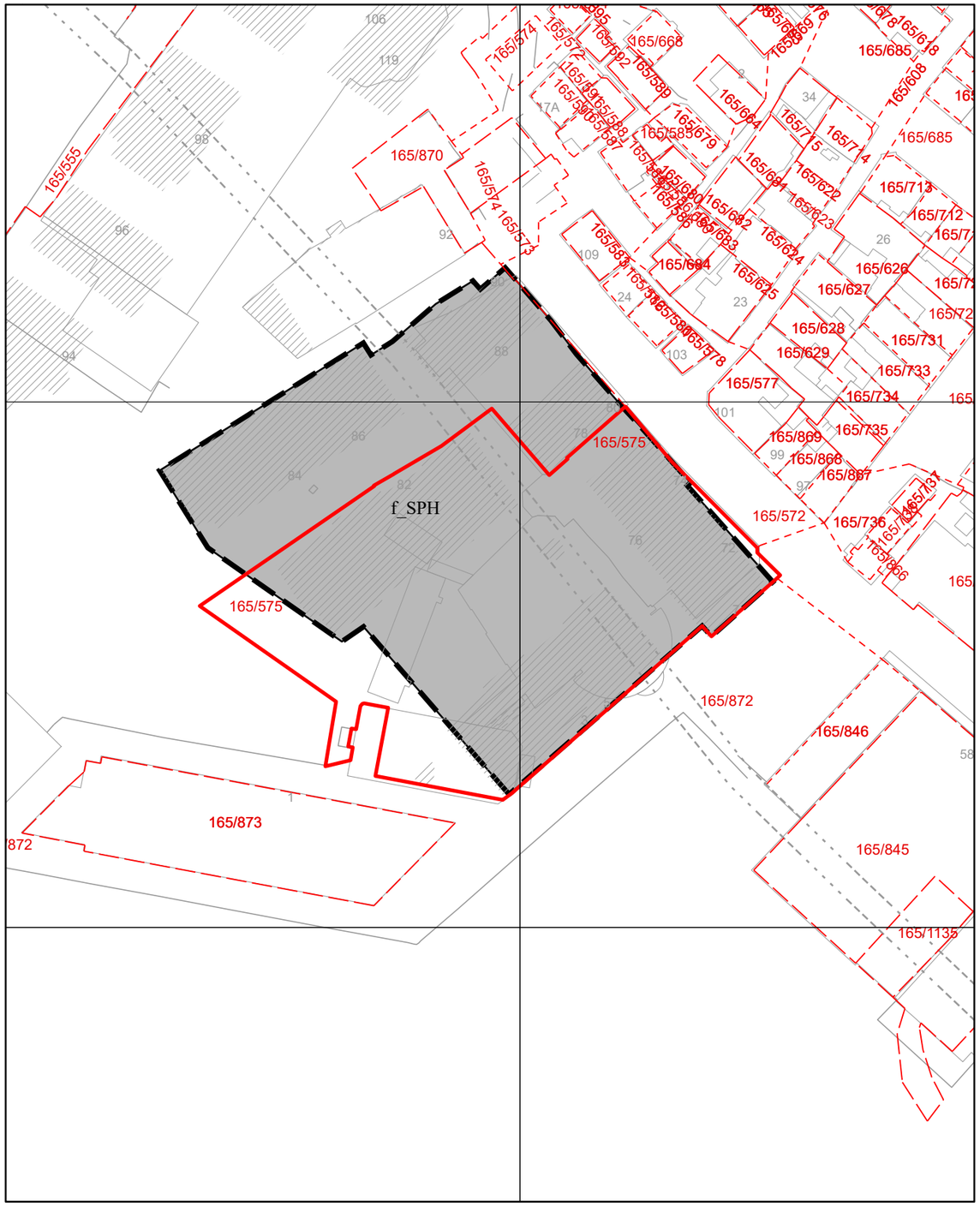
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/575/0/0
Dato: 02.11.2026 Adresse: Nøstegaten 72 m.fl.

PlanID(er): 64310000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

2083 - Parkeringshus, -anlegg

Kommuneplanens arealdel

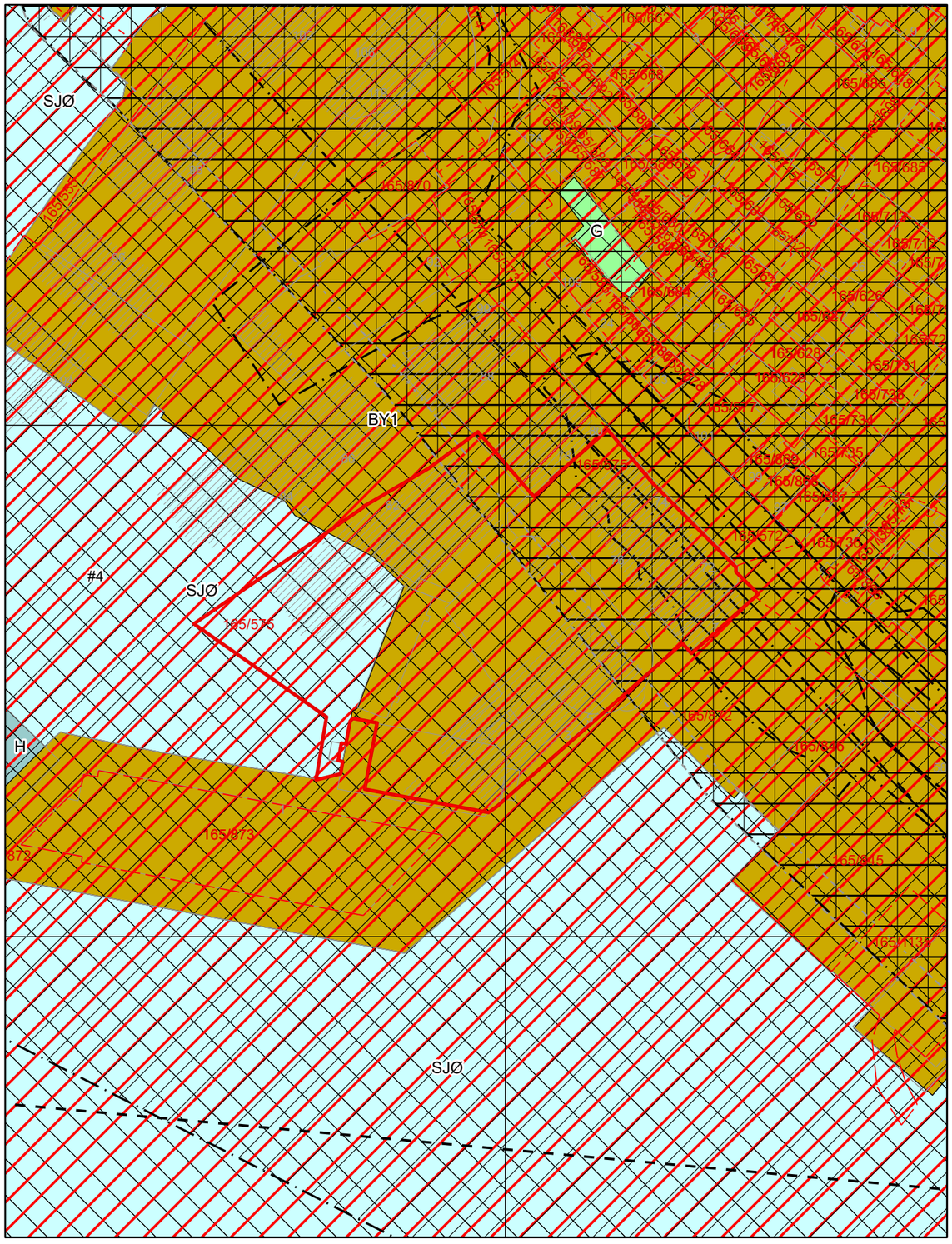
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 02.11.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/575/0/0
Adresse: Nøstegaten 72 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Bestemmelsegrense
- Angitthensyn kulturmiljø
- Båndleggingsone
- Faresone
- Infrastruktursone
- Sikringsone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Havn
- Grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 02.11.2026

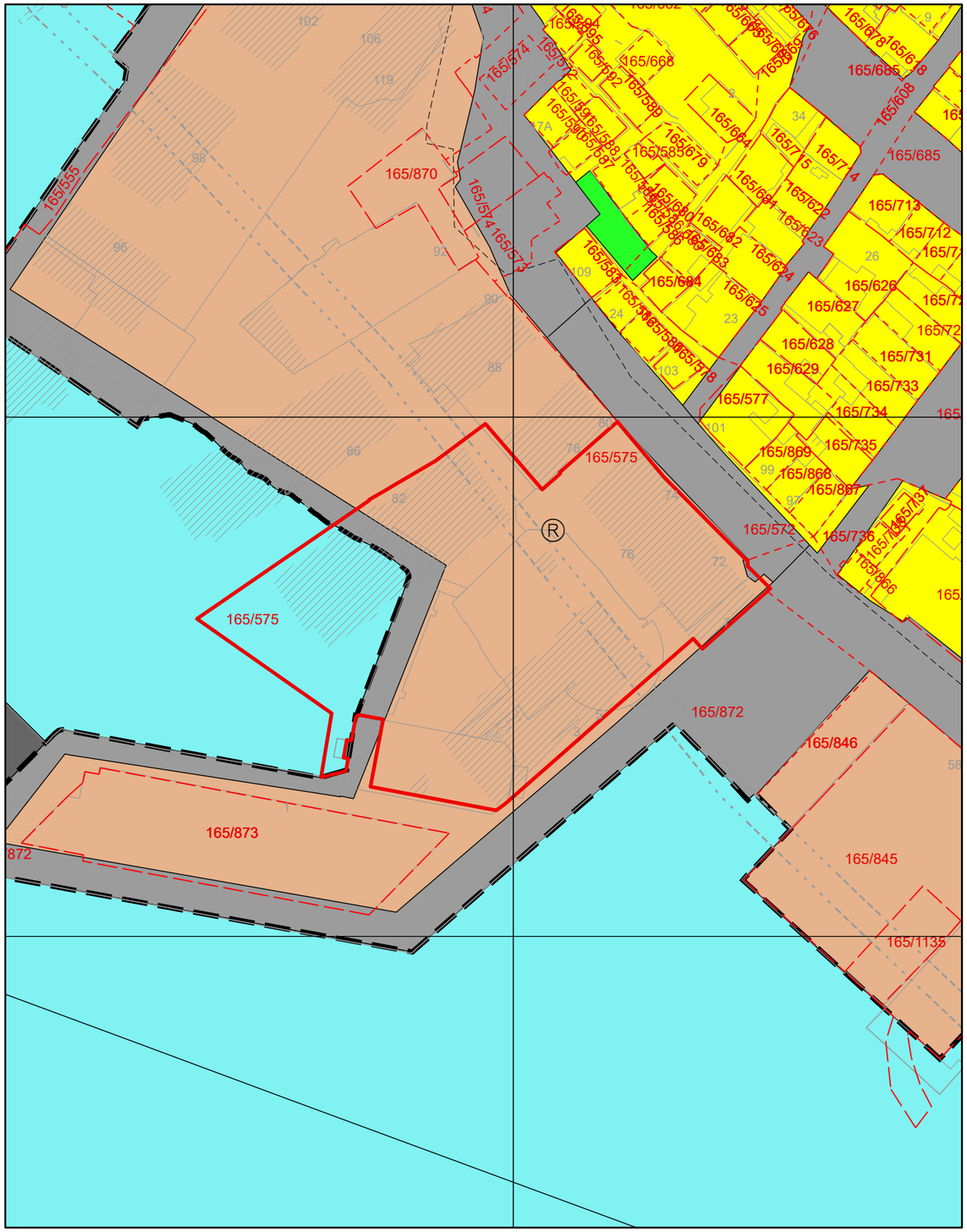
Arealplan-ID: 18740000,15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/575/0/0
Adresse: Nøstegaten 72 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

- Kommunedelplangrense
- Grense for restriksjonsområde
- Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

- Boligområde (N)
- Friområde (N)
- Annet byggeområde (N)
- Vannareal for allmenn flerbruk (N)
- Fotgjengerstrøk (N)
- Havn (N)

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT FOR SAMEIET NØSTEBUKTEN BRYGGE

DRIFTSINNTEKTER	**Sum**
Innkrevde felleskostnader	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**3 884 847**
DRIFTSKOSTNADER	
Personalkostnader	**28 200**
Styrehonorar	**200 000**
Revisjonshonorar	**15 000**
Forretningsførerhonorar	**137 500**
Konsulent og forvaltn.tjen	**50 000**
Drift og vedlikehold	**691 600**
Forsikringer	**200 000**
Kommunale avgifter	**1 294 500**
Energi / fyring	**450 000**
Internett / TV	**20 500**
Andre driftskostnader	**500 000**
SUM DRIFTSKOSTNADER	**3 587 300**
DRIFTSRESULTAT	**297 547**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER	
Finansinntekter	**0**
Finanskostnader	**0**
RES. FINANSINN./-KOSTNADER	**0**
ÅRSRESULTAT	**297 547**

Forutsetninger:	**Areal BRA /brøk**	**Brøk i %**
BRL - seksjon 1-72	4 918	0,6166
Boligseksjon 73-96	2 430	0,3046
Næring - BHG seksjon 97	547	0,0686
Næring - BHG kontor seksjon 98	81	0,0102
Næring - Parkering seksjon 99	0	
SUM	7 975	1,0000

Felleskostnader:

Felleskostnader Leiligheter	41,0 kr pr kvm pr mnd
Felleskostnader Næring	25,0 kr pr kvm pr mnd
Felleskostnader garasje	200 kr pr p-plass pr mnd
Akonto oppvarming	12 kr pr kvm pr mnd

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Oppvarming og varmt forbruksvann
Forbruk av varmtvann til oppvarming og varmt forbruksvann, betales etter forbruk.
Andelseier betaler inn et månedlig a kontobeløp som avregnes årlig eller etter annet intervall.
Det er installert målere i hver leilighet.

Eiendomsskatt
Kommunen vil verdsette boligene i 2028 og sette skattegrunnlaget.
Eventuell eiendomsskatt skrives først ut i 2029, slik at da må man være foreberedt på en potensiell kostnadsøkning. Det budsjetteres dermed ikke med eiendomsskatt for 2027/2028.
Pr. 2026 beregnes eiendommens verdi med utgangspunkt i 70% av boligverdien, med et bunnfradrag på kr 750 000 pr bolig og skattesats 2,6 promille. Dette kan endre seg til 2029.

Garasjeplass og ladepunkt el-bil/ladbar hybridbil
Felleskostnader for garasjeplass faktureres fra eierseksjonssameiet direkte til eier.
Eier av ladeplass betaler for drift/service og strømforbruk av evt. ladeplass..

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

V E D T E K T E R

for

Nøstebukten brygge eierseksjonssameie, org. nr. organisasjonsnummer

Gnr. 165 Bnr. 575

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte <dato>.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Nøstebukten brygge eierseksjonssameie, heretter Sameiet. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 165 bnr. 575 i Bergen kommune. Eiendommen er oppdelt i 99 seksjoner der seksjon 1-96 er boligseksjoner hvorav seksjon 1-72 tilhører Nøstebukten brygge Borettslag. Næringsseksjon 97 og 98 består av en barnehage (seksjon 97) og kontor/spiserom til barnehage (seksjon 98). Næringsseksjon 99 med tilleggsdeler er parkeringsareal i Sameiets underetasje. Seksjonene 97 og 98 benevnes samlet **Barnehageseksjonene.**

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- parkeringsplasser,
- tilleggsdel i bygning
- <annet> slik som angitt i re-/seksjoneringsbegjæringen

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens og tilleggsdelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon 99 (parkering) fastsettes en vektet sameiebrøk.

BESKYTTET

Utkast til vedtekter pr 27.10.2026. Endringer kan forekomme frem til eierseksjonssameiet er ferdigstilt og overlevert seksjonseierne.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

BESKYTTET

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Eiere i seksjon 1-96 har fortrinnsrett til barnehageplass i Barnehageseksjonene.

(8) I tilknytning til Barnehageseksjonene er det opparbeidet et uteareal.
Barnehageseksjonene har eksklusiv bruksrett til dette arealet i barnehagens åpningstid, og når det avholdes arrangementer i barnehagen utenfor dennes åpningstid. Dette uteareal er ellers åpent for andelseierne i borettslaget, seksjonseiere i Sameiet og for allmenheten. Vedtektene kan ikke endres på dette punkt, uten samtykke fra Barnehageseksjonene.

(9) Barnehageseksjonene har eksklusiv bruksrett til sykkelparkering for minimum 5 sykkelplasser samt to uteboder tilknyttet Barnehageseksjonene. Vedtektene kan ikke endres på dette punkt, uten samtykke fra Barnehageseksjonene.

(10) Boligseksjon 1-96 har sammen evigvarende enerett til å bodene beliggende i underetasjen/garasjeanlegget. Bodene ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene i borettslaget og boligseksjonene i Sameiet. Fordeling av boder fremgår av vedlegg __.
Ajourhold av vedlegget/listen er ikke å anse som vedtektsendring i 11-3's forstand og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(11) Boligseksjon 1-96 har sammen evigvarende enerett til felles takterrasser, og derav vedlikeholdsplikten. Bruken av takterrassene kan reguleres i husordensreglene.

(12) Seksjon 98 ligger i bygg 4 med adresse _____. Beboere i Sameiet kan disponere lokalet i seksjon 98 utenfor barnehagens åpningstider og møtetider etter avtale. Beboer betaler leie til seksjonseier og må følge de regler som er satt for bruk av lokalet.

(13) Naboeiendommen på gnr. __ bnr. __ har tinglyst rett til å kjøre gjennom Sameiets fellesareal i garasjekjeller for å komme til egen eiendom. De plikter å betale sin forholdsmessige kostnad til drift- og vedlikehold av garasjeport og kjørebane.

(14) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

BESKYTTET

Utkast til vedtekter pr 27.10.2026. Endringer kan forekomme frem til eierseksjonssameiet er ferdigstilt og overlevert seksjonseierne.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering
I seksjon 99 er det opparbeidet 40 parkeringsplasser. Det er 34 biloppstillingsplasser hvorav 6 er delebilplasser jf. reguleringsplanen til prosjektet. I tillegg er det seks parkeringsplasser til moped/MC. Enkelte andelseiere i Nøstebukten brygge borettslag (seksjon 1-72) og eiere av boligseksjon 73-96 har kjøpt parkeringsplass. De 6 delebilplassene eies av Sameiet.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) De 40 innendørs parkeringsplassene utgjør hver en ideell andel i seksjon 99. Eierandeler kan omsettes mellom andelseiere i Nøstebukten brygge borettslag eller til eier av boligseksjon 73-96. Forretningsfører ajourholder oversikt over eiere med ideell andel til parkeringsplass i seksjon 99.

(2) Det er ikke anledning til å sitte med eierandel til parkeringsplass uten at man eier andel i borettslaget eller er eier av boligseksjon 73-96. Ved salg av andel/boligseksjon må eierandel til parkeringsplass selges senest samtidig med salg av andelen/boligseksjonen. Selger plikter å melde om salget til styret og forretningsfører.

Nøstegaten 72-74 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte ideelle andeler (parkeringsplasser) i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført. Disse ideelle andelene kan kun selges til andelseiere i borettslaget eller til seksjonseiere av boligseksjon 73-96 i Sameiet.

(3) Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget, til eiere/beboere av boligseksjon 73-96 og til eiere av næringsseksjonene i Sameiet.

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon
Sameiet ved sitt styre skal ivareta ordinær drift, vedlikehold og forvaltning av garasjeanlegget som omfatter parkeringsplassene i seksjon 99.

4-4 Felleskostnader
Den som eier parkeringsplass, betaler månedlig leie til Sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnadene fordeles med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

BESKYTTET

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Eier av parkeringsplass har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) 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.

(3) Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Noen av parkeringsplassene i seksjon 99 er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Eiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen eier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i seksjon 99. Styret i Sameiet kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Eiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret i Sameiet som er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. Kostnad til flytting av ladestasjon for el-bil/ladbar hybridbil dekkes av eier som er berettiget HC-plass.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige eiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-7 Delebil i garasjeanlegget
(1) Det er avsatt 6 delebilplasser i garasjeanlegget jf. reguleringsplanen til prosjektet.

4-8 P-plass for Barnehageseksjonene
Det er opparbeidet én utendørs p-plass for Barnehageseksjonene. Utendørs parkeringsplass ligger på fellesareal og Barnehageseksjonene har eksklusiv og evigvarende bruksrett til denne i barnehagens åpningstid, og når det avholdes arrangementer i barnehagen utenfor dennes åpningstid.

Barnehageseksjonene har ikke vedlikeholdsplikt og betaler ikke leie for denne p-plassen, Bruksretten kan ikke overdras eller leies ut.

Utkast til vedtekter pr 27.10.2026. Endringer kan forekomme frem til eierseksjonssameiet er ferdigstilt og overlevert seksjonseierne.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Barnehageseksjonenes ansvar for vedlikehold av enkelte fellesarealer er regulert punkt 6-1 (2).

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Seksjon 99 som er seksjon for parkering betaler et fast beløp pr. parkeringsplass ref. 4-4 og 4-5.

Fordelingsnøkkel felleskostnader:
Seksjon 1-96, boligseksjoner
Seksjon 97, næring barnehage
Seksjon 98, næring kontor/spiserom

BESKYTTET

Utkast til vedtekter pr 27.10.2026. Endringer kan forekomme frem til eierseksjonssameiet er ferdigstilt og overlevert seksjonseierne.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader skal søkes skilt mellom samleseksjon bolig- og næringsseksjonene.

Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjonene eller fellesarealer i nær tilknytning til disse skal bæres av næringsseksjonene.

Kostnader som knyttes direkte til boligseksjonene eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av boligseksjonene, og fordeles etter innbyrdes brøk.

Kostnader til drift, vedlikehold og fornyelser knyttet til Barnehageseksjonenes uteareal iht. punkt 3-1 (8) og 3-1 (9), tilligger Barnehageseksjonene. Dette innebærer at Barnehageseksjonene besørger og bekoster vedlikehold av det inngjerdede uteområdet, herunder bl.a. gjerdet, lekeapparater og utebodene, blant annet for å sikre lovpålagt kontroll og vedlikehold mv. av lekeplasser.

(3) Kostnader til oppvarming/oppvarming varmt tappevann samt kaldt forbruksvann skal fordeles ut fra faktisk forbruk. Det er satt inn egne vannmålere for både seksjon 1-98. Seksjon 1-96 betaler for målt forbruk til bolig, samt forbruk fra vannuttak til sykkelvask og vannuttak i bøttekott i garasjekjelleren. Barnehageseksjonene betaler for målt forbruk for egne seksjoner. Abonnementsgebyret for vann (fastledd) fordeles etter den innbyrdes fordelingsnøkkelen mellom seksjon 1-98.

(4) Kostnader knyttet til forsikring søkes fordelt etter faktisk fordeling av premie, foretatt av forsikringsselskapet, for de ulike seksjonene. Dersom det ikke enkelt lar seg gjøre vil kostnad fordeles etter sameierbrøk. Egenandelen ved skade skal betales av den seksjonseier som er ansvarlig for arealet hvor skaden er oppstått. Premien knyttet til naturskade fordeles etter sameiebrøken.

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

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

BESKYTTET

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre styremedlemmer, med eventuelle varamedlemmer. Det bør tilstrebes at både bolig og næring er representert i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

BESKYTTET

Utkast til vedtekter pr 27.10.2026. Endringer kan forekomme frem til eierseksjonssameiet er ferdigstilt og overlevert seksjonseierne.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(4) Det til enhver tid sittende styre i Sameiet, utgjør også styret i det tingsrettslige sameiet for næringsseksjon 99, (heretter garasjesameiet). Styret kan treffe beslutninger om vanlig drift, vedlikehold og administrasjon. Tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, skal forelegges sameiermøtet i garasjesameiet når dette følger av vedtektene eller sameieloven.

BESKYTTET

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

BESKYTTET

Utkast til vedtekter pr 27.10.2026. Endringer kan forekomme frem til eierseksjonssameiet er ferdigstilt og overlevert seksjonseierne.

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For seksjon 1-72 møter representanter fra borettslagets styre.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører og revisor 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves 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

BESKYTTET

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

BESKYTTET

Utkast til vedtekter pr 27.10.2026. Endringer kan forekomme frem til eierseksjonssameiet er ferdigstilt og overlevert seksjonseierne.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

BESKYTTET

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 165, Bruksnummer 575 i 4601 BERGEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	02.11.2026 kl. 14.37
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	02.11.2026 kl. 14.37

Adresse(r):

Gateadresse: **Nordre Nøstekaien 3**
Gatenr: **16732**
Kommune: **BERGEN**
Postkrets: **5011 BERGEN**
Bydel: **2 BERGENHUS**

Gateadresse: **Nordre Nøstekaien 5**
Gatenr: **16732**
Kommune: **BERGEN**
Postkrets: **5011 BERGEN**
Bydel: **2 BERGENHUS**

Gateadresse: **Nordre Nøstekaien 7**
Gatenr: **16732**
Kommune: **BERGEN**
Postkrets: **5011 BERGEN**
Bydel: **2 BERGENHUS**

Gateadresse: **Nøstegaten 72**
Gatenr: **14160**
Kommune: **BERGEN**
Postkrets: **5011 BERGEN**
Bydel: **2 BERGENHUS**

Gateadresse: **Nøstegaten 74**
Gatenr: **14160**
Kommune: **BERGEN**
Postkrets: **5011 BERGEN**
Bydel: **2 BERGENHUS**

Gateadresse: **Nøstegaten 76**
Gatenr: **14160**
Kommune: **BERGEN**
Postkrets: **5011 BERGEN**
Bydel: **2 BERGENHUS**

Gateadresse: **Nøstegaten 82**
Gatenr: **14160**
Kommune: **BERGEN**
Postkrets: **5011 BERGEN**
Bydel: **2 BERGENHUS**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/32491-1/106 08.10.2003 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 84 900 000
Omsetningstype: Fritt salg
NØSTEGATEN 72-74 AS
ORG.NR: 986 092 250

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/2401673-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

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 eiendomsrett:

1909/914094-1/106 02.03.1909 **ERKLÆRING/AVTALE**
Best. om felles gårdsplass m.v.

1915/903894-1/106 22.10.1915 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

1915/903895-1/106 22.10.1915 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 165 BNR: 576

1961/8978-1/106 21.11.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. innredning
av kontorer i 3. etg.

1962/6924-1/106 22.09.1962 **ERKLÆRING/AVTALE**
Plikt til å utføre en sponsjakt av branntrygge kostruksjoner når som helst bygningsrådet forlanger det

1962/7892-1/106 29.10.1962 **ERKLÆRING/AVTALE**
Best. om utfylling av en hop
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 165 BNR: 576 m.fl.

2024/2401673-1/200 20.12.2024 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 050 500 000
Panthaver: OBOS EIENDOMSMEGLERE AS
ORG.NR: 977 040 949

2025/1457931-1/200 28.11.2025 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2025/1424909-1

2024/2401673-2/200 20.12.2024 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: OBOS EIENDOMSMEGLERE AS
ORG.NR: 977 040 949

2025/1457931-1/200 28.11.2025 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2025/1424909-1

2025/1424909-1/200 20.11.2025 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 800 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324

2025/1450606-1/200 27.11.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**
Rettighetshaver: BKK AS
ORG.NR: 976 944 801
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GRUNNDATA

1909/900024-2/106 02.03.1909 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
UTSKILT FRA DET TIDLIGERE VERFTSGATEN 2 A OG NØSTEBODER 6B
(BEGGE NÅ UTPARSELLERT)

2020/211858-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1201 GNR: 165 BNR: 575

2026/402030-4/200 14.04.2026 21:00 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 4601 GNR: 165 BNR: 576
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 4601 GNR: 165 BNR: 871

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1909/914093-1/106 02.03.1909 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 165 BNR: 574
Best. om felles gårdsplass m.v.

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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 165, Bruksnummer 835 i 4601 BERGEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	02.11.2026 kl. 14.41
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	02.11.2026 kl. 14.40

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1997/13486-1/106 14.05.1997 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 50 000
Omsetningstype: Ekspropriasjon
BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531

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.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1997/13476-1/106 14.05.1997 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**

1997/14229-4/106 23.05.1997 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1201 GNR: 165 BNR: 1094

1997/14237-1/106 23.05.1997 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1201 GNR: 165
BNR: 1095
OGSÅ UTSKILT FRA BNR.863 OG 1045

2020/1117114-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1201 GNR: 165 BNR: 835

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 165, Bruksnummer 872 i 4601 BERGEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	02.11.2026 kl. 14.41
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	02.11.2026 kl. 14.40

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/458249-1/200 11.06.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531

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 eiendomsrett:

2016/221731-1/200 15.03.2016 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 165 BNR: 873

GRUNNDATA

2012/458241-1/200 11.06.2012 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**

2012/495872-1/200 21.06.2012 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1201 GNR: 165 BNR: 1123

2020/579521-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1201 GNR: 165 BNR: 872

2025/89848-1/200 24.01.2025 21:00 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 13 923 000
Omsetningstype: Fritt salg
AREAL OVERFØRT TIL : KNR: 4601 GNR: 165 BNR: 576

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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.

KONTAKT



Thor-Kristian Johannessen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
thor-kristian.johannessen@em1sr.no
916 88 655



Therese Fimland
Salgsleder / Eiendomsmegler
therese.fimland@em1sr.no
977 24 706

EiendomsMegler 1

Et prosjekt fra OBOS

nøstebukten-signatur.no

Et prosjekt fra OBOS