NORDVIK

Nordnesveien 19

2 soverom | 61 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Nordnesveien 19

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Vedlegg
41	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.08.2026









Nøkkelinformasjon

Unik topp- og endeleilighet på Nordnes med balkong og gode solforhold!

Prisantydning	**4 890 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 075 257,-**
Fellesgjeld	**184 167,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 193,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Nordnesveien 19! En unik topp- og endeleilighet med balkong og fantastiske solforhold. Dette er en bolig som kombinerer det beste av byliv og naturnærhet, og gir deg en sjelden mulighet til å bo i et av Bergens mest attraktive områder.

Høydepunkter:

- Fantastisk balkong med utsikt og gode solforhold.
- Vesentlig oppgradert siden byggeår.
- Oppgradert bad i 2021.
- Gulv fra 2018.
- Nye kjøkkenfronter fra 2022.
- Peis i stue fra 2016.
- Mulighet for garasjeleie.
- Disponerer 3 eksterne boder.

Området:

- Et av Bergens mest attraktive områder.
- Gangavstand til sentrumskjernen.
- Gangavstand til flere studiesteder.
- Gangavstand til Nordnesparken, Nordnes sjøbad og Verftet.
- Gode tur-/treningsmuligheter i området.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




















Miele

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0236/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nordnesveien 19, 5005 BERGEN
Gnr 165, bnr 483 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 8 i Borettslaget Nordnesveien 19-21, org.nr. 978632696

Selgere
Henriette Svarstad
Jonas Nordanger Tømmerbakke

Kjøpesum og omkostninger
4 890 000,- (Prisantydning)
184 167,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 074 167,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 075 257,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 084 757,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entrè, 2 soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer tre eksterne boder, hvorav to er i kjelleren og én på loftet. Bodene har et samlet areal på 11,9 m² og et samlet gulvareal (GUA) på 17 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold. Sørsiden av boligen (soverom) har morgensol fra soloppgang frem sent formiddag.

Nordsiden av bolig (kjøkken, stue og balkong) har ettermiddagssol fra tidlig ettermiddag til solnedgang midtsommers (korte avbrudd der sol går bak nærliggende tak).

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og vaskerom/intern bod.

I tillegg disponerer leiligheten tre eksterne boder av ulik størrelse, to i kjeller og én på loft.

Selger opplyser også at borettslaget har en stor felles sykkelbod.

Parkering
Borettslaget har 7 garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet. Den enkelte leietaker må selv installere og betale for lader. Ellers er det soneparkering i området (Boligsone 5).

Modernisering og påkostninger
2026
- Nytt dekke på balkong (mai)
- Nye røykvarslere og brannslukningsapparat
- Spylt gjennom avløpsrør fra kjøkken og sluket i dusj (juni)
- Malt fliser på kjøkken (juli)
- Benkeplate på kjøkken er pusset og oljet (juli)

2023
- Malt fliser på kjøkken

2022
- Malt alle tak og vegger
- Nye fronter på skuffer og skap på kjøkken

2021
- Oppgradert bad (november/desember)

2018
- Lagt nytt gulv i hele leiligheten

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Bergen AS, totalrehabilitering av baderom. Arbeidet ble utført november/desember 2021.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Bergen AS, totalrehabilitering av baderom. Arbeidet ble utført november/desember 2021.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Mangler noe dokumentasjon etter rehabilitering av bad. Mangler er knyttet til FDV-dokumentasjon, da i form av samsvarserklæring, produktspesifikasjoner, drifts- og vedlikeholdsinstruksjoner og bilder. Har alle fakturaer med arbeidsbeskrivelser fra arbeidet, noen bilder, samt kontrakt med beskrivelse av arbeid m.m. Firma som var ansvarlig for rehabilitering gikk konkurs august 2025.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av borettslag: Borettslaget har utført arbeid på fasade, da i form av montering av fasadeplater og bytte av vindu stue retning øst 2019/2020. Arbeid knyttet til taktekking høsten 2025. Arbeid knyttet til vannlekkasje på en bod i borettslaget i 2025.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid i regi borettslaget vedrørende lekkasje til bod. Uvisst hva som er gjort, samt hvilke firma som ble benyttet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Service elektrikeren AS, fremføring av ny kurs fra vaskekjeller til sikringsskap utenfor leilighet, oktober 2018. El-arbeid på baderom vedrørende rehabilitering 2021, Rørlegger Bergen AS.

Er det installert elbillader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid gjort i regi av borettslaget. Borettslaget har fått innstallert el-billader i garasjer knyttet til borettslag. Borettslaget disponerer 7 garasjeplasser som tildeles/leies ut etter ansiennitet.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av baderom, derav arbeid på rør, vann og avløp. Rørlegger Bergen AS, november/desember 2021. Arbeid i regi av borettslaget knyttet til vann og avløp i 2022, nye vannrør fra Nordnesveien 19-21 via Nordnesveien 23-25 og Tollbodalmenning 34 fram til hovedkran som ligger nærmere Strandgaten.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spyling av avløpsrør kjøkken/dusj juni 2026, Olimb Rørinspeksjon Bergen AS

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Mangler noe dokumentasjon fra rehabilitering av bad 2021. Tilbakeslag fra sluket i dusj juni 2026, utbedret med rørspyling.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Tilsyn 15.01.2026 fra Bergen brannvesen/feier. Ikke avdekket avvik. Ved tilsyn ble det konstatert at skorsteinsløp nr. 2 fra venstre har begynt å vise svakhetstegn innvendig i fuger.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Lekkasje til bod i kjeller fra grunnmur.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Sprekk i glass på balkong, borettslaget er informert, samt har ansvar for utbedring.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Eldre blokk, skjevheter i både gulv og vegger innvendig i leilighet.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tilbakeslag/tett sluk fra avløp kjøkken og sluket i dusj. Utbedret med rørspyling innen få timer.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Sporadisk observert sølvkre på baderom. Lite omfang.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leilighet er tidligere blitt arealoppmålt av tidligere eier.

Dette fremkommer i forrige salgsoppgave, samt tilstandsrapport.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Mangler ferdigattest på baderom etter rehabilitering i 2021. Kontrakt, samt faktura med arbeidsbeskrivelser, samt noe dokumentasjon som bilder og E-post-korrespondanse foreligger.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Planer i borettslaget om å bytte tak i 2028/2029, samt bytte av stort vindu i stue. Planer om etablering av ny
ungdomsskole i lokaler som i dag benyttes av fagskole.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Bytte av tak samt rentenivå kan medføre noe endring i fellesutgifter, men styret har informert om at det forhåpentligvis ikke fører til særlig endring.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med platet fasade og malt murpuss. Vinduer med isolerglass. Valmtak tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting.
- Vinduer og dører.
- Kjøkken: Overflater og innredning.
- Ventilasjon.
- Våtrom: Overflate vegg/himling.

- Våtrom: Dokumentasjon.
- Vaskerom.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon og loft
- Våtrom: Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp.

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Rekkverket måles til 100 cm, kravet er etter dagens krav er 120 cm pga høyden ned. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Innbo og løsøre
Fryseboks, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke i handelen.

Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og mikrobølgeovn medfølger i handelen. Selger opplyser at stekeovn er fra 2025 og kjøleskapet var nytt i 2018.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speil over sofa i stue
- TV

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3 år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Vedovn i stue (fra 2016) og varmekabler på bad. Ellers er det elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 013 kWh, dette tilsvarer omtrent 15 949 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 193,- pr. mnd.
Inkluderer: - Grunnpakke Altibox
- Felles byggforsikring
- Felles vedlikehold og driftskostnader
- Renter og avdrag lån
- Kommunale avgifter/eiendomsskatt

Andre utgifter
Selger opplyser at de har oppgradert pakke for TV/internett fra Altibox, de betaler dermed 499 kr ekstra per måned utenom felleskostnader.

I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 071 805,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 287 218,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke fra Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Nordnesveien 19-21 består av 18 andeler.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 184 167,-pr. 17.08.2026

Spesifikasjon av lån
Bank: Husbanken
Lånenr.: 13520608
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,07%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 35 613,52
Total saldo lån: 628 371,00
Innfrielsesdato: 30.06.2028

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95217534543
Lånebeskrivelse: Handelsbanken - Refinanisering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 148 554,03
Total saldo lån: 2 621 111,00
Innfrielsesdato: 30.06.2039

Andel fellesgjeld pr. 17.08.2026: 184 167,55,-

Total fellesgjeld for Borettslaget Nordnesveien 19-21 pr. 17.08.2026: 3 249 482,00,-

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Styreleder opplyser at borettslaget planlegger å bytte tak, samt stort vindu i stue i løpet av 2028/2029. På generalforsamling i 2026 ble det informert om at dette forhåpentligvis ikke medfører store endringer i felleskostnader, da et eksisterende lån er nedbetalt innen nytt lån blir etablert. Rentenivå kan føre til endringer på felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 417 546

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 488 060

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Beboerne plikter å følge borettslagets vedtekter. Vedtektene for borettslaget er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Selger opplyser at borettslaget har en frivillig dugnad en dag hver vår.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0003231514

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 854 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Nordnesveien 19! Nordnes er et svært attraktivt boligstrøk i Bergen. Nordnes er kjent for sine koselige brosteinsbelagte smau, tradisjonelle Bergenshus og unike atmosfære. Her bor du i kort avstand fra sentrumskjernen med alt du skulle trenge i umiddelbar nærhet, samtidig som du kan nyte en fredelig og harmonisk beliggenhet.

Gågaten like ved byr på gode shoppingmuligheter og flere hyggelige kaféer og nisjebutikker. I denne gaten får man virkelig kjenne på den urbane tilværelsen omkranset av nydelige Bergenshus og koselige smau. Ønsker man et noe mer utvidet service- og fasilitetstilbud finner man Torgallmenningen - hjertet av Bergen sentrum - knappe 15 minutters gange fra leiligheten. Her finner du tilnærmet alt du skulle ha behov for. Torgallmenningen kan skilte med kjøpesenter som Galleriet og Xhibition, i tillegg til et rikt utvalg av butikker langs gatene. I tillegg finner man rikelig med restauranter, kaféer, kino og utesteder.

I kort avstand fra leiligheten ligger Nordnesparken, Nordnes sjøbad og Verftet. Dette er fantastiske steder å kunne nyte de fine dagene Bergen har å by på, enten om man vil slappe av i parken eller ta seg ett hopp i sjøen. Gangavstand til flere av studiestedene i Bergen som Universitetet i Bergen og Det Juridiske Fakultet. Nærmeste dagligvarebutikk Kiwi ligger kun 3 minutters gange fra leiligheten.

Med denne beliggenheten er det ikke langt til et av de fantastiske byfjellene som omringer byen. Her finner du flere turer for enhver smak, og utsikten på toppen gjør virkelig turen verdt det. For deg som foretrekker å trene innendørs ligger EVO Nordnes bare 5 minutters gange fra leiligheten i tillegg til MOVA Nordnes som ligger 10 minutters gange unna.

Dette er en bolig som kombinerer det beste av byliv og naturnærhet, og gir deg en sjelden mulighet til å bo i et av Bergens mest attraktive områder.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Utsikten, nærheten til alt, Nordnes som helhet.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
En god blanding av eldre og yngre naboer. Borettslaget er veldrevet, behjelpelig og hyggelig styre. Hyggelige naboer i alle aldre. Her bor både enslige, par og barnefamilier. Nabolaget er preget av lite støy, samt lite gjennomgangstrafikk.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Innenfor få minutters gange finner man følgende: fire barnehager, barneskole, lekeplasser og fotballbaner, flere matbutikker og treningssenter, Akvariet, parker og rekreasjonsområder, kafeer/restauranter og barer, Nordnes sjøbad, Verftet (konserter m.m.), busstopp med to avganger i timen.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Turer til Nordnesparken, Verftet, gatelangs gjennom smau. Torgallmenningen og torget når man innenfor ti minutters gange.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18. januar 1960.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 18. januar 1960.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkong datert 4. mai 2001.

Byggetegninger fra kommunen datert 28.06.1954 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for "Bergenhus. Nordnes, østre del av Nordneshalvøya" (PlanID: 10090000), ikrafttrådt 27.11.1946, og reguleringsplan for "Bergenhus. Strøket Nykirkeallmenningen - Tollbodallmenningen" (PlanID: 4000000), ikrafttrådt 24.06.1976, regulert til boligbygg.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2018 avsatt til sentrumsformål i byfortettingssone BY1.

Hensynssoner og bestemmelsesområder i kommuneplanen:
- Kulturmiljø – 1944-området (berøringsgrad 100 %)
- Kulturmiljø – Historisk sentrum (berøringsgrad 100 %)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (berøringsgrad 100 %)
- Luftkvalitet – gul sone (berøringsgrad 100 %)
- Byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav (berøringsgrad 100 %)

Iht. kommunedelplanen Bergenhus. KDP Sentrum (PlanID: 15780000), ikrafttrådt 10.12.2001, er eiendommen avsatt til boligområde.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Bergenhus. Gnr. 165 bnr. 420, Nykirkeallmenningen – Tollbodallmenningen – Fredriksbergsgaten 22, vesentlig endring (PlanID: 4000100). Planen legger til rette for nybygg på eiendommen, med bestemmelser om blant annet plassering, høyde, etasjeantall og garasje. Det tillates et selvstendig og moderne arkitekturuttrykk.
- Bergenhus. Gnr. 165 bnr. 450, Nordnes oppveksttun (PlanID: 62020000). Planen legger til rette for etablering av ungdomsskole i tilknytning til eksisterende barneskole. Det er per i dag ikke kjent når eventuell gjennomføring vil finne sted.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
-Fredriksbergsgaten 17 (gnr. 165, bnr. 416) – rammetillatelse datert 20.11.2024. Tiltaket omfatter bruksendring og utvendig endring/påbygg. Gjennomføring av tiltaket kan medføre støy og byggeaktivitet i nærområdet.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Dokument om planinformasjon fra kommunen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver, disse omhandler:
- Bestemmelse om bebyggelse
- Best. om vann/kloakkledn.
- Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner og adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
- Grunnstykke 404.8 m2 utskilt fra Nordnesveien 121 A,
- Grunnstykke 431.9 m2 utskilt fra Nordnesveien 121,
- Registrering av grunn
- Nordnesveien 119, 119 A, 121 og 121 A er sammenføyet til en eiendom under betegnelsen Nordnesveien 119, 119A, 121 og 121 A.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selgers mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold overfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil/uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 1,00% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 127 566,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. august 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Marie Deisz, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45519578

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Nordnesveien 19

Nabolaget Nordnes - vurdert av 222 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.)	**3 min**
248 elever, 19 klasser	0.2 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl....	**18 min**
172 elever, 14 klasser	1.4 km
St Paul skole (1-10 kl.)	**19 min**
325 elever, 26 klasser	1.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ...	**22 min**
270 elever, 18 klasser	1.8 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	**12 min**
593 elever, 38 klasser	4.4 km
Danielsen videregående skole	**18 min**
520 elever, 20 klasser	1.4 km
Danielsen Intensivgymnas	**18 min**

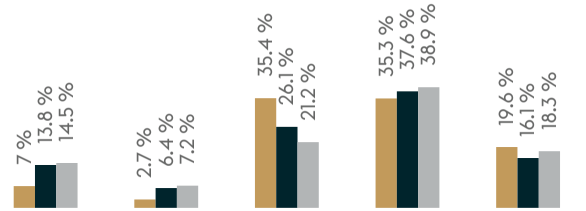
Offentlig transport

Nordnes skole	**2 min**
Linje 11, 86	0.2 km
Byparken	**14 min**
Linje 1, 2	1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**21 min**
Linje F4, L4, R40	1.7 km
Bergen Flesland	**24 min**

Barnehager

Nykirken barnehage (1-6 år)	**2 min**
38 barn	0.2 km
Nordnes Oppveksttun Avd barneh...	**3 min**
39 barn	0.2 km
Haugeveien barnehage (0-5 år)	**6 min**
57 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordnes	2 558	1 862
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil

Sport

Nordnesveien balløkke	2 min
Nordnes skole	4 min
EVO Nordnes	4 min
MOVA Nordnes	8 min

«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 79/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

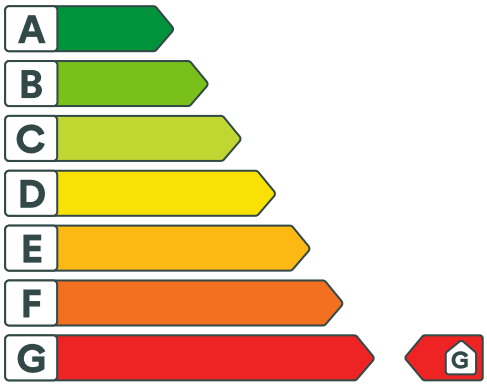
Trafikk
Lite trafikk 78/100



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



Adresse	
Nordnesveien 19, 5005 BERGEN	
Dato for energimerking **24.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337803**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139288807**
Gårdsnummer **165**	Bruksnummer **483**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **306,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **294,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 401 kWh**



Nordnesveien 19, 5005 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Nordnesveien 19, 5005 BERGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nordnesveien 19
5005 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1957
Hovedbygg BRA:	61 m^2
Hovedbygg BRA-i:	61 m^2
Sum alle bygg BRA:	73 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	61 m^2
Rapportdato:	23.6.2026 (Gyldig til 23.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	7	0	2

Supertakst

GNR: 165 BNR: 483 ANR: 8

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Nordnesveien 19
5005 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- Det er sprukket glass i rekkverk.
Vinduer og dører	- Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold - Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker levetid
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er satt på bakgrunn av alder og slitasje, med registrert avskalling av folie, sår i skapoverflater.
Ventilasjon	TG-2 pga alder/type ventilasjon
Våtrom - Overflate vegg/himling	- Materialet til dør er uegnet for plassering i våtsone: dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl, dør har svelging/listverk er fuktpåvirket.
Våtrom - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig
Vaskerom.	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Rommet mangler mekanisk avtrekk samt tilstrekkelig tilluft under dør for optimal ventilering. Rørgjennomføring i vegg ved opplegg til vaskemaskin er kun tettet med silikon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Rekkverket måles til 100 cm, kravet er etter dagens krav er 120 cm pga høyden ned.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
22.6.2026	**23.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Henriette Svarstad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Jonas Nordanger Tømmerbakke**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Nordnesveien 19, 5005 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**165**	Bruksnr:	**483**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**8**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1957** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med platet fasade og malt murpuss.
Vinduer med isolerglass.
Valmtak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad og vaskerom. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Baderomsplater på bad, fliser på vaskerom. Ellers malte slette overflater.
Tak- Nedsenket himling på bad med downlights. Ellers malt slett himling.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1957 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	61	61	0	0	7
Eksterne boder	12	0	12	0	0
Totalt m²	**73**	**61**	**12**	**0**	**7**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. Etasje	**61**	**61** Romfordeling: -Entre: 6,2 m² -Soverom: 7,6 m² -Soverom: 13,9 m² -Bad: 2,6 m² -Vaskerom: 0,8 m² -Stue: 19,9 m² -Kjøkken: 7,4 m² Takhøyde målt i stue. 2,52 m 3 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**7**
Totalt m²	**61**	**61**	**0**	**0**	**7**

Bygning: Eksterne boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller/loft	**12**	**0**	**12** Romfordeling: -Ekstern bod på loft:5,8 m² -Ekstern bod i kjeller:3,8 m² -Ekstern bod i kjeller: 2,3 m².	**0**	**0**
Totalt m²	**12**	**0**	**12**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller/loft	17	12	5
Totalt m²	**17**	**12**	**5**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2



Type	**Balkong**
Balkong på ca 6,6 m²	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Ukjent når det ble gjort oppgraderinger sist.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Annet**
Ukjent tekking metode. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**
Fallforhold på selve tekkingen lot seg ikke kontrollere. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen eller fallforhold inspisert.	
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Underliggende tekking er ikke kontrollert på grunn av skjult konstruksjon. Terrassebord dekker tekking.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Sprukket glass har redusert styrke og kan være mer utsatt for ytterligere skadeutvikling. Skaden kan påvirke rekkverkets estetiske uttrykk og medføre behov for utskifting av glassfeltet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte det skadede glassfeltet for å gjenopprette opprinnelig kvalitet og styrke. Forholdet bør følges opp for å unngå videre sprekkutvikling.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Entre dør med B-30 (Brann klasse) fra 1986 (Kilde: Dato stempel på dørblad.)
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 (Kilde: Dato stempel i glasset)
Balkong dør med 2-lags isolerglass fra 1988 (Kilde: Dato stempel i glasset)
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2019 (Dato stempel i glasset)
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2015 (Kilde: Dato stempel i glasset)

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

Vindu på soverommene er skiftet i perioden 2015

3-lags Vindu i stue er skiftet i perioden 2019

Er det påvist punkterte glass? **Nei**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? **Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? **Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år? **Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
Vinduer eldre enn ca. 35 år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon, fuktpåvirkning og nedbrytning i materialer og komponenter over tid.

Oppsummering **TG-2**

Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.

Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og utbedring av vinduene for å opprettholde funksjon, redusere slitasje og forlenge levetiden.

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering må påregnes ved redusert funksjon, slitasje eller punktering av isolerglass.

6.3 Takkonstruksjon og loft TG-IU

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Utvendige forhold er ikke kontrollert i denne rapporten.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Det er ikke registrert avvik basert på innvendig visuell kontroll.

TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Microbølgeovn
-Oppvaskemaskin.
-Ventilator (Omluftsvifte/kullfilter)

Hvitevarer:
-Kombiskap (kjøl/frys)

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår ellers med normal bruksslitasje og i god stand.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

TG-2 pga slitasje, det registreres avaskalling i folien enkelte steder og sår i overflater på skap samt slitasje på benkeplate

Oppsummering overflater og innredning	**TG-2**

Avskalling av folie, sår i skapoverflater er tegn på normal aldring og bruksslitasje. Forholdene er i hovedsak kosmetiske, men skadede overflater kan bli mer utsatt for fuktinntrenging og videre slitasje over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger/utbedringer etter behov.

Det anbefales å reparere eller skifte ut skadede folierte flater ved behov. Sår og skader i overflater bør forsegles for å begrense videre slitasje og fuktpåvirkning.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering), Mekanisk**

Kullfilter(Omluftsvifte) er bygget om til mekanisk avtrekk.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Rekkverket måles til 100 cm, kravet er etter dagens krav er 120 cm pga høyden ned. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Synlige innvendige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. (Kilde: Eier) Det er ved visuell observasjon registrert at det er utført oppgraderinger av avløpsanlegget etter opprinnelig byggeår. Forholdet er ikke dokumentert.	

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar	
Oppsummering	**TG-1**

6.7 Vannledninger TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av fra 2021 Resterende anlegg er skiftet i forbindelse med sist oppgradering av bad i regi borretslaget/sameiet i 2005 (Kilde: eier)	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap plassert på bad.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Oppsummering	**TG-1**

6.8 Elektrisk



Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

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. 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.

Påviste forhold kan indikere svakheter eller feil ved det elektriske anlegget. Uten nærmere kontroll er det usikkert om anlegget har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og funksjon. Dette kan medføre økt risiko for feil, varmgang eller brann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.9 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2009**
Størrelse	**100 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Det er montert Waterguard som lekkasjesirking rundt varmtvannsbereder.	

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Ikke avdekket lekkasje eller avvik basert på visuell kontroll.	
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.10 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Avtrekksluft føres ut via et felles ventilasjonssystem som betjener flere rom eller flere boenheter. Systemets funksjon og luftmengder er avhengig av prosjektering, vedlikehold og drift av det samlede anlegget.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette

6.11 Våtrom — TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagt gulv, baderomsplater på vegger og er utstyrt med dusj, benkeskap med servant og innebygd sisterne. Rommet har mekanisk avtrekk samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Badet er oppgradert i 2021 (Kilde: Eier)	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Baderomsplater**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Dør er plassert i våtsonen.	

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl
- Dør har svelging antatt fra kondens

Beskrivelse:
Det registreres svelging i nedre del av dørblad antatt fra kondens eller vann etter tørking av håndklær

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

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

Registrert fuktpåvirkning kan over tid føre til oppsvelling, misfarging og nedbrytning av listerverkk. Ved økt eller gjentatt vannbelastning kan skadeomfanget utvikle seg

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på utviklingen av fuktpåvirkningen og begrense vannsøl mot dørpartiet. Ved videre skadeutvikling bør skadede lister og eventuelt dør-/karmdeler utbedres eller skiftes ut. Overflater kan med fordel behandles med godkjent våtromsmaling for å bedre motstanden mot fuktbelastning

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Det observeres ved vanntest at vannet ledes til sluk uten å bli stående eller renne bort fra sluket.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

ca 5mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.

Grunnet oppkant ved dør vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

45 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

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

Sanitærutstyr

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

Betjeningspanelet er utbedret etter befaringen. (Panelet var løst på befaringsdagen)

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

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

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking ikke utført da det ikke er tilgjengelig konstruksjon bak dusjsone. Andre steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger.

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

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

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

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon? **Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Beskrivelse:
Fremlagt dokumentasjon gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å bekrefte korrekt utførelse av tettesjikt/membran.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Vaskerom. TG-2

Beskrivelse

-Fliser på gulv og vegg. Registreres fall til sluk, ikke funnet visuelle avvik i selve sluket.

Inneholder:
-Opplegg for vaskemaskin

Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Er det registrert avvik? **Ja**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Rommet mangler mekanisk avtrekk samt tilstrekkelig tilluft under dør for optimal ventilering.

Rørgjennomføring i vegg ved opplegg til vaskemaskin er kun tettet med silikon.

Oppsummering **TG-2**

Manglende mekanisk avtrekk og begrenset tilluft kan gi utilstrekkelig ventilasjon, økt luftfuktighet og redusert uttørkingsevne i rommet. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader, kondens og muggsoppdannelse. Rørgjennomføring som kun er tettet med silikon gir en mindre robust løsning og kan medføre risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen dersom tettingen svekkes..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og sikre tilfredsstillende tilluft, eksempelvis med tilstrekkelig luftespalte under dør. Rørgjennomføringen ved vaskemaskin bør kontrolleres og utbedres med godkjent tetteløsning i henhold til gjeldende våtromspraksis for å redusere risikoen for fuktinntrenging.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jonas Nordanger Tømmerbakke	9578-5993-4-3461169	2026-06-16 14:30:20
Henriette Svarstad	9578-5993-4-2726404	2026-06-16 14:36:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. juni 2026

Oppdragsnummer
19-0236/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordnesveien 19, 5005 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Henriette Svarstad, Jonas Nordanger Tømmerbakke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. april 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3231514.1.1
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Bergen AS, totalrehabilitering av baderom. Arbeidet ble utført november /desember 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Bergen AS, totalrehabilitering av baderom. Arbeidet ble utført november /desember 2021.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Mangler noe dokumentasjon etter rehabilitering av bad. Mangler er knyttet til FDV-dokumentasjon, da i form av samsvarserklæring, produktspesifikasjoner, drifts- og vedlikeholdsinstruksjoner og bilder. Har alle fakturaer med arbeidsbeskrivelser fra arbeidet, noen bilder, samt kontrakt med beskrivelse av arbeid m.m. Firma som er ansvarlig for rehabilitering gikk konkurs august 2025.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av borettslag: Borettslaget har utført arbeid på fasade, da i form av montering av fasadeplater og bytte av vindu stue retning øst 2019/2020. Arbeid knyttet til taktekking høsten 2025. Arbeid knyttet til vannlekkasje på en bod i borettslaget i 2025.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid i regi borettslaget vedrørende lekkasje til bod. Uvisst hva som er gjort, samt hvilke firma som ble benyttet.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Service elektrikeren AS, Fremlegg av ny kurs fra vaskekjeller til sikringsskap utenfor leilighet, oktober 2018. El-arbeid på baderom vedrørende rehabilitering 2021, Rørlegger Bergen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid gjort i regi av borettslaget. Borettslaget har fått istallert el-billader i garasjer knyttet til borettslag. Borettslaget disponerer 7 garasjeplasser som tildeles/leies ut etter ansiennitet.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av baderom, derav arbeid på rør, vann og avløp. Rørlegger Bergen AS, november/desember 2021. Arbeid i regi av borettslaget knyttet til vann og avløp i 2022, nye vannrør fra Nordnesveien 19-21 via Nordnesveien 23-25 og Tollbodalmenning 34 fram til hovedkran som ligger nærmere Strandgaten.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Eiendom er tilknyttet offentlig vann og avløp, kommunalt.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spyling av avløpsrør kjøkken/dusj juni 2026, Olimb Rørinspeksjon Bergen AS

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Mangler noe dokumentasjon fra rehabilitering av bad 2021. Tilbakeslag fra sluk i dusj juni 2026, utbedret med rørspyling.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Tilsyn 15.01.2026 fra Bergen brannvesen/feier. Ikke avdekket avvik. Ved tilsyn ble det konstatert at skortsteinsløp nr. 2 fra venstre har begynt å vise svakhetstegn innvendig i fuger.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Lekkasje til bod i kjeller fra grunnmur.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Sprekk i glass på balkong, borettslaget er informert, samt har ansvar for utbedring.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Eldre blokk, skjevheter i både gulv og vegger innvendig i leilighet.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Tilbakeslag/tett sluk fra avløp kjøkken og sluk i dusj. Utbedret med rørspyling innen få timer.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Sporadisk observert sølvkre på baderom. Lite omfang.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Takstmann og tilstandsrapport er bestilt, og vil fremkomme før annonsering av bolig.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leilighet er tidligere blitt arealoppmålt av tidligere eier. Dette fremkommer i forrige salgsoppgave, samt tilstandsrapport.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Mangler ferdigattest på baderom etter rehabilitering i 2021. Kontrakt, samt faktura med arbeidsbeskrivelser, samt noe dokumentasjon som bilder og E-post-korrespondanse foreligger.

---

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

Ja

Beskriv: Planer i borettslaget om å bytte tak i 2028/2029, samt bytte av stort vindu i stue. Planer om etablering av ny ungdomsskole i lokaler som i dag benyttes av fagskole.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Bytting av tak samt rentenivå kan medføre noe endring i fellesutgifter, men styret har informert om at det forhåpentligvis ikke fører til særlig endring.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0236/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Henriette Svarstad	**2026-06-16**	**Jonas Nordanger Tømmerbakke**	**2026-06-16**

Identifikasjon

Henriette Svarstad

Identifikasjon

Jonas Nordanger Tømmerbakke

Signicat

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

Svarstad, Henriette
Nordnesveien 19, 5005 BERGEN

Vår ref.: 0197-1-008
Dato: 17.08.2026

Deres henvendelse av 17.08.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 008 i Borettslaget Nordnesveien 19-21 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Borettslaget Nordnesveien 19-21
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	978632696
Seksjons-/andelsnr.:	008
Seksjons-/andelseier:	Svarstad, Henriette Tømmerbakke, Jonas Nordanger
Adresse:	Nordnesveien 19, 5005 BERGEN

Forsikring

If Skadeforsikring NUF	SP0003231514

Fellesutgifter:

Altibox	117,00	Månedlig
Felleskostnader	6 076,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	6 193,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13520608
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,07%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	35 613,52
Total saldo lån:	628 371,00
Innfrielsesdato:	30.06.2028

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95217534543
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken - Refinanisering
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	148 554,03
Total saldo lån:	2 621 111,00
Innfrielsesdato:	30.06.2039

Fellesgjeld pr. 17.08.2026: 184 167,55

Total fellesgjeld for Borettslaget Nordnesveien 19-21 pr. 17.08.2026: 3 249 482,00

Kontaktinformasjon til styret
Styreleder: Erik Lofnes
Styreleders e-post: erik@maritimetours.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	196 651
Andel formue pr 31.12.2025	15 545

Bygning/eiendom
Byggeår 1957
Gårds-/bruksnr: 165/483

Særskilte opplysninger
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Borettslaget har 7 garsjeplasser som tildeles etter ansiennitet. Ingen parkeringsplasser utendørs. Elbil-lading: Den enkelte leietaker må selv installere og betale for ladere .Felles infrastruktur gjelder 7 garasjer der selve lader må kjøpes ut av ny leietaker. Ca kr. 8.000.- Boligsone 5 når det gjelder soneparkering.

Dyrehold. Krever styregodkjenning. Laget har ikke heis. Laget har låssystem med kopisikrede nøkler (systemlås).

TV og Internett: Det betales en grunnavgift under felleskostnadene pr. måned hvoretter den enkelte selv må bestille og velge for hvilke rettigheter/pakker de ønsker.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Borettslaget Nordnesveien 19-21

Sted: Tollbodalmenning

Dato: 18/3 - 2026

Møtet ble åpnet av: Erik Lofnes

Til stede fra styret: Erik Lofnes

Til stede fra BOB: —

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 10

+ Antall fullmakter: —

= Antall stemmeberettigede: 10

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9)

Forslag til møteleder: _____

Vedtak: Erik Lofnes

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: _____

Vedtak: Elin Furheim Zeiffert

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: _____

Vedtak: Eva Vinje, Lillian Johnsen

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: —

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 26 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: _____

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 26

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr. 70.000,-

Vedtak: Kr. 70.000,-

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag:

_____ har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bil i lagets tjeneste.

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av (mobil-) telefon/telefongodtgjørelse med kr._____ i styreperioden_____

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av bredbånd/bredbåndsgodtgjørelse med kr._____ i styreperioden_____

Vedtak: _____

6. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.****)*

Forslag til kandidater:

Hedda Austad Dale
Øyvind Norum
Erik Løfnes
Maren Nordby Fremstad
Øyvind Norum

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Erik Løfnes	mars 26 – mars 27
Styremedlem	Hedda Austad Dale	mars 26 – mars 28
Styremedlem	Øyvind Norum	mars 26 – mars 28
Varamedlem	Mia Valø	mars 26 – mars 27
Varamedlem	Maren Nordby Fremstad	mars 26 – mars 27

7. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Airbnb.
Innkommet forslag fra 2 andelseiere m.t.p. begrensning av utleie gjennom airbnb.
Generalforsamlingen stemte over forslag om å få inn i vedtektene en begrensning på 30 dagers utleie. Enstemmig vedtatt.

Varmepumper.
Styret har mottatt søknad om å installere varmepumpe i en leilighet.
Styreformann redegjorde for saken og for hva som må på plass for å tillate dette. Det vil involvere konsulentvurdering, søknader til kommunen, etc. Saken ble kun lagt frem til diskusjon.

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING
Borettslaget Nordnesveien 19 – 21

Regnskapsåret 2025

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling i borettslaget Nordnesveien 19-21. **Generalforsamlingen avholdes onsdag 18. mars 2026 kl. 18.00** i Maritime Tours AS sine lokaler i Tollbodalmenning 5. (Ring på hos Maritime Tours AS)



DAGSORDEN

Konstituering	-	Godkjenning av innkalling
	-	Valg av møteleder
	-	Valg av møtereferent
	-	Valg av 2 personer til å undertegne
	-	protokollen sammen med møteleder.
	-	Valg av tellekorps
	-	Antall stemmeberettiget til stede
	-	Godkjenning av dagsorden
Regnskap		Regnskap for 2025 ligger vil ligge vedlagt
Airbnb	-	Innkomne forslag som skal behandles.
Varmepumper	-	Hvordan skal Borettslaget ta stilling i denne sak ?
Offentlige kostnader	-	Styret vil gi en redegjørelse på kostnader
Forslag til Generalforsamling		Må komme inn før 10 mars til styret

Godtgjørelse til styret
Valg av nytt styret

Bergen den, 02.03.2026

Styret
Borettslaget Nordnesveien 19-21

2025 BORETTSLAGET NORDNESVEIEN 19-21

Gjennomgang av den økonomiske situasjon og saker som angår beboerne i Borettslaget.

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Erik Lofnes
Nestleder:	Øyvind Norum
Styremedlemmer:	Thomas Gerardus Raelofzen
Varamedlemmer:	Hedda Austad Dale – Mia Valø

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter hvor i alt 39 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har ellers behandlet mailer og henvendelser fra beboerne fortløpende.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

2.3 Saker som har vært behandlet og gjennomført

- Konstituering av styret
- Husleie – 3,5% økning
- Godkjenning av budsjett 2026
- Rutinemessig Vedlikehold og oppfølging av saker
- Gjennomgang av regnskap 2025 som legges fram for Generalforsamling
- Innkalling til generalforsamling 18 mars 2026 – kl.18.30
- Vannmåler installert i både nr. 19 & nr. 21
- Lekkasje på taket
- Branntilsyn
- Endring rente hos Handelsbanken
- Gjennomført dugnad sammen med 23/25 og har leid inn container.
- 3 Leiligheter solgt inneværende år.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring
Avtalenr. SP3231514.1.1 gjelder fra 01.01.2026 – 01.01.2027 Totalforsikring boligbyggerlag.
Borettslaget består av i alt 18 andeler.
Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i If.
Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med Thomas Gerardus Raelofzen på telefon 4751 7782 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

Andel nr. 7 Nordnesveien 19 – 24 april 2025
Solgt for kr. 4.290.000.-

Andel nr. 1 Nordnesveien 19 – 12 august 2025
Solgt for kr. 4.150.000.-

Andel nr. 13 Nordnesveien 21 – 19 desember 2025
Solgt for kr. 5.100.000.-

3.4 Økonomi
Borettslaget har pr. 31.12.25
Disponible midler på kr. 259.215.- & egenkapitalen til laget er positiv på kr. 3.900.116.-

3.4.1 Vedlikehold
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid
Borettslaget avviklet fellesdugnad i 2025.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp
Framforhandlet med Handelsbanken ny rentesats på 5,48% Effektiv rente - 09.10.2025
Ingen spesielle forhold har inntrådt i 2025.

6. Forutsetning om fortsatt drift

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

Erik Lofnes
Styreleder

Bergen 11.03.2026

Borettslaget Nordnesveien 19-21

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Borettslaget Nordnesveien 19-21
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 319 988	1 283 147	1 319 980	1 364 130
Andre inntekter		10 615	12 077	12 000	12 000
Sum inntekter		**1 330 603**	**1 295 224**	**1 331 980**	**1 376 130**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	70 000	70 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	3	9 870	9 870	9 900	9 900
Avskrivninger	5	10 630	10 630	10 600	10 600
Felles strøm og varme		32 154	32 822	33 000	33 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		308 709	279 982	313 000	340 000
Andre driftskostnader	6	73 844	68 544	68 620	76 270
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	199	0	2 000
Vedlikehold	8	100 530	94 238	50 000	50 000
Forretningsførsel		65 159	62 127	66 500	68 000
Revisjonshonorar		9 125	8 750	9 130	9 400
Kontingent		2 200	2 130	0	0
Forsikring		43 119	39 308	43 200	45 100
Sum driftskostnader		**725 341**	**678 601**	**673 950**	**714 270**
Driftsresultat		**605 261**	**616 623**	**658 030**	**661 860**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		19 733	20 185	0	0
Andre renteinntekter		0	38	0	0
Sum finansinntekter		**19 733**	**20 223**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		207 448	232 889	215 100	173 800
Sum finanskostnader		**207 448**	**232 889**	**215 100**	**173 800**
Resultat av finansposter		**-187 716**	**-212 667**	**-215 100**	**-173 800**
Resultat		**417 546**	**403 957**	**442 930**	**488 060**
Til/fra annen EK		417 546	403 957	0	0
Sum disponeringer		417 546	403 957	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Borettslaget Nordnesveien 19-21
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	9, 10	8 645 788	8 645 788
Andre driftsmidler	5	15 059	25 689
Sum varige driftsmidler		**8 660 847**	**8 671 477**
Sum anleggsmidler		**8 660 847**	**8 671 477**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		45 097	43 119
Andre fordringer		20 663	16 517
Sum fordringer		**65 760**	**59 636**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		343 232	323 904
Sum bankinnsk. og kontanter		**343 232**	**323 904**
Sum omløpsmidler		**408 992**	**383 540**
SUM EIENDELER		**9 069 839**	**9 055 017**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Borettslaget Nordnesveien 19-21
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		**1 800**	**1 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 898 316	3 480 770
Sum opptjent egenkapital		**3 898 316**	**3 480 770**
SUM EGENKAPITAL		**3 900 116**	**3 482 570**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	3 469 746	3 883 928
Borettsinnskudd	10	1 550 200	1 550 200
Sum langsiktig gjeld		**5 019 946**	**5 434 128**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		20 663	11 272
Leverandørgjeld		45 772	43 332
Skyldige off. myndigheter		9 870	9 870
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		70 000	70 000
Påløpne renter		795	923
Annen kortsiktig gjeld		2 678	2 922
Sum kortsiktig gjeld		**149 778**	**138 319**
SUM GJELD		**5 169 724**	**5 572 447**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 069 839**	**9 055 017**

Bergen,
Styret for Borettslaget Nordnesveien 19-21

Erik Lofnes	Thomas Gerardus Roelofzen	Øyvind Norum
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	1 242 864	1 206 648	1 242 860	1 286 360
3804	Utleie garasjeplasser	52 500	51 875	52 500	52 500
3819	Altibox	24 624	24 624	24 620	25 270
Sum felleskostnader		**1 319 988**	**1 283 147**	**1 319 980**	**1 364 130**

Note 3 - Lønnskostnader

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

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	70 000	70 000	70 000	70 000
Sum styrehonorar		**70 000**	**70 000**	**70 000**	**70 000**

Note 5 - Andre eiendeler

	Installasjon Easee ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	53 149
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	53 149
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 629
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	38 090
Bokført verdi pr.31.12	15 059
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300	Møtekostnader	807	367	0	1 000
6335	Containerleie/ -tømming	3 719	3 719	4 000	4 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 419	232	0	1 000
6360	Renhold og matteleie	41 156	38 665	40 000	44 000
6375	TV/Internett	25 232	24 624	24 620	25 270
6800	Kontorkostnader	574	0	0	0
7740	Øreavrunding	1	0	0	0
7779	Andre gebyr	938	938	0	1 000
Sum driftskostnader		**73 844**	**68 544**	**68 620**	**76 270**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	0	199	0	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**0**	**199**	**0**	**2 000**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	35 213	50 000	50 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	3 485	0	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	8 249	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	4 067	0	0	0
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	47 363	0	0
6614	Vedlikehold maling	0	3 414	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	1 199	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	90 591	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	1 188	0	0	0
Sum vedlikehold		**100 530**	**94 238**	**50 000**	**50 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Bygninger

	Bolig
Anskaffelseskost pr.01.01	8 645 788
Anskaffelseskost pr.31.12	8 645 788
Bokført verdi pr.31.12	8 645 788
Anskaffelsesår	1997

Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	5 019 946	5 434 128
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	8 645 788	8 645 788

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,16%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 1998	6 120 000	
Nedbetalt tidligere	5 054 247	
Nedbetalt i år	287 898	
Lånesaldo 31.12		777 855
Beregnet innfrielsesdato: 18.07.2028		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,49%, løpetid 17 år		
Opprinnelig 2022	3 212 242	
Nedbetalt tidligere	394 067	
Nedbetalt i år	126 284	
Lånesaldo 31.12		2 691 891
Beregnet innfrielsesdato: 02.07.2039		
Sum langsiktig gjeld		**3 469 746**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 912 757

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13520608	14	44 086	617 204
	4	40 164	160 656
	2	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217534543	14	152 566	2 135 924
	4	138 993	555 972

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**245 221**	**223 756**
Periodens resultat	417 546	403 957
Årets avskrivninger	10 630	10 630
Avdrag lån	-414 182	-393 122
Endring i disponible midler	**13 994**	**21 464**
Disponible midler 31.12.	**259 215**	**245 221**

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap 202...

Name	Date	Name	Date
Roelofzen, Thomas Gerardus	**2026-02-19**	**Norum, Øyvind**	**2026-02-19**

Identification

bankID Roelofzen, Thomas Gerardus

Identification

bankID Norum, Øyvind

Name	Date
Lofnes, Erik	**2026-02-19**

Identification

bankID Lofnes, Erik

Signicat

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

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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordnesveien 19-21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nordnesveien 19-21 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: Y02RO-ED66Z-ZBUQL-LWF5Y-AK7GT-VYQWB

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y02RO-ED66Z-ZBUQL-LWF5Y-AK7GT-VYQWB

PENNEO

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."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-04 14:57:28 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y02RO-ED66Z-ZBUQL-LWF5Y-AK7GT-VYQWB

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.

BRANNFORSKRIFTER

1. **Brannslokkeutstyr.**

Dette er et ansvar styret har. Det vil bli kjøpt inn nytt apparat hvert 10 år.
Vi vil denne gang skifte i forbindelse med Dugnad 18 april. Ber alle levere inn eksisterende utstyr som vil bli transportert vekk samlet av styret.

2. **Skorsteinsløp.**

Styret har ansvar og melder inn når det gjelder innvendig skorsteinsløp. Den enkelte beboer har ansvar fra peis/varmekilde og inn til pipe. Dette gjelder også eventuelt brennbart tapet eller strie.

3. **Rømlingsvei ved brann**

Alle må lukke vinduer og dører. Ytterdøren er brannsikker. Ved brann kan yttergang benyttes samt balkong da det tar relativ kort tid før eventuelt brannvesenet er på plass med stigebil.
Alle leiligheter var utstyrt med branntau, men dette er sikkert kastet av de fleste.

4. **Brannvarsler**

Dette er et ansvar den enkelte beboer har. Kan være lurt å skifte batteri 1 gang i året. Det er noe som heter røykvarslingsdagen, denne er 1 desember hvert år.

Den enkelte må svare på den tilsynsrapporten som eventuelt er sendt, men kan henvise til de brannforskrifter vi har når det gjelder bl.a. brannslokningsutstyr og skosteinsløp.

BERGEN KOMMUNE | Bergen Vann

Ø.ANTONSEN AS
Att: Sande Lena
Strandgaten 200
5004 BERGEN

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
PTSD6386	GID 165/483	2026/08492	Oliver Kartevold Pettit	Bergen, 20.01.26

Godkjenning av søknad om vannmåler

Søknad om vannmåler for eiendom 165/483 - NORDNESVEIEN 21 er godkjent.

Vedlagt finner man all informasjon som er nødvendig for å få installert en vannmåler og inneholder følgende:

1. Datablad for Sensus iPERL vannmåler.
2. Monteringsanvisning for Sensus iPERL vannmåler (les før installasjon av vannmåler).
3. Norm for vannmålerinstallasjoner (les før installasjon av vannmåler).
4. Forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Bergen Kommune.

Vannmåler må installeres av ett rørleggerforetak. Husk frostsikring av vannmålerinstallasjon.

Vannmåler skal monteres på hovedinntaket, så nær innføringen som mulig og før første koblingsledning. Det er ikke tillatt med uttak av vann før vannmåler (selvspylende filter plasseres etter måler).

Ved montering av vannmålere spesifikt for næringsarealer i kombinerte bygg, skal dette på forhånd godkjennes av Bergen Vann. Husk også å ta hensyn til at alt forbruksvann blir målt, hvis det er felles anlegg for varmtvann (fjernvarme eller lignende).

Om det blir gjort endringer for eiendommen og/eller bygningers tinglysning underveis i byggeperioden og etter godkjent søknad om vannmåler, kan dette medføre at installert vannmåler ikke vil kunne godkjennes og settes i drift i våre fagsystemer.

Dette medfører at vannmåler/målt forbruk ikke kan realiseres og at forbruksgebyret blir basert på bruksareal.

Fra 01.01.2026:

Kommunen sine vannledninger skal sikres mot tilbakestrømning.

Kommunen krever at det monteres tilbakeslagsventil, minimum væskekategori 2 i forbindelse med vannmålerinstallasjon, dette gjelder både næring og bolig.

Postadresse:
Postboks 7700, 5020 BERGEN
Kontoradresse:
Krokatjønnveien 11C

Telefon: 55 56 60 00
E-post: vann.avlop@bergen.kommune.no
Internett: www.bergen.kommune.no

Utførende rørlegger må ta en risikovurdering av væskekategori og valg av type tilbakeslagsventil ihht. NS-EN 1717.

Ved montering av tilbakeslagsventil er det anbefalt/nødvendig å montere et ekspansjonskar for å ivareta trykkøkningen som oppstår når varmtvannsberederen varmes opp.

Når tilbakeslagsventilen er montert, stenges muligheten for at vannet kan ekspandere tilbake til det kommunale nettet. Uten ekspansjonskar som tar imot det økte volumet, kan dette forårsake skader på rørsystemet og utstyr, som for eksempel lekkasjer fra sikkerhetsventilen.

Tilbakeslagsventilen skal registreres av rørlegger som nytt utstyr gjennom separat melding i entrepenørportalen.

Vannmåler(e) utleveres hos Bergen Vann (Krokatjønnveien 11C), etter avtale:

- Send mail til vannmaaler@bergen.kommune.no med ønsket dag/tidspunkt for utlevering.

- Ring vårt kundesenter på 55566000 for å snakke med og avtale direkte med vannmålergruppen.

Etter installasjon:

- Når vannmåler er utlevert vil det dukke opp en oppgave i Entreprenørportalen hos søker (rørleggerforetak), for innsending av ferdigmelding. Denne må ikke sendes inn før vannmåler er montert og senest 2 uker etter.
- Tapp vann til måler blir aktivert og strømningsretning er satt, det dukker opp en konstant pil i måledisplayet som angir strømningsretning.
- Moment: Stram kuplingene til minimum 20Nm og maksimum 30Nm.

Abonnent får ikke betale forbruksgebyr på bakgrunn av målt forbruk før Bergen Vann har mottatt ferdigmelding fra rørlegger. Det er derfor viktig at ferdigmelding sendes inn til kommunen så snart vannmåler er montert.

Oliver Kartevold Pettit

Bergen Vann

Kopi til:

Navn	Adresse	Postnummer	Sted
BORETTSLAGET NORDNESVEIEN 19-21	POSTBOKS 7280	5020	BERGEN

Vedlegg

* 1. Datablad iPERL vannmåler.pdf
* Forskrift om vann- og avløpsgebyrer.pdf
* Norm for vannmålerinstallasjon.pdf
* Tilbakeslag-bygningseiere-VVS-trykk.pdf

Vedtekter

for Borettslaget Nordnesveien 19-21 org nr 978 632 696

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6 mai 1997, endret på generalforsamling den 14.04.2005, 27.03.2007, 11.05.2016 og sist endret 21.03.2018 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Nordnesveien 19-21 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget er stiftet på grunnlag av bystyrevedtak om bruk av kommunal forkjøpsrett 17. mars 1997.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2)Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4)) Likevel kan Bergen og Omegn Boligbyggelag eie inntil 30% av andelene i borettslaget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

Ved omsetning av andeler i laget gjelder det ingen forkjøpsrett.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har

opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 – 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

12 – 3 Garasjeleie

Det leies ut garasjer til beboerne i borettslaget eller andre kan søke ved tildeling. Beboerne har førsterett til ledig garasjeplass.
Når ingen av beboerne er interessert kan garasjene leies ut til andre.

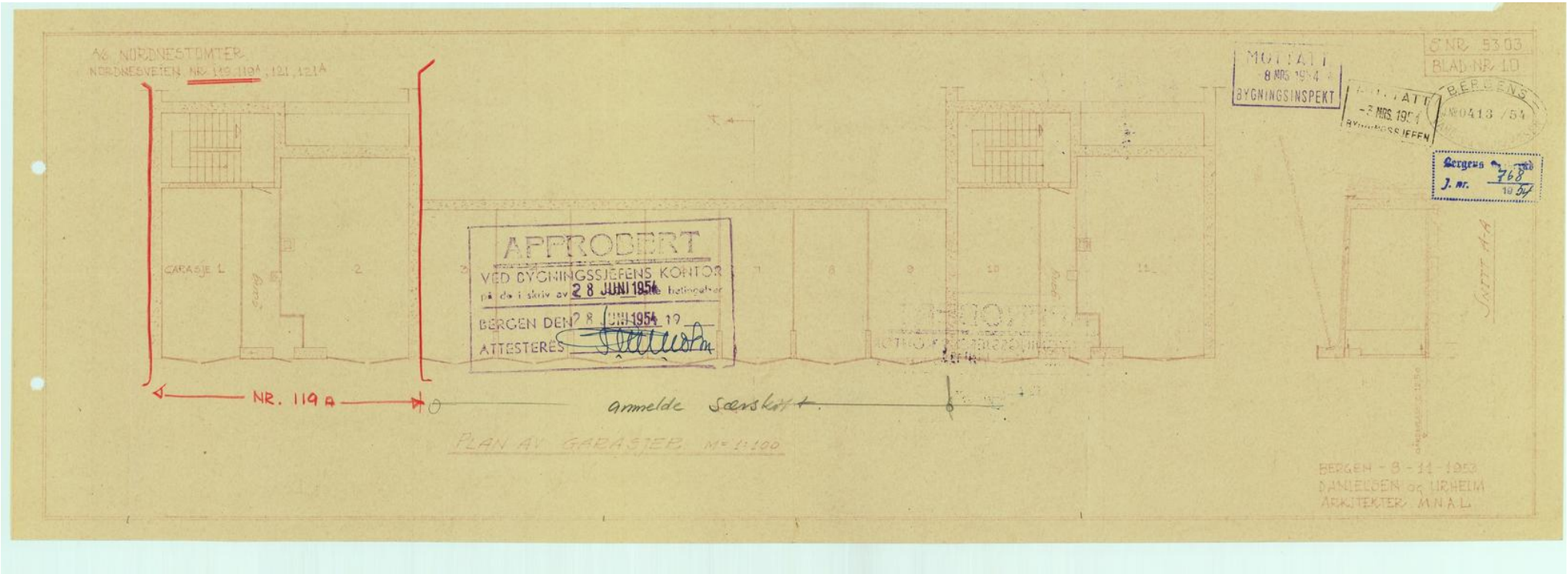
Garasjeplassene skal primært være parkeringsplass for biler, men det kan selvfølgelig oppbevares andre ting der.
Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander som bensin, diesel, fyrverkeri eller lignende.

Garasjeplass kan byttes internt mellom leietakerne ved henvendelse til styret. Garasjeplassene kan kun sies opp ved mislighold.

Det er ikke lov å drive fremleie av garasjeplass.

Det er ikke tillatt å parkere bilen over lengre tid utenfor carport, da det er Strandgt. 210 som eier grunnen.

Ny garasjeplass vil bli opplyst beboerne når den blir ledig.
Styret sørger for eventuell venteliste for tildeling av ny garasjeplass.


A/S NORDNESTOMTER
NORDNESVEIEN NR. 119, 119A, 121, 121A
GARASJE L
NR. 119 A
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
28 JUNI 1954
BERGEN DEN 28 JUNI 1954
ATTESTERES
MOTTATT
8 NOV 1954
BYGNINGSINSPEKT
BERGENS
0413/54
Bergens
J. nr. 768
anmelde Sprinkl.
PLAN AV GARASJER M=1:100
BERGEN - 8 - 11 - 1953
DANIELSEN og URHEIM
ARKITEKTER M.N.A.L.

A/S NYGÅRDSHJEMMET

NORDHESVEIEN NR. 110

110A, 121, 121A

S.NR. 5303

PLAD NR. 1

BERGEN

MOTTATT

8 MARS 1954

BYGNINGSINSPEKT

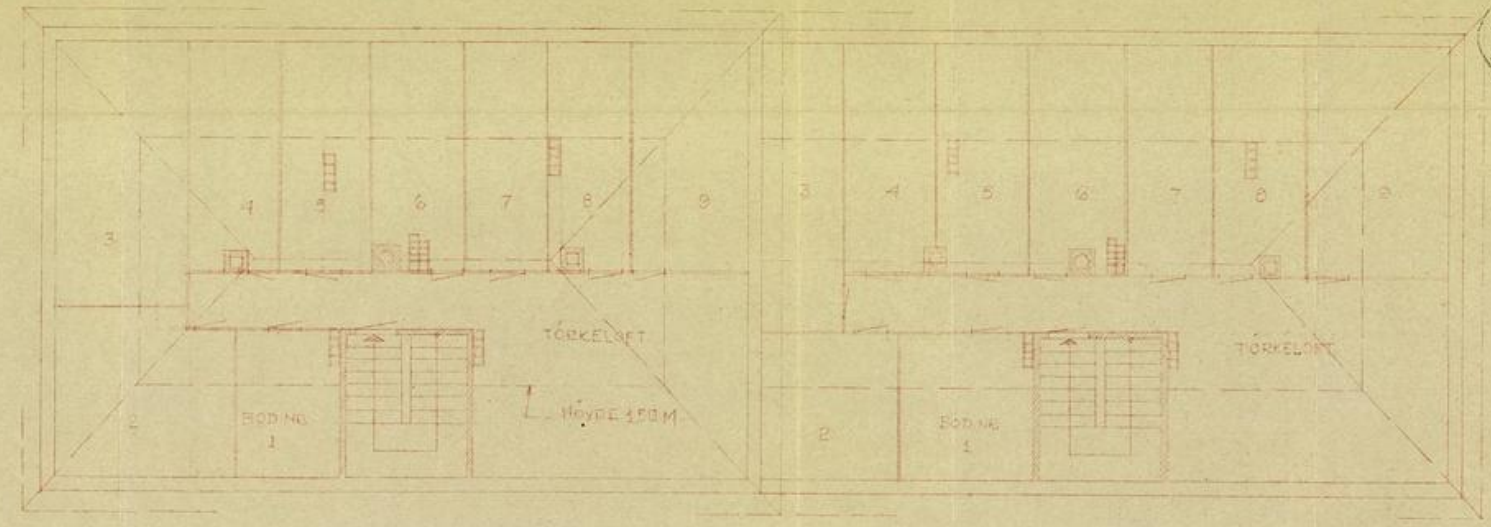
Bergens Kommune

J. nr. 768 1954

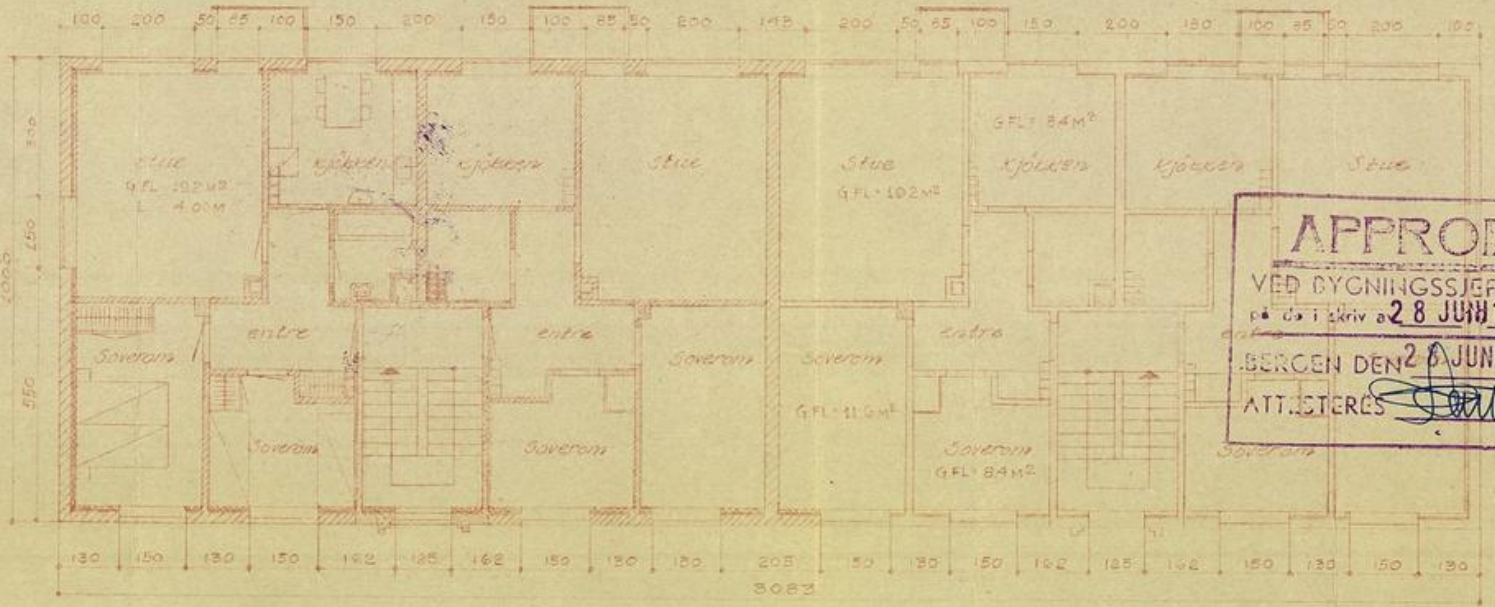
MOTTATT

-3 MARS. 19

BYGNINGSSJEFEN



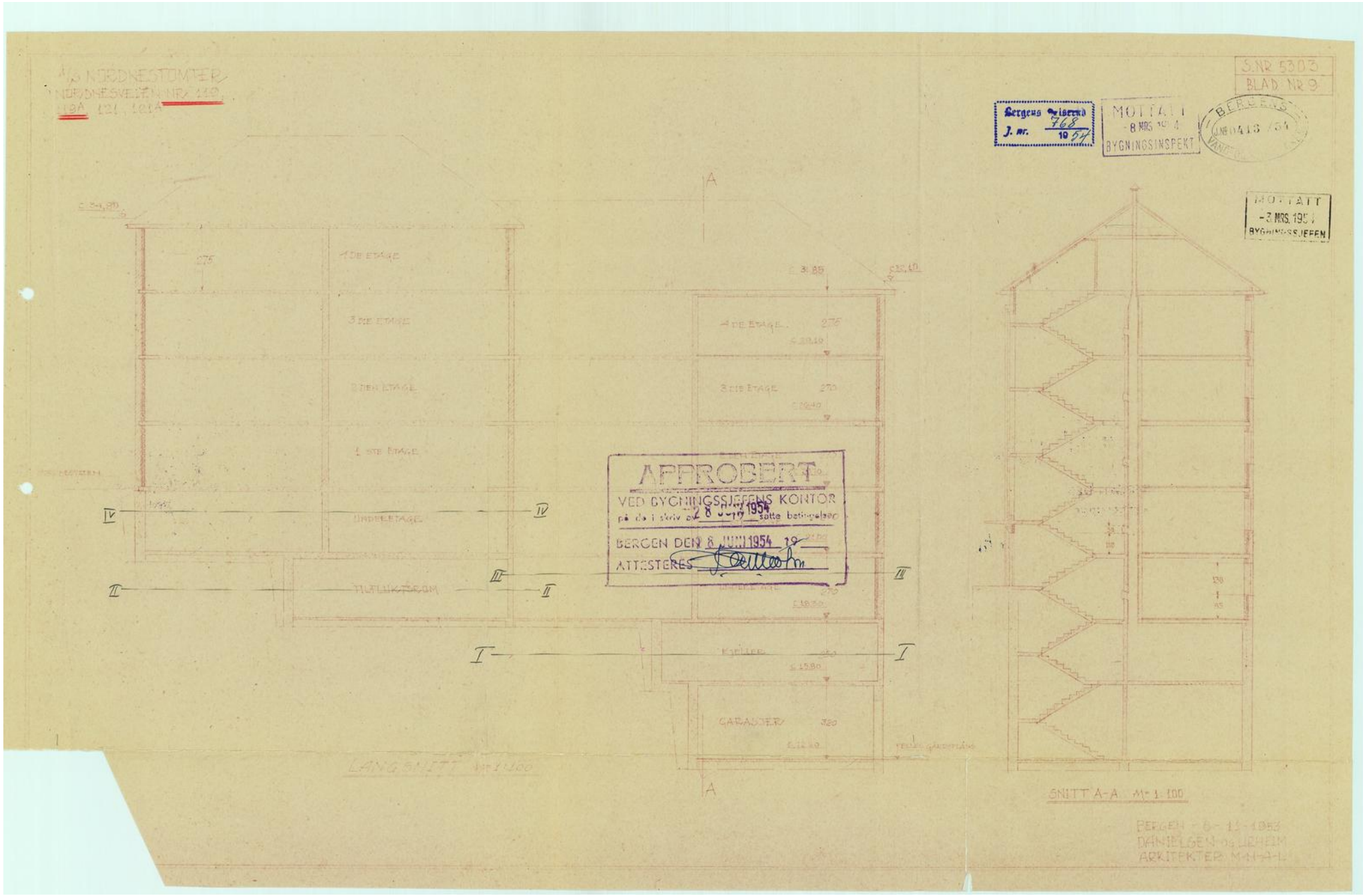
LØFTEPLAN M. 1:100



ETASJEPLAN M. 1:100

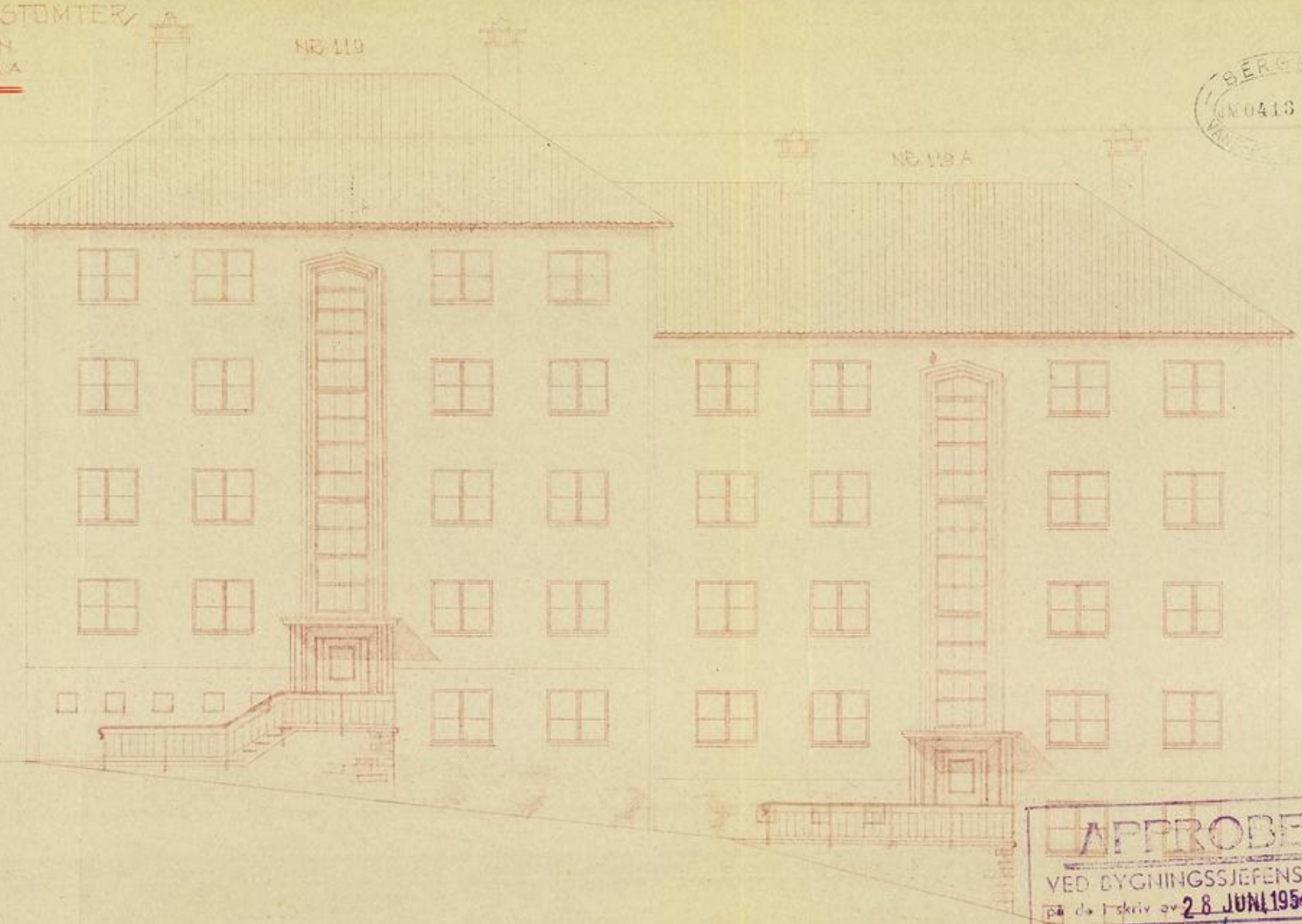
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på dette skriv av 28 JUNI 1954 satte betingelser
BERGEN DEN 28 JUNI 1954 19
ATT. STERES

BERGEN - 8 - 11 - 1953
DANIELSEN & GURHEIM
ARKITEKTER M.N.A.L.


A/S NORDNESTOMTER
NORDNESVEIEN NR. 140
19A 121 121A
S.NR 5303
BLAD NR 9
Bergens Tidende
J. nr. 768
1954
MOTTATT
-8 MARS 1954
BYGNINGSINSPEKT
MOTTATT
-8 MARS 195
BYGNINGSSJEFEN
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 19 satte betingelser
BERGEN DEN 8 JUNI 1954 19
ATTESTERES
4DE ETASJE
3DJE ETASJE
2DEN ETASJE
1 STE ETASJE
UNDERETASJE
TILFLUKTSROM
KJELLER
GARASJER
LANGSNITT M=1:100
SNITT A-A M= 1:100
BERGEN - 8 - 12 - 1953
DAHLBERG-SUNDHEIM
ARKITEKTER M.N.A.L.

A/S NORDNESTOMTER/
NORDNESVEIEN
NR 119 og 119 A

S. NR 5303
BLAD NR 5



BERGEN
DM 0413 /54

MOTTATT
- 3 MAI. 195
BYGNINGSSJEFEN

MOTTATT
8 MAI 1954
BYGNINGSINSPEKT

Bergens Bygningsråd
J. nr. 768 1954

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de fremlagte betingelser
BERGEN DEN 8 JUNI 1954
ATTESTERES

NR 119 og 119A

FASADER MOT SYD
M 1:100

BERGEN 8-11-1953
DANIELSEN og URHEIM
ARKITEKTER/ M N A-L

FELLES GÅRDSPLASS
C 12.80

A/S NORDNESTOMTER
NORDNESVEIEN NR 119 OG 119A

SNR 5303
BLAD NR 6

NR 119

NR 119A

MOTTATT
-3 MRS. 1954
BYGNINGSSJEFEN

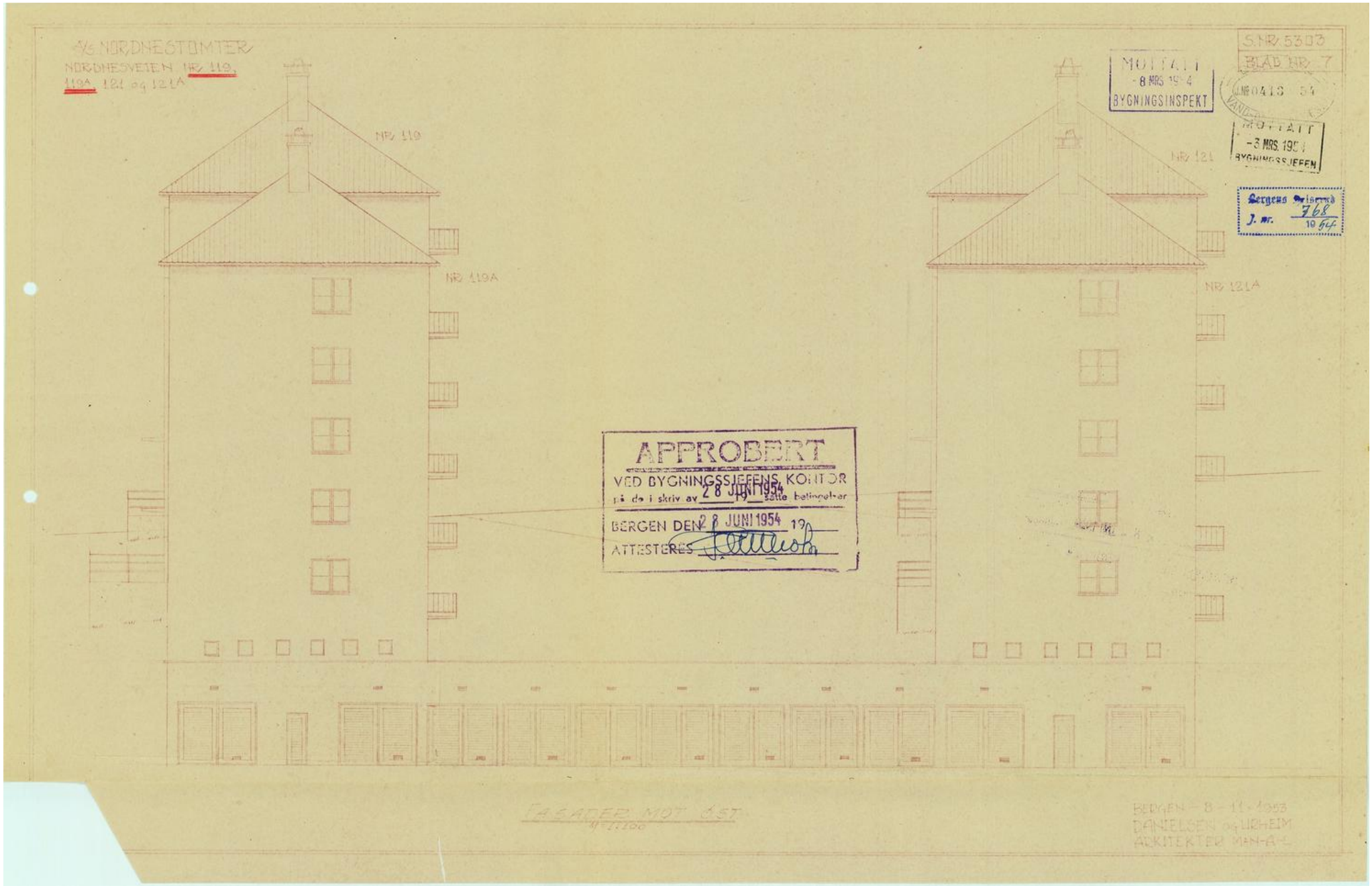
MOTTATT
-8 MRS. 1954
BYGNINGSINSPEKT

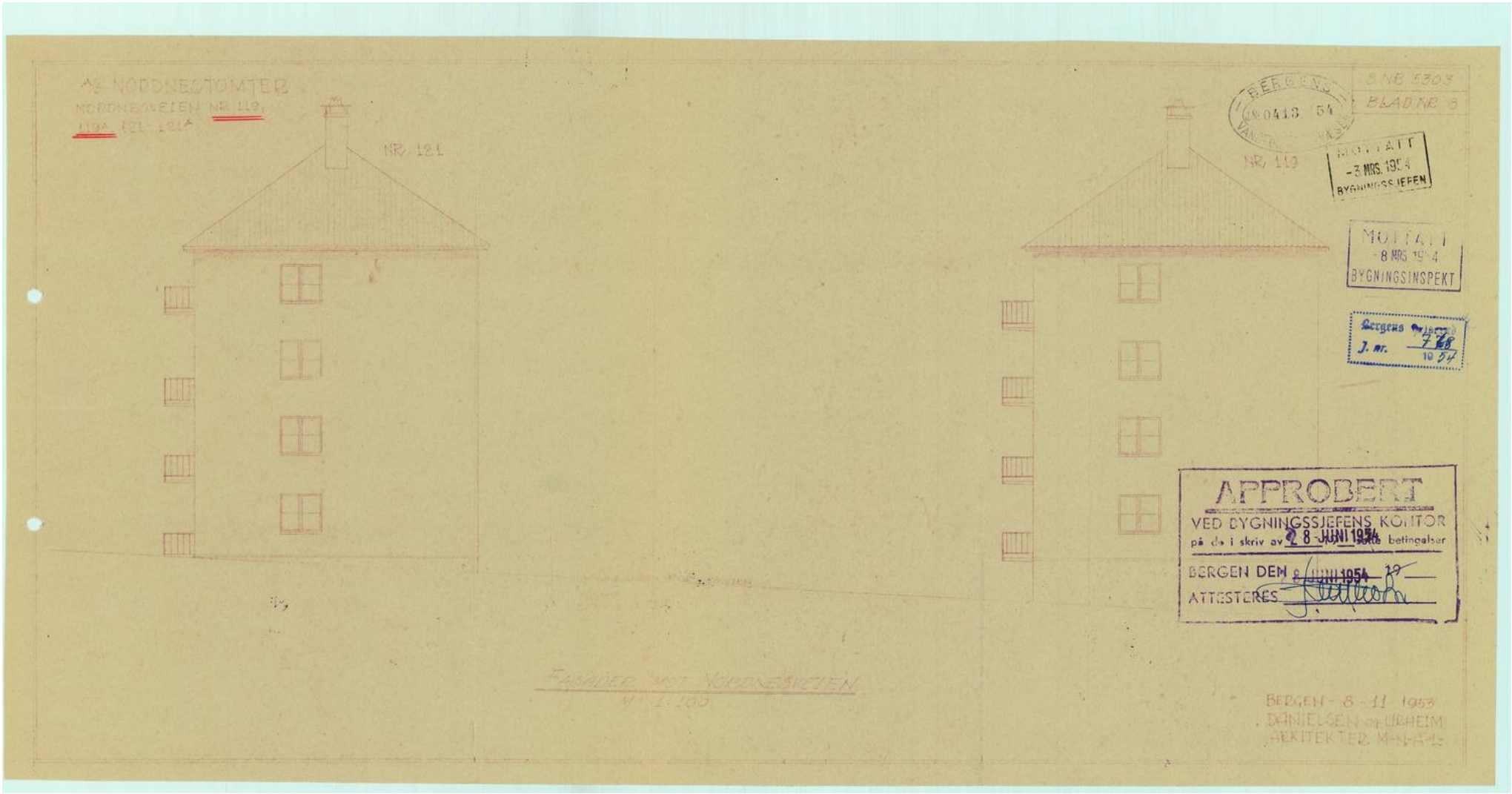
Bergens Tidende
J. nr. 768 1954

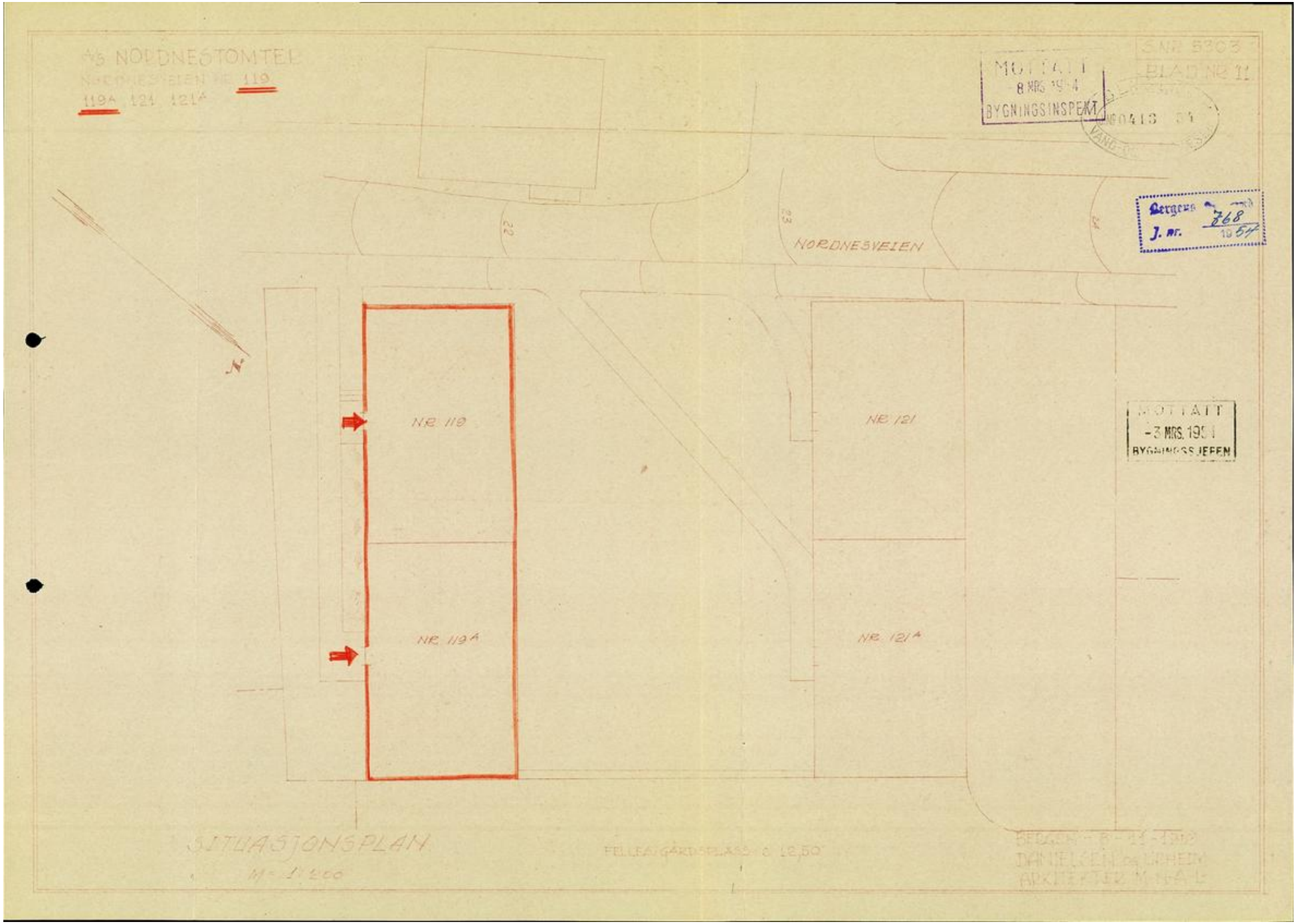
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 28 JUNI 1954 nevnte betingelser
BERGEN DEN 28 JUNI 1954 19
ATTESTERES

NR 119 OG 119A
FASADER MOT NORD
M= 1:100

BERGEN - 8 - 11 - 1953
DANIELSEN & LIEHEIN
ARKITEKTER MNAL

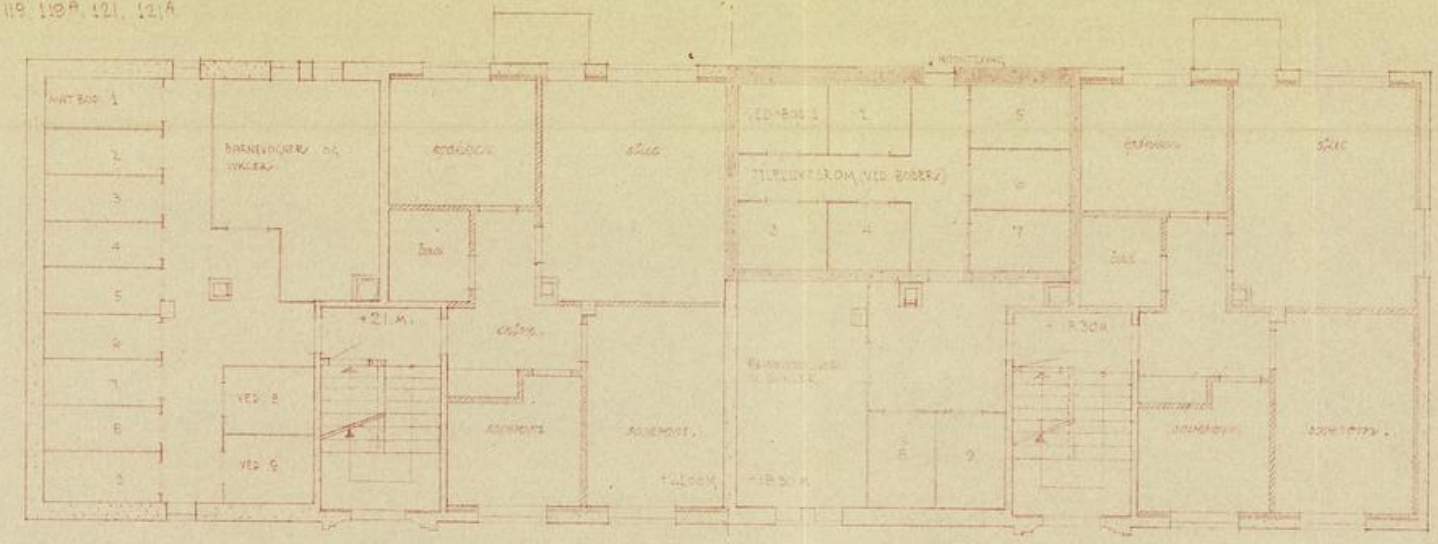

A/S NORDNESTOMTER
NORDNESVEIEN NR 119, 119A, 121 og 121A
NR 119
NR 119A
NR 121
NR 121A
MOTTATT
-8 MRS 1954
BYGNINGSINSPEKT
S.NR 5303
BLAD NR 7
MOTTATT
-3 MRS. 1954
BYGNINGSSJEFEN
Bergens Offentlige
J. nr. 768
1954
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
jfr. dette betingelser
BERGEN DEN 28 JUNI 1954
ATTESTERES
FASADER MOT ØST
M 1:100
BERGEN - 8 - 11 - 1953
DANIELSEN og LICHEIM
ARKITEKTER MNAL


A/S NORDNESTOMTER
NORDNESVEIEN NR. 119, 119A, 121, 121A
NR. 121
NR. 119
FASADER MOT NORDNESVEIEN
M. 1:100
BERGENS
0413 54
SNB 5303
BLAD NR. 8
MOTTATT
- 3 MRS. 1954
BYGNINGSSJEFEN
MOTTATT
- 8 MRS 1954
BYGNINGSINSPEKT
Bergens
J. nr.
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 28 JUNI 1954 satte betingelser
BERGEN DEN 8 JUNI 1954
ATTESTERES
BERGEN - 8 - 11 - 1953
DANIELSEN og URHEIM
ARKITEKTER M.N.A.L.


NORDNESVEIEN
NR. 119
NR. 119A
NR. 121
NR. 121A
MOTTATT
8 NOV 1954
BYGNINGSINSPEKT
Bergen
J. nr. 768
MOTTATT
-3 NOV. 1954
BYGNINGSSJEFEN
SITUASJONSPLAN

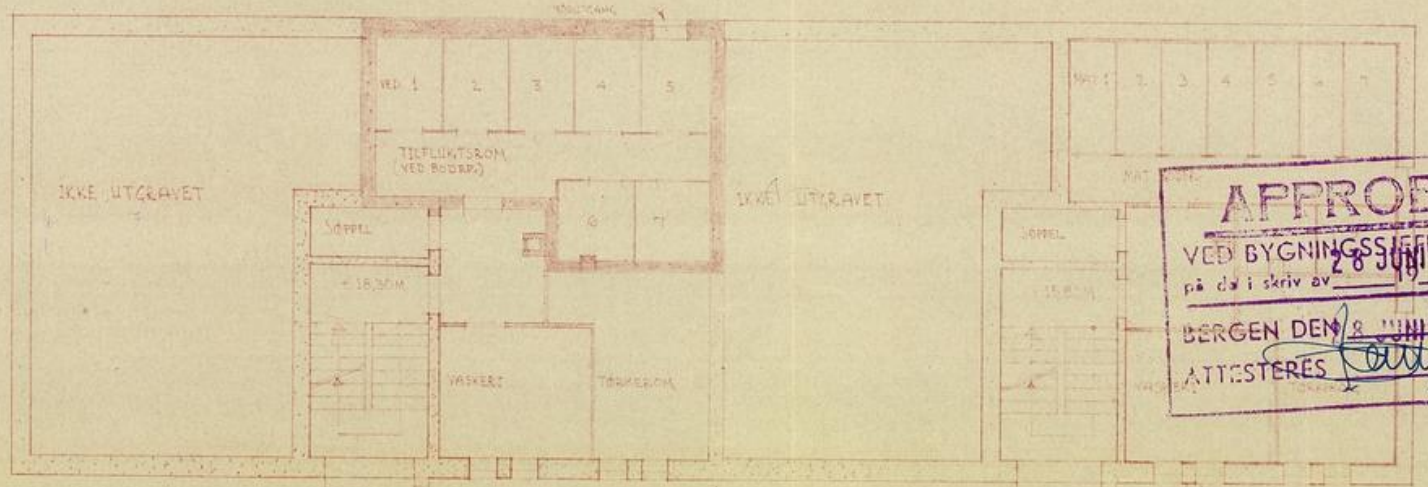
A/S NORDNESTOMTER
NORDNESVEIEN NR. 119, 119A, 121, 121A

S.NR. 5303
BLAD NR. 2



MOTTATT
23. JUN. 1954
BYGNINGSSJEFEN

PLAN AV UNDERETASJE MÅL 1:100



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på dal i skriv av 28 JUNI 1954 19 — satte betingelser
BERGEN DEN 28 JUNI 1954 19 —
ATTESTERES

KJELLERPLAN MÅL 1:100

BERGEN 8-11 1953 15/6-54
DANIELSEN OG URHEIM
ARKITEKTER M.N.A.L.
RETTET 14 MAI 1954

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Bergen & Omegn Boligbyggelag
Postboks 7280
5020 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200017946/6 LIRE	BYG-5210	4. mai 2001

FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningsloven § 99 nr. 1.

Gnr 165	Bnr 483	Festenummer 0	Seksjonsnummer 0
Tiltakets adresse	NORDNESVEIEN 19		
Tiltakets art	Tilbygg Blokk/bygård/terrassehus		
Tiltakshaver	BRL Nordnesveien 19-21		

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjon bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Lise Rein

Lise Rein
overingeniør

Byggesaksavdelingen - Bergen Rådhus
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 119a og 121a, Nordnesveien

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 26.2. 1954 fra hr. A/S Nordnestomter v/arkitektene Danielsen & Urheim approberte byggeforetagende: 7 stk. garasjer i armert betong er lovlig.

Der er besiktiget ..... røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg. .....
1. etg.	5. „	9. „ .....
2. „	6. „	10. „ .....
3. „	7. „	11. „ .....

Dessuten .....

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 18. januar 1960

Bygningsinspektørens Vestre Distrikt

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 20/1- 1960

T. Dinan

bygningssjef

Sendt h.r. adv. Langlo Jan Smuts gt. 11 20/1-60.

1000 + 1300. 9-57. B. D. & Co.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 119 og 119a, Nordnesveien

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 26. 2. 1954 fra ~~hr~~ A/S Nordnestomter v/arkitektene Danielsen & Urheim approberte byggeforetagende: 2 stk. 4 etasjes murhus med 1 leilighet i overkjeller i nr. 119 og 119a samt 2 garasjer i underkjeller i nr. 119 og 119,a. er lovlig.

Jfr. tinglest deklarasjon.

Der er besiktiget 4 røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	2 ovner	4. etg.	4 ovner	8. etg.	.....
1. etg.	4 -"-	5. „	.....	9. „	.....
2. „	4 -"-	6. „	.....	10. „	.....
3. „	4 -"-	7. „	.....	11. „	.....

Dessuten elektrisk koking, elektrisk bad, elektrisk vaskemaskin i kjeller i hvert hus, elektrisk vifte i türkerom, tilfluktsrom i hvert hus.

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 18. januar 1960

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 20/1- 1960

T. Braae s.

bygningssjef

Sendt h.v. adv. Raught
Jon Smiris gt. 11
20/1-60

1000 + 1300. 9-57. B. D. & Co.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/483/0/0
Utlistet 17. august 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
261048019	Grunneiendom	0	Ja	854,0 m²	Usikker	-	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
10090000	30	BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.11.1946		98,4 %
4000000	30	BERGENHUS. STRØKET NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.1976		1,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4000001	31	BERGENHUS. NYKIRKEALLMENNINGEN, AVGR. MELLOM FRIOMRÅDE OG PARK	190001043	11.05.1983

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	1944-området	100,0 %
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	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

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. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,2 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4000100	30	BERGENHUS. GNR 165 BNR 420, NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN - FREDRIKSBERGSGATEN 22, VESENTLIG ENDRING	3	200104261
10030000	30	BERGENHUS. STRANDGATEN 145/147, VAKSDAL MØLLE	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
62020000	35	BERGENHUS. GNR 165 BNR 450, NORDNES OPPVEKSTTUN	3	201015772
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
10420000	30	BERGENHUS. TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL	4	-
10330000	30	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	4	-
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
165/416	139288300-1	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	23.10.2024	BYGG-202414745
165/416	139288300-2	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	20.11.2024	202414832

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 17. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

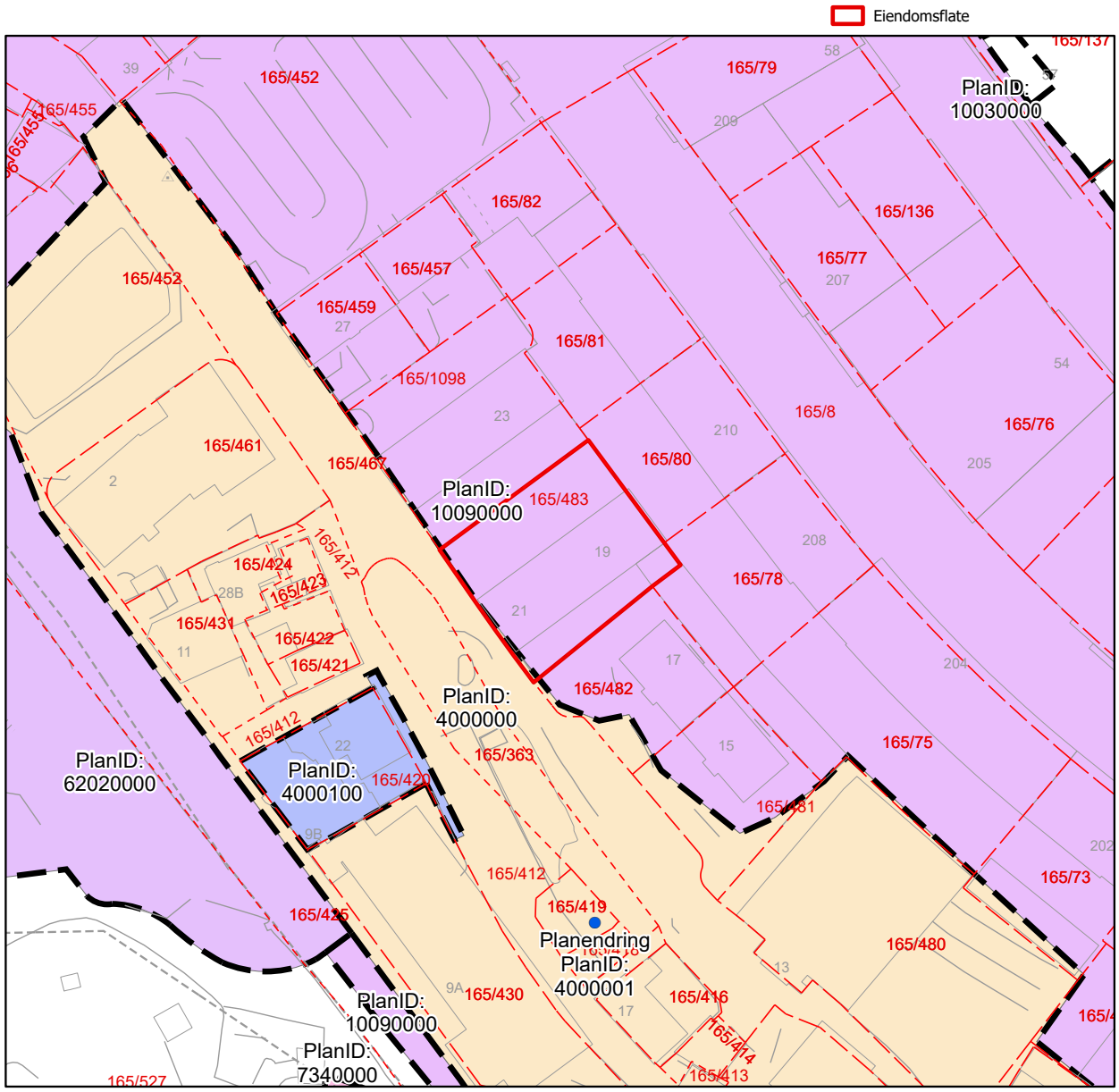
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/483/0/0
Dato: 17.08.2026 Adresse: Nordnesveien 19 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10090000,4000000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

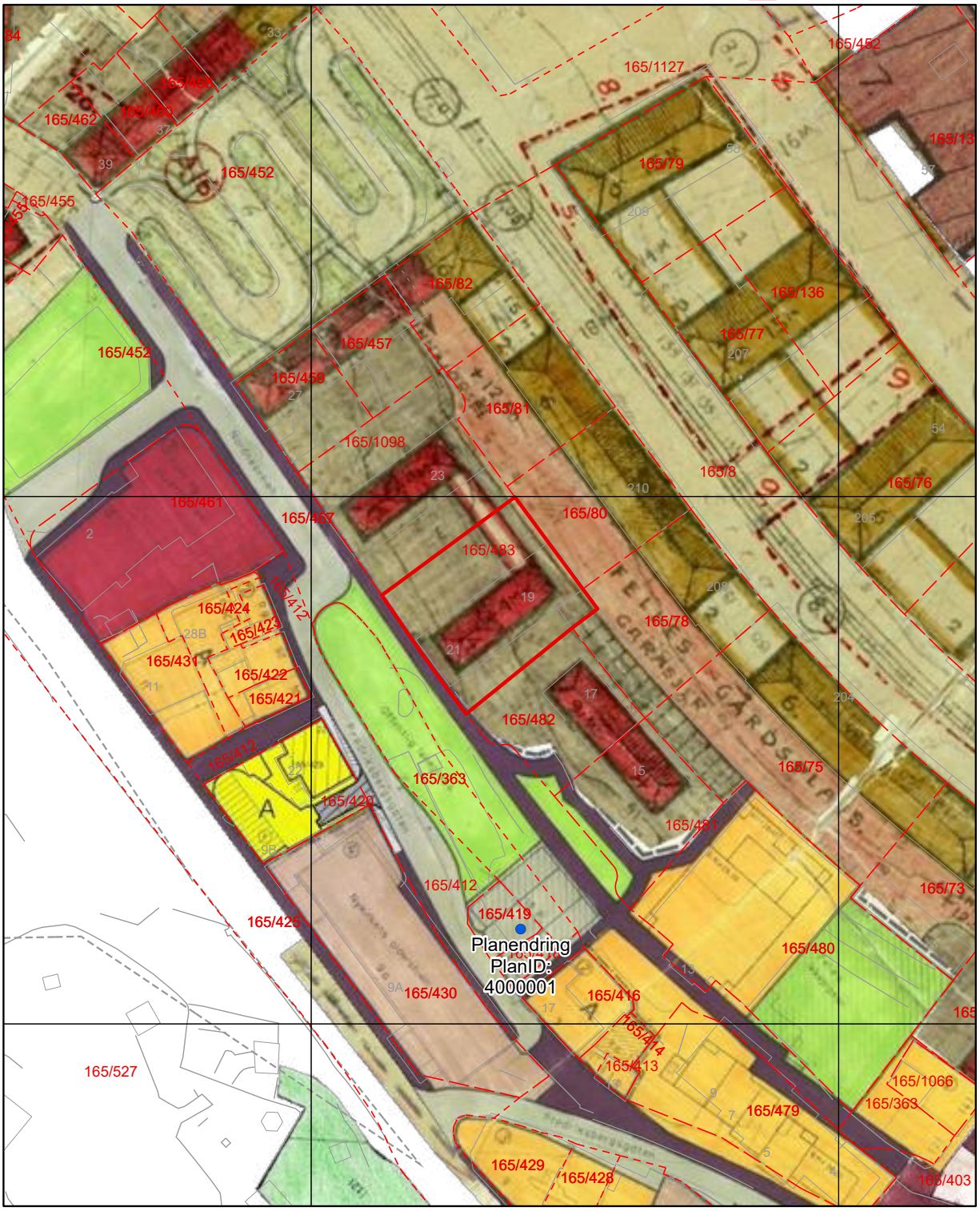
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/483/0/0
Dato: 17.08.2026 Adresse: Nordnesveien 19 m.fl.

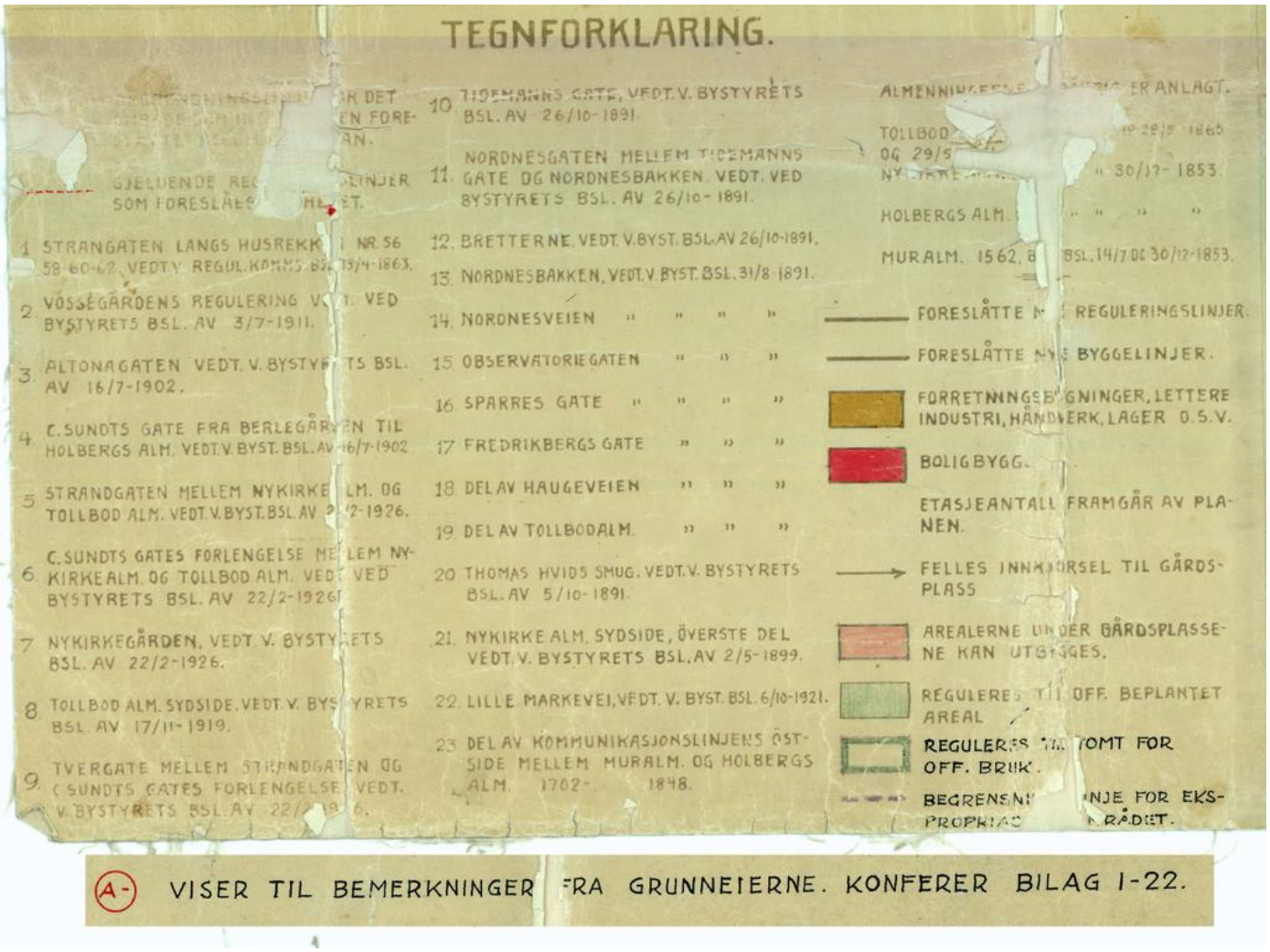
N

PlanID(er): 10090000,4000000

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

Eiendomsflate




TEGNFORKLARING.
GJELDENDE REG
SOM FORESLÅES
1 STRANGATEN LANGS HUSREKK
58 60-62. VEDT.V. REGUL.KOMM.
2 VOSSEGÅRDENS REGULERING
BYSTYRETS BSL. AV 3/7-1911.
3 ALTONAGATEN VEDT. V. BYSTYRETS BSL.
AV 16/7-1902.
4 C. SUNDTS GATE FRA BERLEGÅRDEN TIL
HOLBERGS ALM. VEDT.V. BYST. BSL. AV 16/7-1902
5 STRANDGATEN MELLEM NYKIRKEALM. OG
TOLLBOD ALM. VEDT.V. BYST. BSL. AV
6 C. SUNDTS GATES FORLENGELSE MELLEM NY-
KIRKEALM. OG TOLLBOD ALM. VEDT. VED
BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.
7 NYKIRKEGÅRDEN. VEDT. V. BYSTYRETS
BSL. AV 22/2-1926.
8 TOLLBOD ALM. SYDSIDE. VEDT. V. BYSTYRETS
BSL. AV 17/11-1919.
9 TVERGATE MELLEM STRANDGATEN OG
C SUNDTS GATES FORLENGELSE. VEDT.
V. BYSTYRETS BSL. AV
10 TIDEMANNS GATE, VEDT. V. BYSTYRETS
BSL. AV 26/10-1891.
11 NORDNESGATEN MELLEM TIDEMANNS
GATE OG NORDNESBAKKEN. VEDT. VED
BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.
12 BRETTERNE. VEDT. V. BYST. BSL. AV 26/10-1891.
13 NORDNESBAKKEN, VEDT. V. BYST. BSL. 31/8-1891.
14 NORDNESVEIEN " " " "
15 OBSERVATORIEGATEN " " "
16 SPARRES GATE " " " "
17 FREDRIKBERGS GATE " " "
18 DEL AV HAUGEVEIEN " " "
19 DEL AV TOLLBODALM. " " "
20 THOMAS HVIDS SMUG. VEDT. V. BYSTYRETS
BSL. AV 5/10-1891.
21 NYKIRKE ALM. SYDSIDE, ØVERSTE DEL
VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 2/5-1899.
22 LILLE MARKEVEI, VEDT. V. BYST. BSL. 6/10-1921.
23 DEL AV KOMMUNIKASJONSLINJENS ØST-
SIDE MELLEM MURALM. OG HOLBERGS
ALM. 1702- 1848.
ALMENNINGEN
TOLLBOD
OG 29/5
NY
HOLBERGS ALM.
MURALM. 1562.
FORESLÅTTE
FORESLÅTTE NYE BYGGELINJER.
FORRETNINGSBYGNINGER, LETTERE
INDUSTRI, HÅNDVERK, LAGER O.S.V.
BOLIGBYGG.
ETASJEANTALL FRAMGÅR AV PLA-
NEN.
FELLES INNKJØRSEL TIL GÅRDS-
PLASS
AREALERNE UNDER GÅRDSPLASSE-
NE KAN UTBYGGES.
REGULERES TIL OFF. BEPLANTET
AREAL
REGULERES TIL TOMT FOR
OFF. BRUK.
BEGRENSNINGSLINJE FOR EKS-
PROPRIASJONSRÅDET.
A- VISER TIL BEMERKNINGER FRA GRUNNEIERNE. KONFERER BILAG 1-22.

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

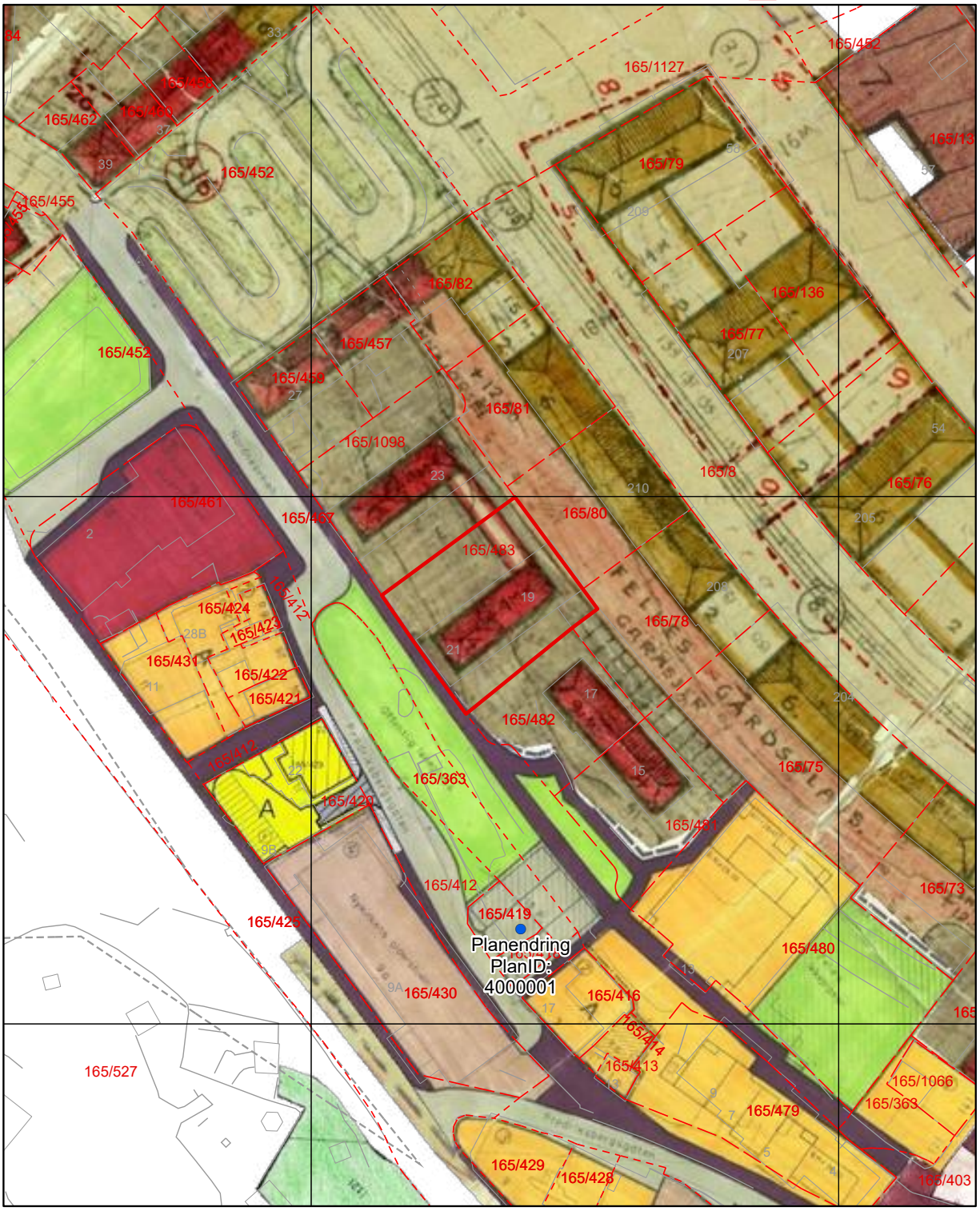
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/483/0/0
Dato: 17.08.2026 Adresse: Nordnesveien 19 m.fl.

N

PlanID(er): 10090000,4000000

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

Eiendomsflate




TEGNFORKLARING:
1. BYGGEOMRÅDER
2. TRAFIKKOMRÅDER
3 FRIOMRÅDER
4 ANDRE RISTEMMELSER
A
STRØKET NYKIRKEALMENNINGEN-
TOLLBODALMENNINGEN R.1.400
forslag til reguleringsplan for del av området
1:500
20.1.75
Det bekreftes at planen er i samsvar med bystyrets
vedtak av 29. mars 1976.
og 10. mai 1978.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

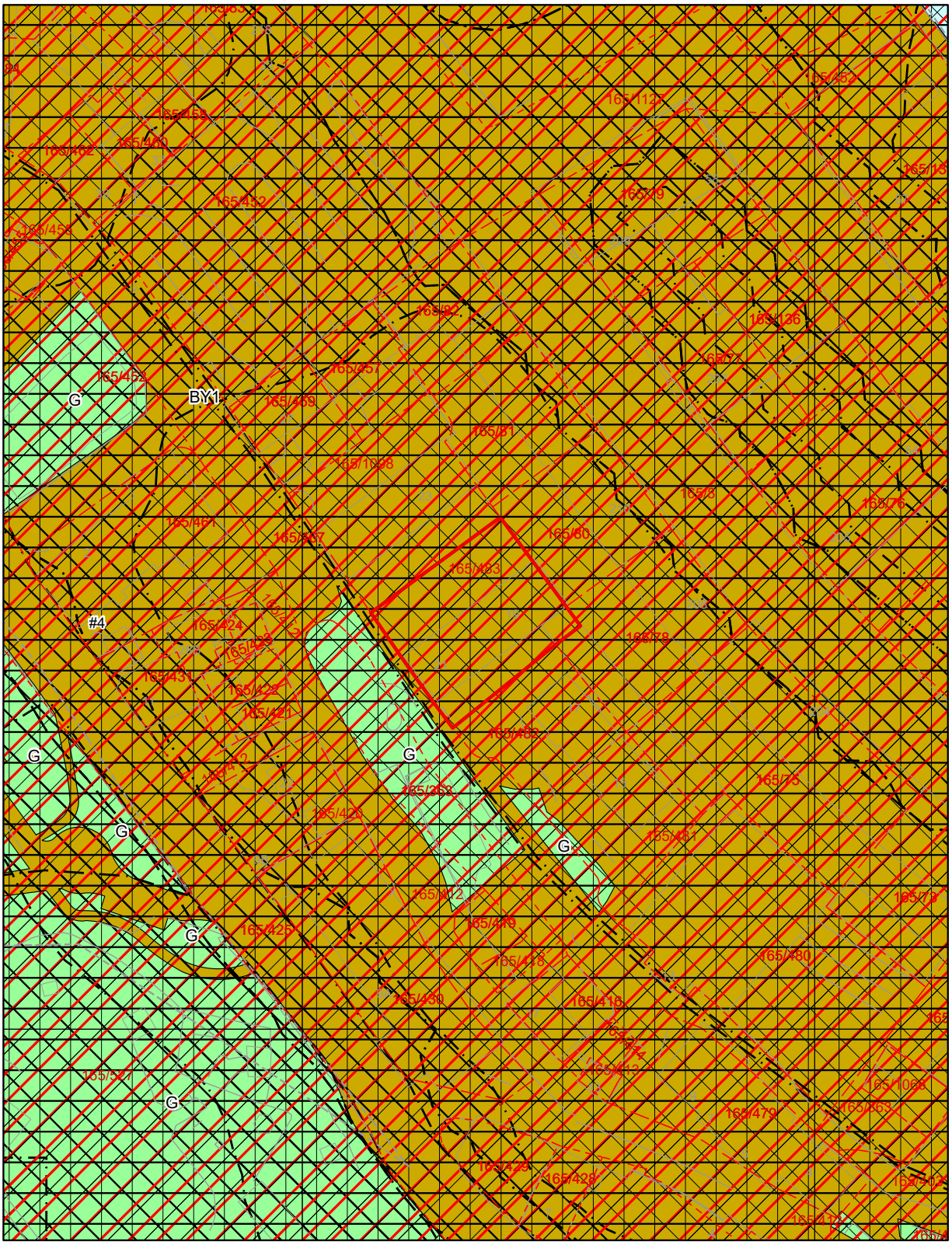
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/483/0/0
Adresse: Nordnesveien 19 m.fl.

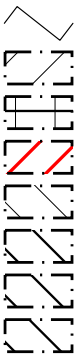
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

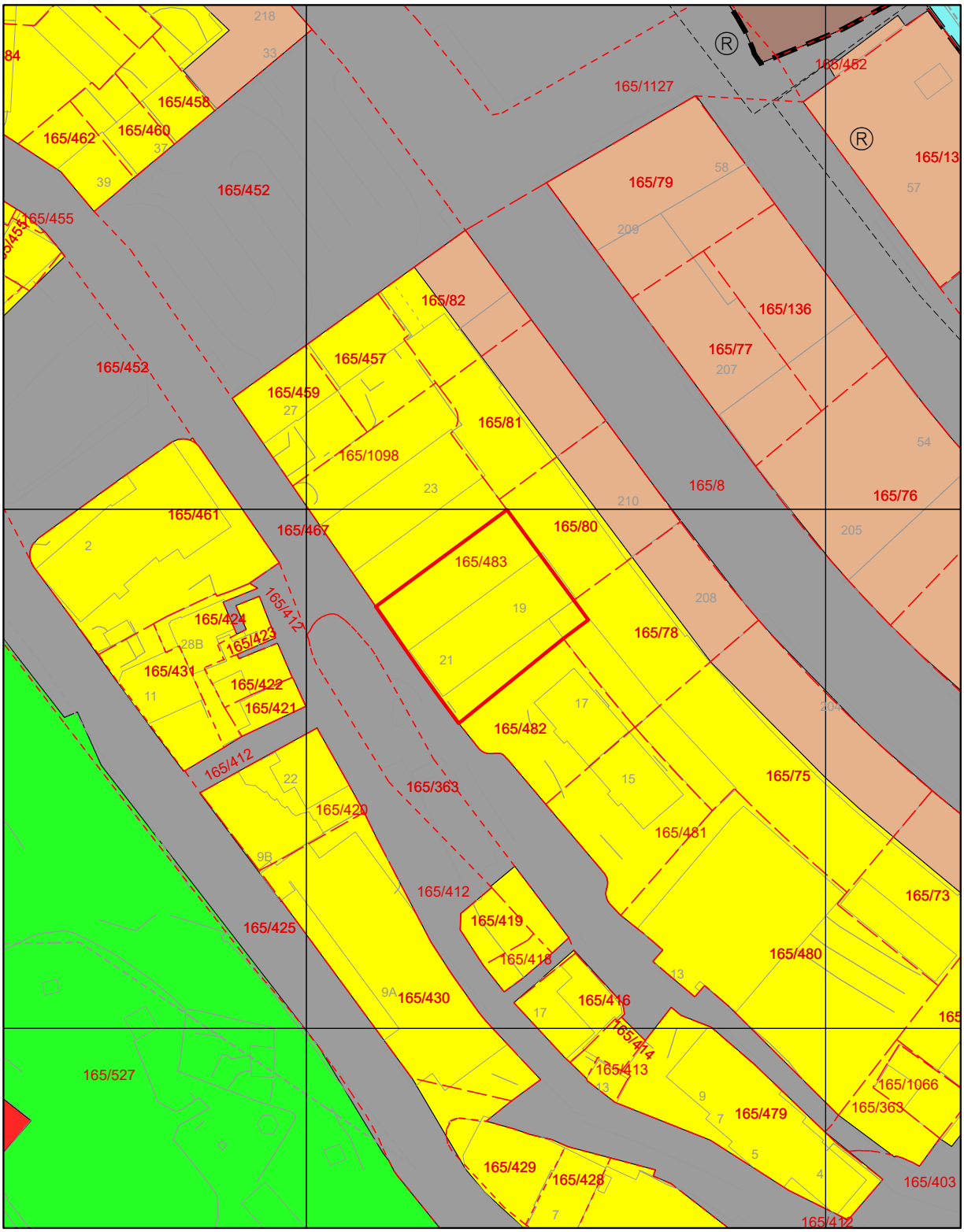
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.08.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/483/0/0
Adresse: Nordnesveien 19 m.fl.

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)

Senterområde (F)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Fotgjengerstrøk (N)

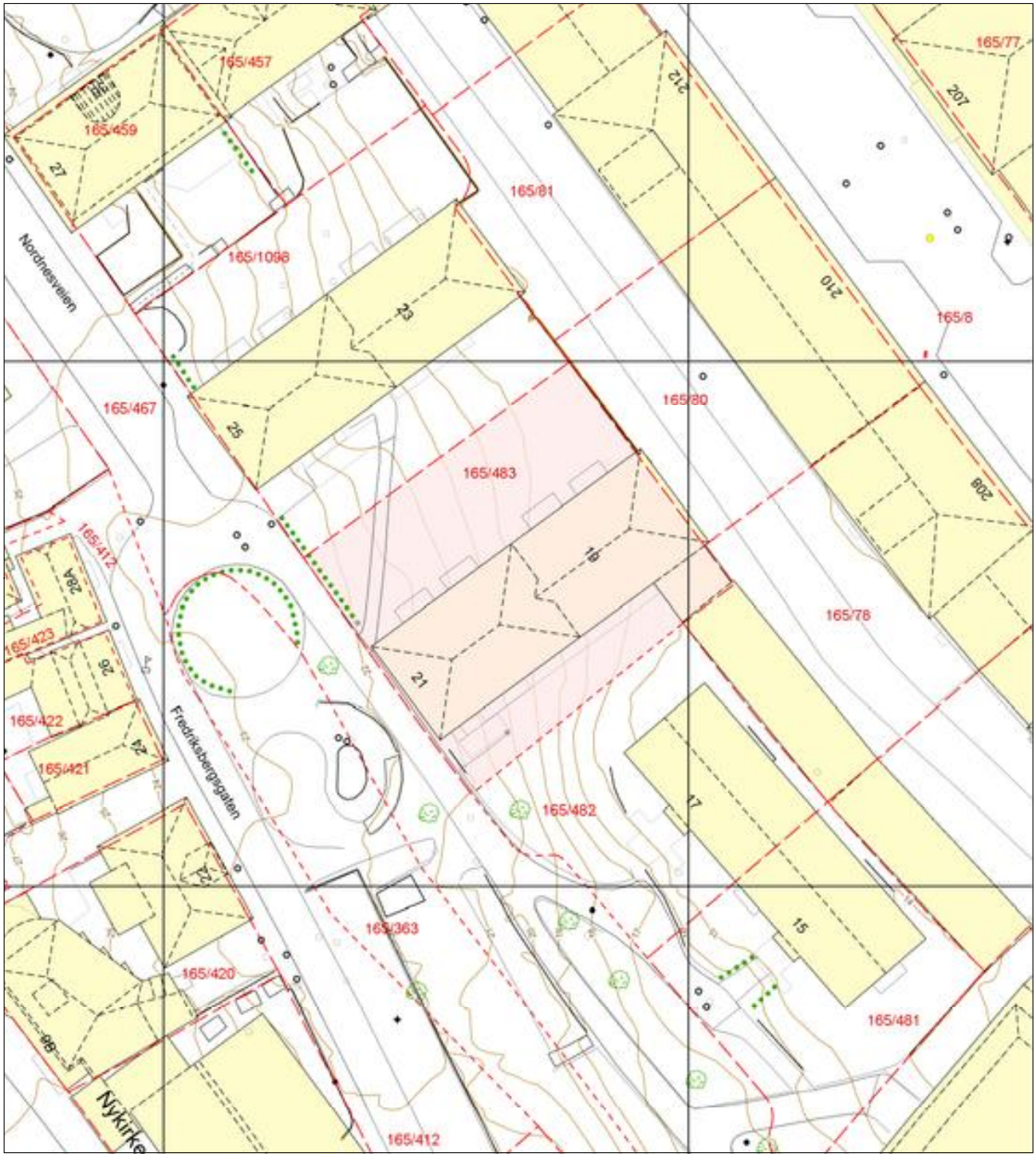
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 17.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/483/0/0
Adresse: Nordnesveien 19, 5005 BERGEN m.fl.

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

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/483/0/0
Adresse: Nordnesveien 19, 5005 BERGEN

N



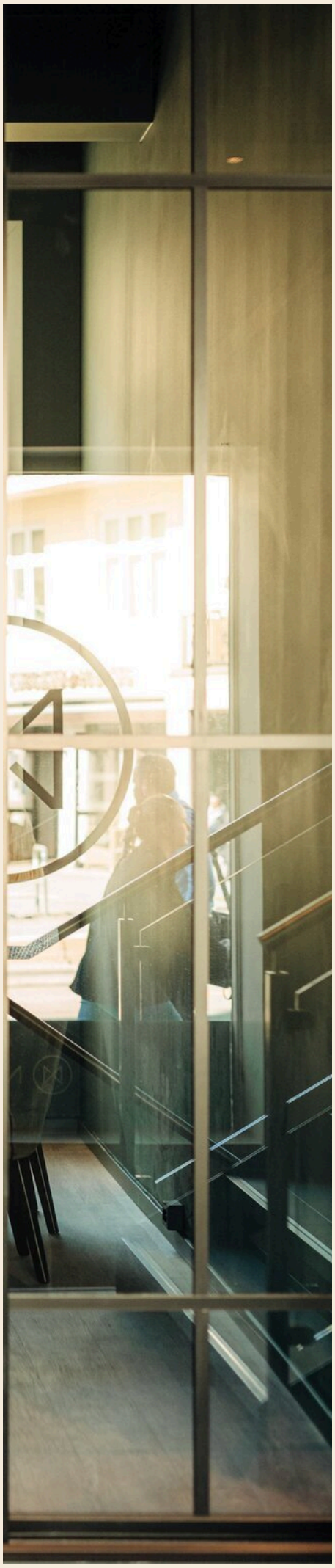
Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering eller ta en boligprat med en av våre meglere.
Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0236/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordnesveien 19 5005 BERGEN
Matrikkel: Gnr 165, bnr 483 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

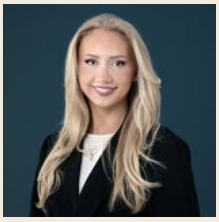
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marie Deisz

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen
m.deisz@nordvikbolig.no
455 19 578