NORDVIK

Nylundsveien 40

2 soverom | 63 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nylundsveien 40

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Tilstandsrapport
40	Egenerklæringsskjema
47	Vedlegg
52	Nabolagsprofil
53	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026







Nøkkelinformasjon

Lys og fin treromsleilighet med peis og koselig balkong med utsikt! Sentral beliggenhet med kort vei til sentrum.

Prisantydning	**3 150 000,-**
Omkostninger	**88 040,-**
Totalpris	**3 566 201,-**
Fellesgjeld	**328 161,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 326,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Nylundsveien 40. En delikat selveierleilighet med gode kvaliteter. Her får du en perfekt kombinasjon av nærhet til sentrumskjernen, sjøen og fjellene - en leilighet som passer både den urbane og turglade. Er du student? Lei ut et soverom og få inntekt som dekker deler av ditt boliglån!

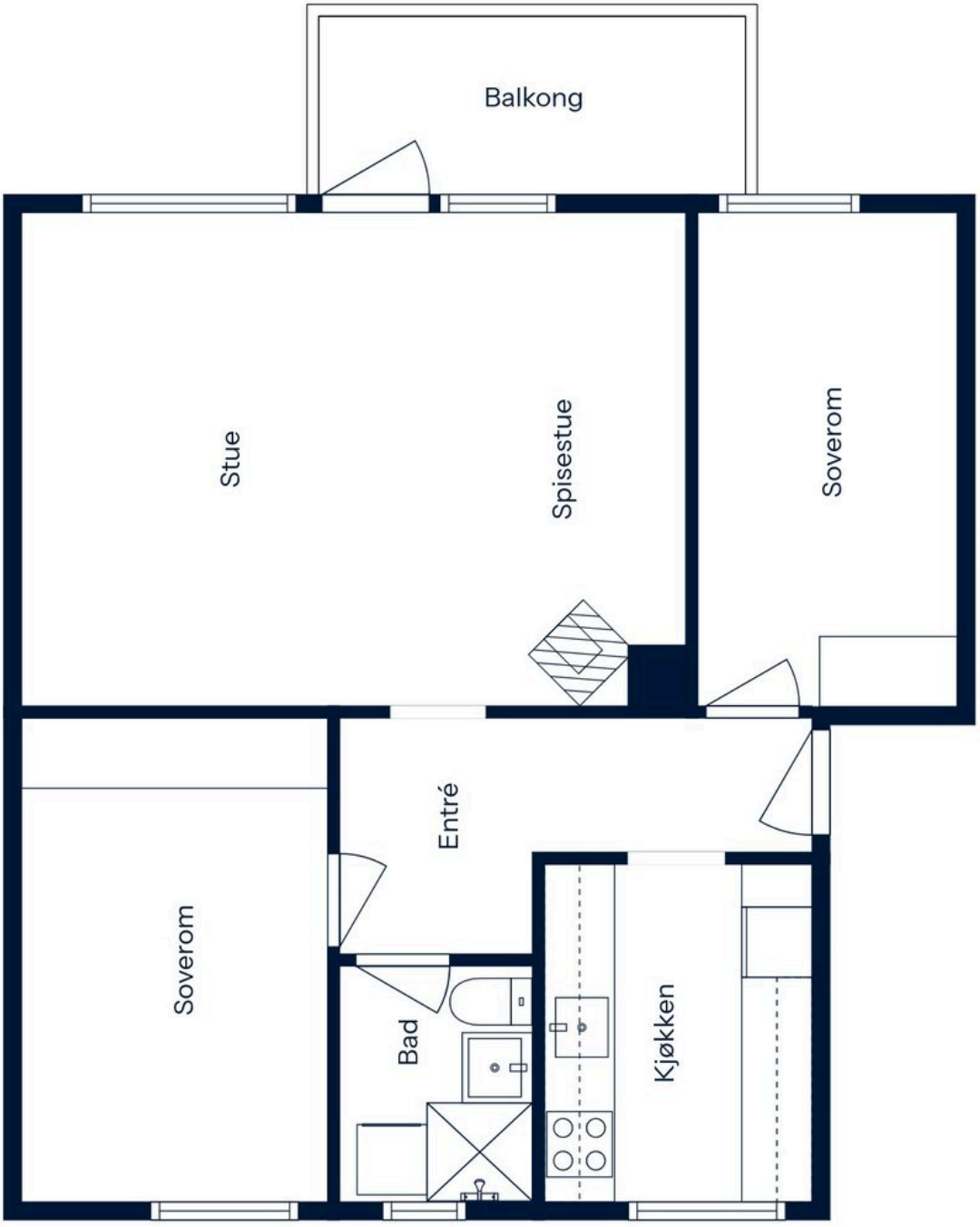
Høydepunkter:

- Koselig balkong på 5,2 m² med utsikt mot Ulriken
- Peis og varmepumpe
- 2023: nye vinduer, ytterdører, oppussing av fasader, ny taktekking og nye balkonger i regi av sameiet
- Lave bo- og felleskostnader - et fornuftig førstegangskjøp eller utleieobjekt
- Disponerer tre eksterne boder

- 4 min gange til busstopp
- 3 min gange til Spar, 5 min til Sats
- Kort vei til Laksevåg senter og sentrumskjernen
- Nærhet til nydelige turmuligheter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm



Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme

ALEX COPPO
FOTOGRAF


MITSUBISHI
ELECTRIC










Northern Lights








BON




SIEMENS










LG


40
40

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0141/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nylundsveien 40, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157, bnr 185, snr 7 (ideell andel 1/1) / Gnr 157, bnr 12 (ideell andel 1/39) i Bergen kommune

Selger
Ella Marie Austad Borge

Kjøpesum og omkostninger
3 150 000,- (Prisantydning)
328 161,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 478 161,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
86 950,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 040,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 566 201,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 579 201,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, kjøkken, to soverom, bad og stue.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong på 5,2 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer to eksterne boder på 3,2 m² og 2 m² i kjeller, samt en bod på loft.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:

Ekstern bod på loft er ikke målbar grunnet skråtak.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i 1. etasje og inneholder:
- Entré, kjøkken, to soverom, bad og stue.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i kjeller,

samt en på loft.

Parkering
Sameiet har syv parkeringsplasser som beboerne kan benytte seg av. Ellers er det parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering i området.

Priser for soneparkering i Sone 13 Damsgård:

Bil nr. 1: kr 436,- per måned.
Bil nr. 2: kr 655,- per måned.
Firmabil: kr 1 590,- per måned.

OBS! Prisene gjelder per 15.05.2026 iht. satser for Bergen kommune. Prisene kan endres.

Modernisering og påkostninger
2023-2025:
- Omfattende rehabilitering av ytre fasade.
- Sanering av asbest.
- Skiftet ut alle vinduer.
- Skiftet ut terrassedør og dør inn til leiligheten.
- Rehabilitering av tak.
- Nye ventiler i hvert rom.
- Nytt balkongrekkverk.
- Tak og pipesjekk, installasjon av pipevifte.
- Maling av fasade.
- Installert vermepumpe.
- Ny vifte på kjøkken og bad.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Ny vifte på bad i 2023.

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:
- Sanering av asbest i garasjer.
- Plating av gavlvegger og tilpasning av vegg, takutstikk og renner.
- Kjerneboring av hull for ventiler og installering av ventiler.
- Nye inngangsdører.
- Nye vinduer og balkongdører.
- Nye garasjedører.
- Installasjon av balkongrekkverk og toppbordsbeslag.
- Tak og pipesjekk.
- Maling av trappehus og trapperekkverk.
- Maling av fasade.
- Installasjon av fiber.
- Oppgradering av altaner.

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:
- Landro elektro i 2022: Fikset kurs til varmepumpe.
- Elektro 24 i 2026: Sett over strøm og kurs på kjøkken.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
Når ble kontrollen utført?
- 2026.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Ble utført før overtakelse av leilighet. Ble gjort i regi av sameiet.

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:
- Fornyelse av bunnleddning April 2026 av Vitek.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja.
- Hadde problemer med sikring på kjøkkenet. Er sett over og rettet opp i av elektriker.

For øvrig se vedlagt egenerklæring utfylt av selger.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av mur/betong.
- Yttervegger av mur/betong med utvendig pusset fasade og fasadeplater.
- Vinduer med isolerglass.
- Etasjeskillere av trebjelkelag.
- Saltak tekket med betongtakstein.

Følgende bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 2:
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Varmtvannsbereder.

Følgende bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 3:
- Bad.

For øvrig se vedlagt tilstandsrapport utført av Frøyen Takst AS, datert 23.04.2026.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, stekeovn, stekeplate, vaskemaskin og oppvaskmaskin medfølger.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp.
- Stekeovn.

- Oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Ildsted.
- Varmepumpe.
- Stråleovn på bad.

Ventilasjon:
- Naturlig ventilasjon og aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 7 268 kWh som tilsvarte kr. 12 143,- i 2025.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 326,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv og internett, felles byggforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld, vaktmestertjenester, renhold i fellesarealer, strøm i fellesarealer og felles vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- A-konto renter lån kr 1 849,-
- A-konto avdrag lån kr 518,-
- Kabel-tv kr 588,-
- Felleskostnader kr 2 371,-

Styret opplyser at det pt. ikke foreligger noen planer om å øke felleskostnadene utenom normal prisstigning.

Kommunale avgifter
Kr 10 991,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 10 991,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og restavfall.

Eiendomsskatt
Kr 3 204,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 3 204,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 755 071,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 020 282,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene. Det er innlagt fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44, orgnr. 992806575

Om sameiet
Sameiet består av fire hus i rekke, oppdelt i 25 boligseksjoner og én næringsseksjon (snr. 26).

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Sameiet har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 328 161,-pr. 14.04.2026

Sameiet har en total fellesgjeld på kr 6 273 709,- fordelt på seksjonene, og lånevilkårene er:

Obos-banken AS
Annuitetslån
Rentesats: 6,75%, flytende
Andel av saldo: kr 328 161,-
Innfrielsesdato: 30.10.2048
Dette er et administrasjonslån, og det er dermed mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Sameiet har administrasjonsavtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Første mulighet for innfrielse var ved lånets forfall, 31. juli 2024. Dersom slik nedbetaling er aktuelt må andelseier ta kontakt med oef@obos.no

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 252 575,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Brukere av seksjonene kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husdyrhold skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av styret. Beboer som ønsker å holde husdyr skal sende skriftlig søknad til styreleder med underskrift av husets øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89709739

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 661 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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 Nylundsveien 40! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på sentrumsnære og attraktive Damsgård.

De siste 10 årene har Damsgård vokst frem en helt ny bydel med pene uteområder, promenader, butikker og restauranter. Her bor man i et område som er og har vært under positiv utvikling. Gang- og sykkebroen "Småpudden" tar deg over til Møhlenpris og videre til inn til sentrumskjernen. Over broen finner man også studieinstitusjoner som BI og UIBs fakulteter. Sykkelavstand til den HVL på Kronstad og til Haukeland sykehus.

Nærbutikken Spar Karensfryd finner du kun 3 minutters gange fra leiligheten, ellers finner du Bunnpris, Kiwi, Pizzabakeren, Sumo Restaurant og Evo treningssenter bortover langs Damsgårdsveien. En kort biltur til Laksevåg Senter med apotek, vinmonopol, sportsforretning, kles- og skobutikker, kafeer og to store dagligvarebutikker med godt utvalg.

Godt kollektivtilbud med hyppige avganger fra holdeplassen på Puddefjordsbroen (Gyldenpris). Kun et par minutter unna til fots. Her kommer du deg til sentrum og videre til Åsane i ene retningen, og til Vestkanten, Oasen og Søreide i andre retningen.

For den turglade er det kort vei til flere turområder og fjell. Stien opp til Løvstakken ligger like i nærheten av leiligheten med en fantastisk utsikt på toppen. Løvstien ligger også i umiddelbar nærhet, som er en flott løype for løpere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring bolig datert 30.01.2023.

Vei, vann og avløp
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei som grenser til kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Laksevåg. Regulerings- og bebyggelsesplan mellom Strandveien og Nylundsveien, ikrafttrådt 04.07.1960, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Historiske senter Laksevåg - berøringsgrad 100%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 14,7%

Faresone i kommuneplanen:
- Luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 64090000 - Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest. Saksnr.: 202220469. Formålet med kollektivplanen er altså å anbefale et helhetlig og overordnet kollektivsystem mellom Bergen sentrum og Bergen vest.

- Planid: 72050000 - Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel. Saksnr: 202411682. Planen skal sette av areal for mulig bybane fra Dokken til Laksevåg og Lyngbø. Det skal vurderes flere mulige traséer og sees på fordeler og ulemper med disse, før fagetaten anbefaler en trasé. Som en del av planarbeidet er det også laget en egen konsekvensutredning for en ny gang- og sykkelbro over Puddefjorden. Eiendommen inngår i planområdet for planforslaget. Kjøper må belage seg på at bybanen kan komme i nærheten av eiendommen.

- Planid: 70120000 - Laksevåg/Bergenhus/Årstad. Gnr 157 bnr 201 mfl., områdereguleringsplan for Indre Laksevåg. Saksnr.: 202220623. Strategisk planprogram er grunnlag for videre utvikling på Indre Laksevåg, og sammen med overordnede planer og strategier angir det strategiske planprogrammet mål og visjon for området i framtiden. Overordnet skal utviklingen gå i retning av å skape en mer attraktiv og aktiv bydel.

- Planid: 64940000 - Laksevåg/Bergenhus. Gnr 153 bnr 1, Laksevåg verftsområde 2. Saksnr.: 202220462. Planen skal legge til rette for utfylling i sjø, samt omdanning av verftsområdet til sentrumsformål med bymessig bebyggelse. Planprogrammet, som er utformet av Opus Bergen AS, utreder en utbygging med et omfang på ca. 1 500 boliger og 50.000 m² BRA nytt næringsareal (kontor, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, inkludert barnehager mm.) i en bymessig bebyggelse. Målet med utbyggingen er å utvikle et sentrumsområde som bidrar positivt til å bedre levekår og oppvekstsvilkår også utenfor planområdet i indre Laksevåg. Planområdet for planforslaget ligger i nærheten av eiendommen. Kjøper må belage seg på at det kan komme nybygg i området, og økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 154/151 - Frydenbøveien 7 - tilbygg bolig. Saksnr.: 202510080.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet på gnr. 157, bnr. 12 (realsameiet).

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/157/185/7:
Tinglyst 23.04.1969 - Dokumentnr: 402291 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Gnr. 157, bnr. 184, seksj. 1 - 18
Overført fra: Knr:4601 Gnr:157 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr. 157, bnr. 184 har rett til å bruke veien som fører fra Nylundsveien og frem til gnr. 57, bnr. 184. Vedlikehold av veien blir felles for begge bruksnummer.

Tinglyst 07.07.1983 - Dokumentnr: 17298 - Seksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/25
Eiendommen er oppdelt i 26 seksjoner

Tinglyst 26.05.2021 - Dokumentnr: 612660 - Reseksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9/225
Endring av formål

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Styret opplyser at arbeidet med bunnledningen er ferdig, men at de enda ikke har mottatt faktura for arbeidet. Styret opplyser videre at kostnaden for arbeidet etter planen skal dekkes av oppsparte midler. Selger opplyser at styret har varslet at rørene i bygget bør skiftes ut. Styret opplyser at det foreløpig ikke er lagt noen plan om dette, og at det derfor trolig vil være en stund til det eventuelt vil skje. Kjøper må påregne at dette vil medføre økt fellesgjeld og/eller felleskostnader, eller at det må foretas innbetaling(er) fra seksjonseierne, dersom det blir vedtatt at prosjektet skal gjennomføres.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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 selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor 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
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr OBOS kr. 6 725,-
Foto - Interiør og fasade kr. 7 000,-
Tilstandsrapport kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 619,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 18. mai 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

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).

Nylundsveien 40
5162 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1965
BRA:	68 m^2
BRA-i:	63 m^2
Rapportdato:	23.4.2026 (Gyldig til 23.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	3	1	0

Supertakst

GNR: 157 BNR: 185 SNR: 7

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Nylundsveien 40
5162 Laksevåg

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) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42210

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.

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.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Våtrom	TG 3 pga kombinasjon av alder og skader/slitasje på tettesjikt.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG 2 pga alder.
Vannledninger	TG 2 pga alder.
Varmtvannsbereder	TG 2 pga alder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.4.2026	**23.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Ella Marie Austad Borge**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**	Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Nylundsveien 40, 5162 Laksevåg**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**157**	Bruksnr:	**185**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**7**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1965** - Kilde: PropCloud						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av mur/betong. Yttervegger av mur/betong med utvendig pusset fasade og fasadeplater. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Malte flater og trapaneler.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Ildsted og varmepumpe. Stråleovn på bad.

VENITLASJON
Naturlig ventilasjon og aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Nye vinduer, ytterdører, oppussing av fasader, ny taktekking og nye balkonger i regi av sameiet.	Nei

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**63**	**63** Romfordeling: - Entré: 5,9 m² - Kjøkken: 6,8 m² - Soverom 1: 9,4 m² - Bad: 3,3 m² - Soverom 2: 11,0 m² - Stue: 24,1 m² Takhøyde stue: 2,55m 2,5 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**5**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: - Ekstern bod: 3,2 m² - Ekstern bod: 2,0 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**68**	**63**	**5**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Ekstern bod på loft er ikke målbar grunnet skråtak.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på 5,2 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/altandør med 3-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse EI30/Rw38db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
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.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltré benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.4 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 ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Plastrør under kjøkkenvask. Stål/jernrør under servant på bad.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Stålrør/støpejern er fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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 registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-2**

Ikke funnet tegn til lekkasjer.
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå (TG 2)

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Nyere kurser - ukjent alder.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Ukjent alder på arbeider i leiligheten og i sikringsskap.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med størrelse på kurser.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales — Ja

Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Varmesentral

Type anlegg — Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? — Ja

Montert i 2022.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Totalvurdering av varmesentral — **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

1997

Størrelse

116 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.
Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

6.11 Våtrom: Bad



Åpning i vegg i våtsone (lekkasjefare)



Sprekk i servant.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Eldre bad, trolig fra overgang 80/90-tallet med fliser på gulv og malte vegger.

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Opplegg for vaskemaskin

Hulltaking:
Ikke foretatt hulltaking grunnet kjøkkeninnredning samt at det allerede er åpning i vegg på badet.

Det registreres åpning i vegg under servant som er plassert i våt sone på badet. Dersom man fjerner dusjkabinettet vil man ikke kunne dusje trygt på badet uten å risikere lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner (TG 3)

Anbefalte tiltak

Anbefaler renovering av badet.

Inntil videre fungerer badet ved bruk av dusjkabinett og ved jevnlig rengjøring av sluk.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ella Marie Austad Borge	9578-5994-4-4385592	2026-05-06 11:50:09

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
6. mai 2026

Oppdragsnummer
19-0141/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nylundsveien 40, 5162 LAKSEVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Ella Marie Austad Borge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2021

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: 89709739
Forsikret i: Gjensidige 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: Ny vifte på bad i 2023

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

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

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: - Sanering av asbest i garasjer - plating av gavlvegger og tilpasning av vegg, takutstikk og renner - kjerneboring av hull for ventiler og installering av ventiler - nye inngangsdører -nye vinduer og balkongdører - nye garasjedører -installasjon av balkongrekkverk og toppbordsbeslag - tak og pipesjekk - maling av trappehus og trapperekkverk - maling av fasade - installasjon av fiber - Oppgradering av altaner

---

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

Nei

---

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: Landro elektro i 2022: Fikset kurs til varmepumpe Elektro 24 i 2026: Sett over strøm og kurs på kjøkken

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble utført før overtakelse av leilighet. Ble gjort i regi av sameiet

---

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: Fornyelse av bunnleddning April 2026 av Vitek

---

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

---

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?

Nei

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

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

Nei

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)

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Hadde problemer med sikring på kjøkkenet. Er sett over og rettet opp i av elektriker

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

Nei

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

Nei

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.

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

---

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: 19-0141/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ella Marie Austad Borge	**2026-05-06**

Identifikasjon

Ella Marie Austad Borge

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



Adresse **Nylundsveien 40, 5162 LAKSEVÅG**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281089**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139815459**
Gårdsnummer **157**	Bruksnummer **185**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **213,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **206,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 979 kWh**



Nylundsveien 40, 5162 LAKSEVÅG

Detaljering

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



Nylundsveien 40, 5162 LAKSEVÅG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

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

Nylundsveien 40

Nabolaget Frydenbø - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	**8 min** 0.6 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	**17 min** 1.4 km
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl... 275 elever, 23 klasser	**18 min** 1.5 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	**22 min** 1.7 km
Bergen Private Gymnas	**22 min**
Metis privatistskole 410 elever	**22 min** 1.8 km

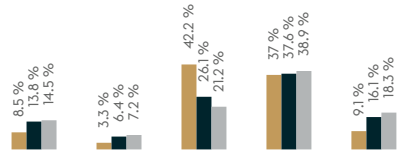
Offentlig transport

Gyldenpris Nord Linje 6, 10, 19, 20	**4 min** 0.2 km
Byparken Linje 1, 2	**21 min** 1.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**9 min** 4.2 km
Bergen Flesland	**19 min**

Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 96 barn	**10 min** 0.7 km
Kirkebukten barnehage (0-5 år) 48 barn	**10 min** 0.8 km
Den Internasjonale barnehage L... 29 barn	**11 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydenbø	1 333	894
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Trygt 66/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 51/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Munsterbekken ballplass	8 min
Damsgård skole	8 min
SATS Damsgård	5 min
Feel24 Lien	9 min

«Kort vei til alt ! Sentralt uten å bo midt i sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 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

Vedlegg 1.2

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38 – 40 - 42 – 44

Husordensreglenes hensikt
Hensikten til husordensreglene er å skape gode og trygge forhold for alle som bor i sameiet. Husordensreglene har også til hensikt å verne eiendommen og fellesarealene og å bevare et helhetlig preg på eiendommen. Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtektene som til en hver tid gjelder for sameiet.
Alle seksjonseiere har plikt til å sette seg inn i husordensreglene.
Hver seksjonseier skal påse at info-mappen alltid følger leiligheten, både ved salg og utleie.

1. Bruk av leiligheten

1.1. Generelt om bruken av bygget
Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

1.2 Støy
Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.
Etter kl. 23.00 skal det være ro og orden i huset. Beboere som ønsker å ha fest i leiligheten, skal på forhånd varsle nærmeste naboer og husets øvrige beboere.
Mellom kl. 21.00 om kvelden og kl. 07.30 om morgenen, og på søn- og helligdager er det ikke tillatt med banking og støyende oppussing.

1.3 Innvendig vedlikehold
Den enkelte seksjonseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold av leiligheten, og har også ansvar for egen innboforsikring.

1.4 Røykvarsler og brannslukningsutstyr
Hver enkelt seksjonseier skal passe på at det finnes minst ett brannslukningsapparat/evt. en brannslange og en eller flere røykvarslere i sin leilighet. Det bør være røykvarsler på alle soverom.
Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

1.5 Aktiviteter som kan føre til brann
Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på altan, garasjer, biloppstillingsplass, eller på andre fellesarealer.

1.6 Canal digital
Sameiet abonnerer på grunnpakken i Canal digital. Kostnadene i grunnpakken ligger inne i fellesutgiftene. Den enkelte sameier kan abonnere på en utvidet pakke som en da selv betaler kostnadene for.

1.7. Grilling på altaner.

Grilling på altanen er tillatt så sant det brukes elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av brannfaren. Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer. Altanene ligger veldig nært hverandre. Følgelig må en tenke på at matos, røyk og lukt kan sjenere andre som sitter på sine altaner. I tillegg ligger altanene nært opp til stuevinduer og ett av soveromsvinduene til naboene.

En må heller ikke sjenerer andre med høylytt snakking/støy, og en må overholde reglene for ro og orden etter kl. 23.00.

2. Utleie eller lån av leiligheten

2.1 Ansvar

Både seksjonseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som seksjonseieren overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Seksjonseieren er ansvarlig overfor sameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

Seksjonseier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksemplar av husordensreglene og vedtektene ved overtakelsen av leieforholdet.

Ved utleie av leiligheten er den enkelte seksjonseier pliktig til å informere styret om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietakeren.

2.2 Godkjenning av leietaker

Ved utleie av leiligheten, skal styret godkjenne leietaker.

3. Bruk av fellesarealer innvendig

3.1 Trappeoppganger

På grunn av brannsikkerhet skal det ikke oppbevares gjenstander i gangen ved utgangsdøren eller i trappeoppgangene. Sykler, barnevogner eller andre gjenstander skal settes ned i kjelleren slik at de ikke hindrer ferdsel. Det er også viktig at gangene har fri passasje ved evt. behov for sykebil med båre.

3.2 Kjellerganger

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring av eiendeler. Det skal heller ikke lagres noe i fellesrom som ikke er disponert for lagringsformål, som f.eks. trappeoppgangen.

3.3Tilfluktsrom

I tilfluktsrommet oppbevares gjenstander som er felles for oppgangen (hagemøbler, krukker til planting o.l.).
Her kan det også, i enkelte tilfeller, stå sykler.

3.4 Loftet

Tørkeloftdelen brukes bare til tørking av klær, og her kan en derfor ikke lagre noen private gjenstander.
På gangen(i innhukkene) utenfor bodene kan en lagre private gjenstander som en skal bruke senere. Disse tingene må være merket med seksjonsnummer.
Gjenstander som ikke er merket, kan ved felles opprydding, bli kastet uten varsel. Det er viktig å holde det ryddig og fint der, da dette letter arbeidet for de som vasker. Det er heller ikke meningen at dette arealet skal brukes til lagring av gjenstander som skal kastes.
Ved flytting må hver seksjonseier passe på å ta med alle eiendeler som er lagret på fellesarealene.
Egen informasjon om bruken av fellesarealene er også oppslått i oppgangene.

3.5 Barns lek
Trappeoppganger og øvrige fellesrom må ikke brukes av barn til lek.

3.6. Røyking.
Røyking er ikke tillatt i fellesrom og oppganger

3.7 Tørking av klær
Klesvask som henger til tørk på loftet tas ned med en gang klærne er tørre for ikke å være til sjenanse for andre .

3.8 Felles vaskeri
Fellesvaskeriet ligger i kjelleren i hus nr. 40. Inngangen til vaskeriet er på nedsiden av huset mot hovedveien, og ytterdøren her skal til en hver tid være låst. Hver leilighet har egen nøkkel til denne inngangen.
På veggen inn til vaskeriet henger en tavle hvor en kan skrive seg opp for vasking.
Regler for bruk- og rengjøring av fellesvaskeriet er slått opp i vaskeriet. Tidspunktene for når det er tillatt å vaske klær står i reglene. Samme tidspunkter gjelder også for vasking av klær i private maskiner den enkelte har i leilighetene sine.

3.9 Utstyr og verktøy
I rommet utenfor vaskeriet finnes en redskapsbod hvor alt utstyret er plassert. Dersom noen bruker verktøy fra denne boden, må dette settes tilbake på plass umiddelbart etter bruk. Det samme gjelder høytrykksspyleren.

4. Dører

4.1 Ytterdører, porttelefon, loft- og kjellerdører
Ytterdørene og dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting (uten tilsyn). Døren inn til bodene og inn til felles loft skal alltid holdes låst.
Porttelefon har til hensikt å hindre at uvedkommende skal komme inn i bygningen. Hver beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis noen man ikke kjenner/ikke vet hvem er, ringer på den private

porttelefonen, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.
Ønsker man å slippe loddselgere/andre selgere inn, skal man be om legitimasjon og forsikre seg om at de er ute i det ærend de sier at de er.

4.2 Sikringsskap
Dører til sikringsskapene skal alltid være låst.

4.3 Melding om defekte låser
Dersom dører ikke går i lås, må en gi beskjed til styret.

5. Boss, papir og plast
Boss, papir og plast skal til enhver tid håndteres i tråd med sameiets gjeldende regler og systemer.

6. Bruk av fellesareal utvendig
6.1 Felles parkeringsplasser
Sameiets parkeringsplasser disponeres av eiendommens beboere i fellesskap. Parkering skal skje i oppmerkede felt, og parkeringstillatelsen må alltid være synlig i frontruten for å hindre borttauing. En må ikke parkere til hinder for syke- og brannbil. Parkering langs gjerdet nedenfor hus nr. 44 er forbudt.

6.2 Kjøring/parkering
Kjøring og parkering av motorkjøretøy på sameiets inngangsparti (området med belegningsstein) er forbudt med unntak av nødvendig henting/ bringing, syketransport og legebesøk.
Området med belegningsstein er ikke parkeringsplass for motorkjøretøyer.

6.3 Vasking av biler og sykler
Biler og sykler kan vaskes og rengjøres på nedsiden av blokken. Her er det sluk slik at vannet kan renne unna. Det er viktig å rengjøre plassen etter at vaskearbeidet er ferdig.

6.4 Vegetasjon og beplantning
Vegetasjon og beplantning må vernes, og det må være forståelse for at det er uheldig å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.
Bedene stelles ved dugnad.

6.5 Lufting av hunder
Sameiets fellesareal, som belegningssteinen ved inngangspartiet, plener og bed, skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.
Hunder skal føres i bånd på fellesarealene. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkel seksjonseiers eiendom.

7. Dugnad

7.1 Dugnad

Det avholdes inntil 2 dugnader i sameiet hvert år- en om våren og en om høsten. Styret har ansvar for å organisere dugnaden. Innkalling til dugnad gis skriftlig, og så langt råd er, med en til to ukers varsel. Kortere varsel kan, på grunn av værforholdene, noen ganger være nødvendig.

Hver seksjonseier betaler inn kr. 100,- til dugnad pr. mnd. pr. år Dette beløpet ligger inne i fellesutgiftene. Innbetalte dugnadspenger refunderes skattefritt når en stiller på dugnad.

7.2 Felles vedlikehold

Det er viktig at beboerne stiller på dugnad slik at vi kan ta godt vare på eiendommen og få den til å framstå som pen og godt vedlikeholdt.

7.3 Rengjøring av altaner

Altanene rengjøres en gang i året. Dette gjøres om våren. (NB. ikke bruk høytrykksspyler fordi verken maling eller treverk tåler trykket).
Styret henger opp oppslag om tidspunkt og frist for rengjøringen. Den enkelte oppgang oppfordres til å organisere arbeidet innbyrdes på en rasjonell måte. Hver seksjonseier er ansvarlig for at sin altan blir rengjort innen oppsatt tid.

8. Ansvarsforhold

8.1 Husordensreglene

Seksjonseierne er ansvarlige for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som seksjonseieren svarer for.

8.2 Skader på eiendom

Seksjonseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av seksjonseieren (gjester, håndverkere med flere).

8.3 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun uføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

9. Brudd på husordensregler

Her vises til § 6 i vedtektene

V E D T E K T E R
for
Sameiet Nylundsveien 38 – 40 – 42 - 44
org. nr. 992 806 575

Sist endret på ekstraordinært årsmøte 02.10.2023

1. Sameiet

1-1 Eiendommen -formål

(1) Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 157 bnr 185 i Bergen kommune med påstående bygninger og ble opprettet ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring den 7. juli 1983. Hver av seksjon 1-24 eier i tillegg 1/39 av gnr. 157 bnr. 12 som består av en lekeplass. Resten av gnr 157 bnr 12 eies av sameierne i Sameiet Carl Konowsgate 35, gnr 157 bnr 185.

(2) Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

1-2 Organisering av sameiet

(1) Sameiet består av 4 hus i rekke på eiet tomt oppdelt i 25 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, snr 26. Snr. 26 består av 8 garasjeplasser. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

(2) Bruksenhetene består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

(3) Sameiebrøkene er:

Seksjon 1-24:	1/25 per seksjon, samlet 24/25.
Seksjon 25:	1/225
Seksjon 26:	8/225

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

2. Rettslig råderett

2-1 Egen seksjon

(1) Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie med mindre annet følger av lov eller disse vedtekter.

(2) Salg eller utleie av seksjon skal godkjennes av styret på forhånd og skriftlig søknad skal sendes styret minst 14 dager før ny eier skal overta eller leier skal flytte inn. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Utleie av enkeltrom krever ikke godkjenning.

(3) Ved utleie er sameier ansvarlig for at leier følger sameiets regler for bruk av bruksenhet og fellesareal.

(4) Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet uten etter eierseksjonsloven § 22.

2-3 Garasje
(1) Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin eierandel i garasjeseksjonen, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie med mindre annet følger av lov eller disse vedtekter.

(2) Sameiets øvrige sameiere har forkjøpsrett etter ansiennitet, til garasjeandeler som selges enkeltvis/ikke sammen med seksjonen. Forkjøpsretten utløses når styret mottar skriftlig melding om at garasjeandelen er solgt, med opplysning om pris og andre vilkår. Styret skal sørge for at de forkjøpsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

(3) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 14 dager fra styret mottok melding om salg.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet
3.1 Rett til bruk
(1)Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Felles rom i hvert enkelt hus disponeres av husets beboere i fellesskap. Felles vaskeri disponeres av eiendommens samtlige beboere.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet fastsetter vanlige husordensregler med alminnelig flertall. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Brukere av seksjonene kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husdyrhold skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av styret. Beboer som ønsker å holde husdyr skal sende skriftlig søknad til styreleder med underskrift av husets øvrige beboere.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) drift og vedlikehold av garasjeporter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles slik på sameierne:

a) Boligseksjoner: Samlet 292/300. Beløpet fordeles i forhold til areal, slik at seksjon 1-24 hver dekker 64/1586 og seksjon 25 dekker 50/1586 av boligseksjonenes andel.

b) Næringseksjon: Samlet 8/300. Beløpet fordeles slik at hver garasje dekker 1/8 av seksjonens andel av felleskostnader.

(2) Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

(3) Andre kostnader som større vedlikeholdsarbeid kan kreves dekket gjennom kontant bidrag som fordeles etter fordelingsnøkkel med like beløp over en hensiktsmessig periode.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

5-4 Innfrielse av fellesgjeld
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning ASog hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

6. Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold
6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr eierseksjonsloven § 26.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styret bør representeres med ett medlem fra hvert hus.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Overlapping av styremedlemmer bør finne sted.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer, samt sekretær, kasserer og eventuelt dugnadsleder.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har bestemmelsesrett over alt som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan iverksette nødvendige reparasjonsarbeider dersom det på felles anlegg oppstår skader som straks må utbedres.

(2) Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige drift av eiendommen, herunder nødvendige innkjøp av materiell til vedlikeholdsarbeider som kan utføres på dugnad.

(3) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styreleder. Er styreleder ikke til stede, skal styret velge en møteleder.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når 3 av medlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

7-5 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

8. Sameiermøtet
8-1 Innkalling og avholdelse
(1) Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om

siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

(3) Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer og revisor
- godtgjørelse til styre og revisor

(4) Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

8-2 Vedtak

(1) Ved avstemming regnes flertall etter antall seksjoner slik at hver seksjon gir 1 stemme.

(2) Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Eierne av garasjer i felles seksjon nr. 26 har bare stemmerett når det gjelder forhold som vedrører seksjonen. I slike tilfeller representerer hver garasje en stemme.

(4) Når der gjelder forhold som vedrører grøntareal eid i fellesskap med sameiet Carl Konowsgate 35, har seksjonene nr. 1 til og med 24 stemmerett.

8-3 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-1 (3) i vedtektene, kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.
i) endret bruk av seksjon nr. 25

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Diverse bestemmelser
9-1 Ugildhet (inhabilitet)
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

9-3 Forsikring
Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

9-3 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6275
SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 kl. 18:00, styrerommet i kjelleren i Nylundsveien nr 42.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Rehabilitering / rørfornying av bunnledninger
8. Utvide areal for parkering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bertil Sivertsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6275 Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 6275 Årsregnskap 2025 S.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-

Sak 7

Rehabilitering / rørfornying av bunnledninger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innhentet tre (3) priser for utførelse av dette, vi har evaluert og styrets innstilling er at Vitek AS har best tibud.

Slike arbeider er det alltid en viss usikkerhet med, det kan komme tillegg og ekstra kostnader underveis.

Vitek AS: tilbud. 410.000,- inkl mva

Styrets innstilling

Skal vi bruke oppsparte midler til å få utføre dette ?

Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslaget om å bruke oppsparte midler til rehabilitering/ rørfornying av bunnledninger.

Sak 8

Utvide areal for parkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har sett på mulighet for å etablere 3-4 parkeringsplasser der hvor vi i dag har en liten trekant med gress i hjørnet av eiendommen på skrå over fra hushjørnet ved garasjer.

Dette er noe vi har sjekket om er søknadspliktig, fra kommunen får vi litt utydelig tilbakemelding. Styret tenker da at å ta vekk gress og etablere en gruset plass hvor det er plass til 3-4 biler vil være til stor hjelp.

Styrets innstilling

Styret har innhentet priser, styrets innstilling er å etablere 3-4 parkeringsplasser på gruset plass, i regi av MCLEOD offshore Tools AS: Tilbud: 75.000,- inkl mva

Forslag til vedtak

Etablere gruset plass hvor det er plass til 3-4 biler

Vedlegg

3. 6275 parkeringsoversikt årsmøte.png

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gro Nordtveit

Styrets årsrapport

Styrets arbeid:

- Generelt styrearbeid

- 1 styremøte i mnd

- Oppfølging av rammeavtaler

- Oppfølging av forsikringsavtale

- etablering av Elaway ladeløsning for el-bil

- Utvendig vedlikehold / dugnad

- Innhente tilbud og evaluere tilbud for rørfornying av bunnledninger

- Innhente tilbud og evaluere tilbud for etablering av parkeringsareal

Til årsmøtet i Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44** som viser et overskudd på kr 252 575. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 06. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44
ORG.NR. 992806575, KLIENTNR. 6275

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 440 663	1 550 840	1 446 000	1 485 499
Vaskeri	3	3 620	4 600	5 000	5 000
Ladeinntekter elbil		3 050	0	0	0
Andre inntekter		0	2 887 150	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 447 333**	**4 442 590**	**1 451 000**	**1 490 499**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-19 051	-10 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-60 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-5 269	-5 026	-6 000	-6 180
Forretningsførerhonorar		-68 210	-65 585	-68 000	-71 060
Konsulenthonorar		-16 513	-118 832	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-57 077	-6 172 920	-79 000	-106 000
Forsikringer		-132 578	-118 098	-145 000	-162 400
Kommunale avgifter	8	-5 851	-4 430	-8 000	-6 770
Energi/fyring	9	-41 268	-44 862	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 330	-142 781	-166 000	-175 200
Andre driftskostnader	10	-182 477	-170 534	-262 840	-188 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-784 672**	**-6 952 119**	**-879 840**	**-895 610**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**662 660**	**-2 509 529**	**571 160**	**594 889**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	2 055 768	0	0
DRIFTSRESULTAT		**662 660**	**-453 761**	**571 160**	**594 889**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 205	35 578	0	0
Finanskostnader	12	-452 290	-511 302	-1 127 000	-422 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-410 085**	**-475 724**	**-1 127 000**	**-422 000**
ÅRSRESULTAT		**252 575**	**-929 485**	**-555 840**	**172 889**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-929 485		
Til annen egenkapital:		252 575	0		

SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44
ORG.NR. 992806575, KLIENTNR. 6275

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		203	70
Forskuddsbetalte kostnader		193 636	40 740
Andre kortsiktige fordringer		0	225
Driftskonto OBOS-banken		421 895	891 759
Sparekonto OBOS-banken		925 315	397 654
SUM OMLØPSMIDLER		**1 541 050**	**1 330 449**
SUM EIENDELER		**1 541 050**	**1 330 449**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13	-4 959 189	-5 211 764
SUM EGENKAPITAL		**-4 959 189**	**-5 211 764**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 313 739	6 419 674
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 313 739**	**6 419 674**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 807	18 725
Leverandørgjeld		162 170	101 253
Påløpte renter		2 334	2 561
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	15	4 189	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**186 500**	**122 539**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 541 050**	**1 330 449**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 05.03.2026
Styret i Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

Bertil Sivertsen /s/ Gro Nordtveit /s/ Khebat Abdul Hamid Mesti /s/

Erik Orrestad /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm elbil	17 500
Felleskostnader	659 520
Garasje	24 000
Kabel-Tv	159 000
Felleskostnader	21 468
Strøm fryseboks	1 200
Vedlikeholdsfond	-250
Lånekostnad I	569 614
Regulering Lånekostnad I	-11 389
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 440 663**

NOTE 3
VASKERI

Inntekter	3 620
SUM VASKERI	**3 620**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-5 269
SUM REVISJONSHONORAR	**-5 269**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-24 319
Drift/vedlikehold VVS	-4 288
Drift/vedlikehold elektro	-9 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 614
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-907
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-57 077**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-5 388
Feie- og tilsynsgebyr	-463
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 851**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-41 268
SUM ENERGI / FYRING	**-41 268**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 967
Håndverktøy	-5 300
Vaktmestertjenester	-64 050
Renhold ved firmaer	-80 320
Snørydding	-6 031
Andre driftskostnader	-15 397
Andre kontorkostnader	-938
Kontingenter	-1 095
Bank- og kortgebyr	-2 840
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-544
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-182 477**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	12 800
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 576
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 661
Andre renteinntekter	168
SUM FINANSINNTEKTER	**42 205**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-452 290
SUM FINANSKOSTNADER	**-452 290**

NOTE 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-6 912 701
Egenkapital fra Admin. tidligere	2 055 768
Egenkapital fra Admin. 2025	0
Reduksjon EK fra Admin.	-102 257
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-4 959 189**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

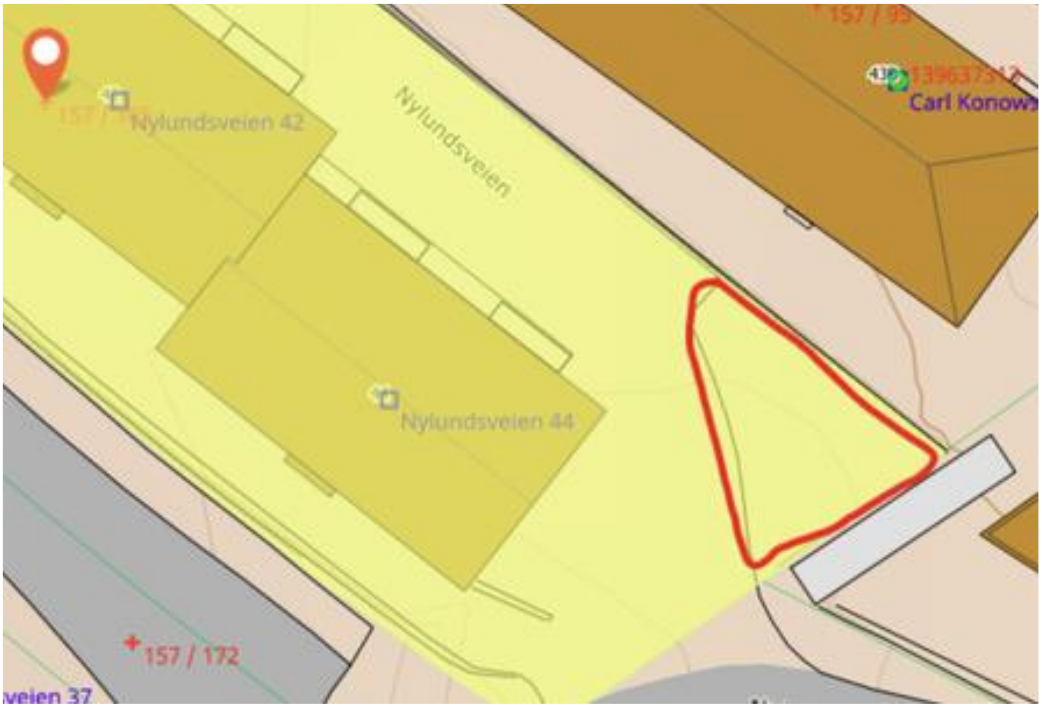
NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-8 700 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	224 558	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	105 935	
Nedbetalt tidligere, Admin.	2 055 768	
Nedbetalt i år, Admin.	0	
		-6 313 739
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 313 739**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-4 189
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 189**

Vedlegg 3 til sak 8. Utvide areal for parkering



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26
Selskapsnummer: 6275 **Selskapsnavn:** SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44

Organisasjonsnummer: 992806575
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, styrerommet i kjelleren i Nylundsveien nr 42.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bertil Sivertsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Baste Roespel Lote og Thomas Gerhardsen Moine er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-
> ✓ **Vedtatt.**

7. Rehabilitering / rørfornying av bunnledninger

Innhentet tre (3) priser for utførelse av dette, vi har evaluert og styrets innstilling er at Vitek AS har best tibud.

Slike arbeider er det alltid en viss usikkerhet med, det kan komme tillegg og ekstra kostnader underveis.

Vitek AS: tilbud. 410.000,- inkl mva

Styrets innstilling
Iverksette tilbud fra Vitek AS på 410.000,- inkl mva

> **Forslag til vedtak:**
> Styret godkjenner forslaget om å bruke oppsparte midler til rehabilitering/ rørfornying av bunnledninger.
> ✓ **Vedtatt.**

8. Utvide areal for parkering

Styret har sett på mulighet for å etablere 3-4 parkeringsplasser der hvor vi i dag har en liten trekant med gress i hjørnet av eiendommen på skrå over fra hushjørnet ved garasjer.

Dette er noe vi har sjekket om er søknadspliktig, fra kommunen får vi litt utydelig tilbakemelding. Styret tenker da at å ta vekk gress og etablere en gruset plass hvor det er plass til 3-4 biler vil være til stor hjelp. Styret har innhentet tilbud fra MCLEOD offshore Tools AS: 75.000,- inkl mva

Styrets innstilling
Iverksette tilbud fra MCLEOD offshore Tools AS på 75.000,- inkl mva om å etablere 3-4 parkeringsplasser på gruset plass

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gro Nordtveit

Følgende stilte til valg:
Gro Nordtveit

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 157/185/0/7
Adresse: Nylundsveien 40, 5162 LAKSEVÅG

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

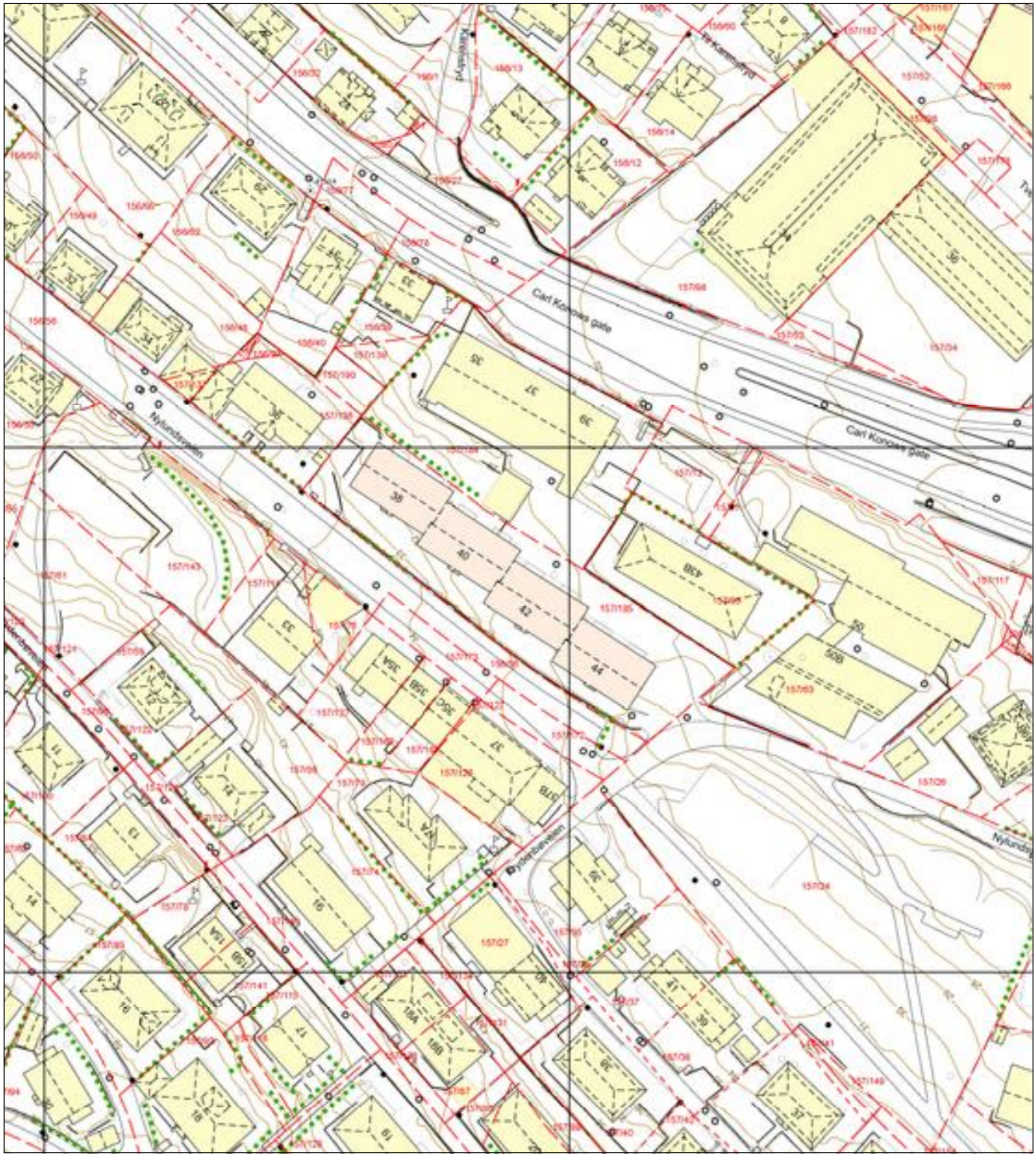
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 14.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 157/185/0/7
Adresse: Nylundsveien 40, 5162 LAKSEVÅG

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 157/185/0/0
Utlistet 15. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260711040	Grunneiendom	0	Ja	1 659,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40110000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.07.1960		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Laksevåg	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	14,7 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#6	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65110000	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
8750000	30	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ	3	190810648
70120000	34	LAKSEVÅG/BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 157 BNR 201 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR INDRE LAKSEVÅG	1	202220623
40110003	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 11, DAMSGÅRDSVEIEN	3	201108567
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3	201010940
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
64940000	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2	1	202220462
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	4	-
40110005	31	LAKSEVÅG. TVERRVEIEN OG AREALET MELLOM TVERRVEIEN OG STRANDVEIEN	3	-
40090000	30	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 1 OG 61, FRYDENBØ	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
157/35	14044698	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	11.10.2024	-
154/151	139629884-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	11.02.2025	202510080

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 15. april 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

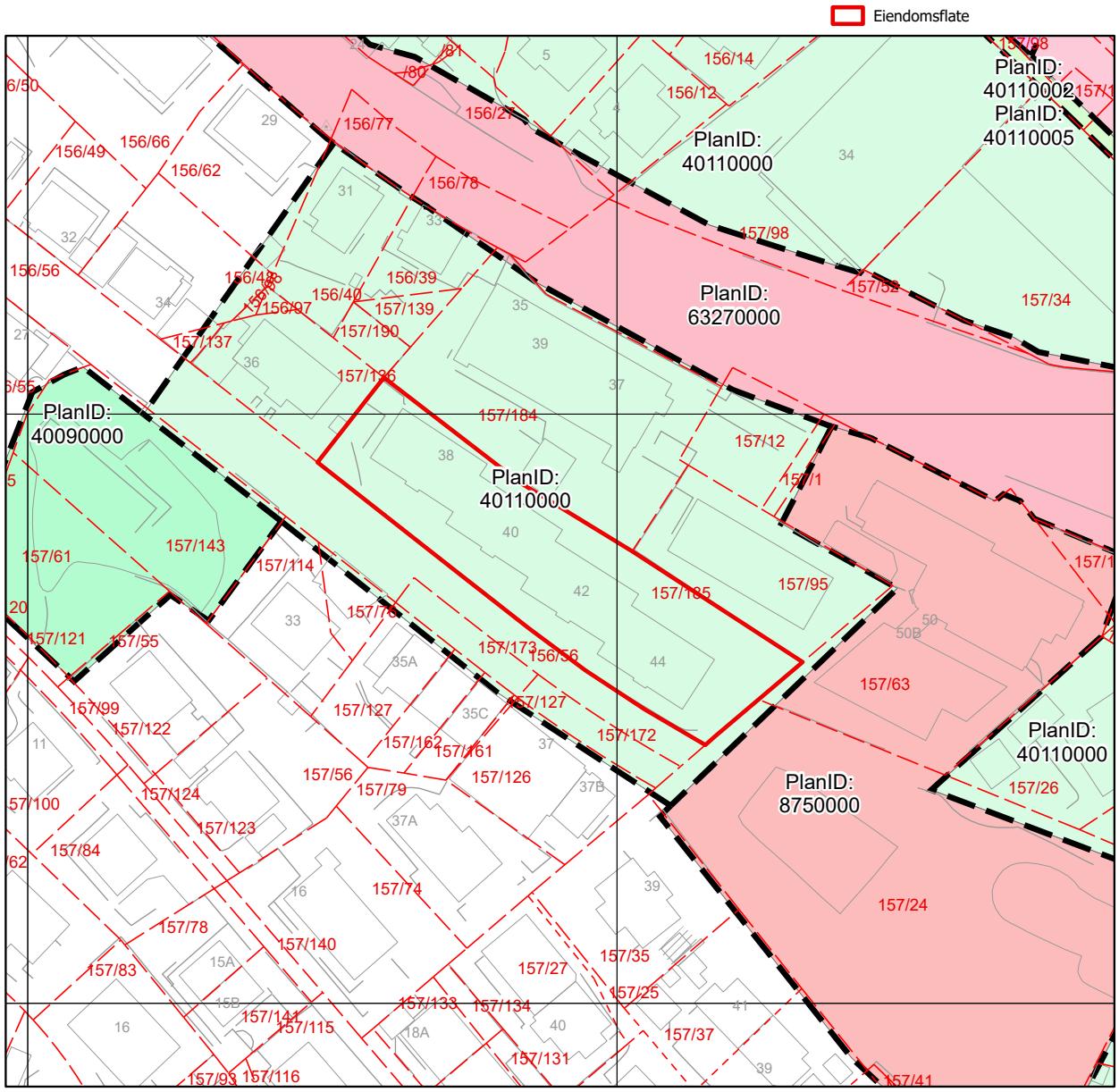
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/185
Dato: 15.04.2026 Adresse: Nylundsveien 40 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): 40110000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

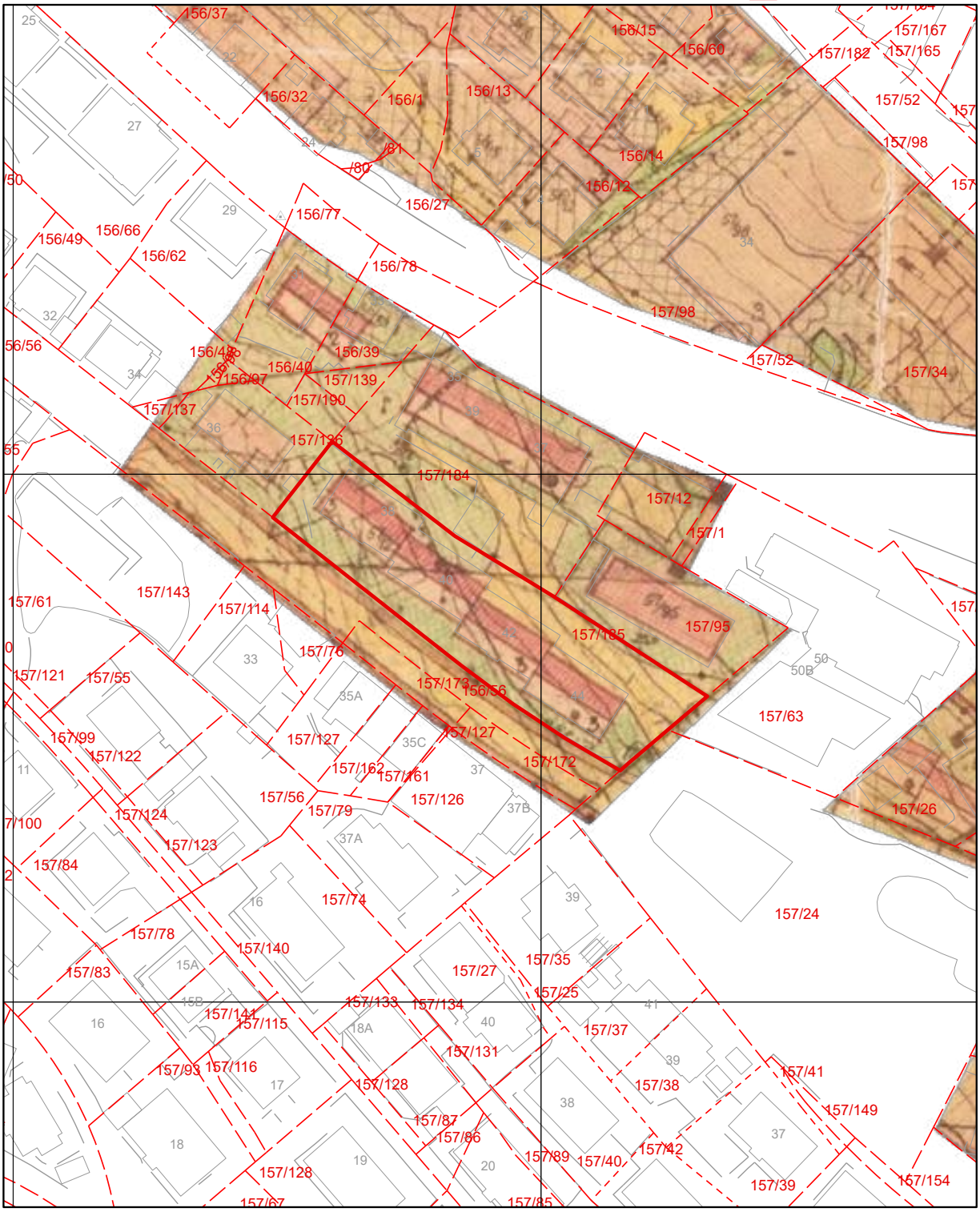
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/185
Dato: 15.04.2026 Adresse: Nylundsveien 40 m.fl.

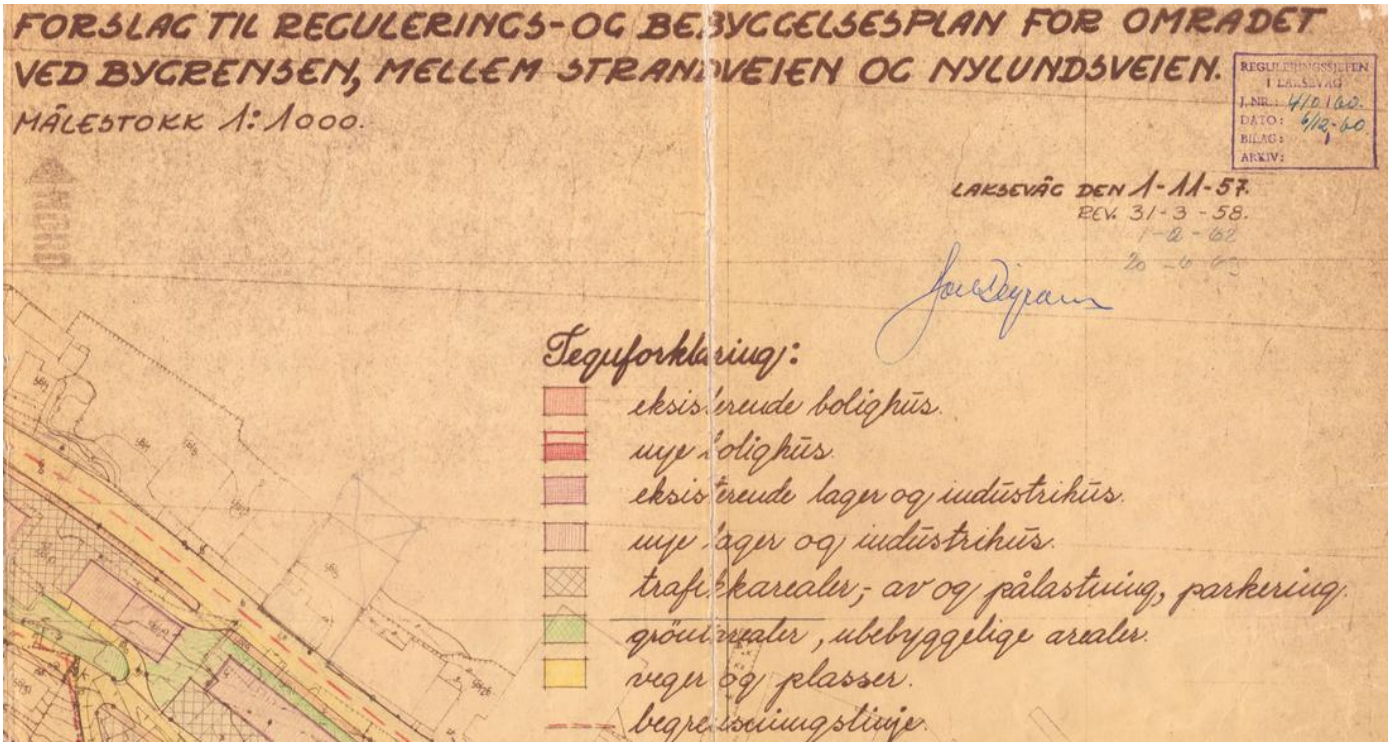
N

PlanID(er): 40110000

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

Eiendomsflate




FORSLAG TIL REGULERINGS-OG BEBYGGELSESPLAN FOR OMRADET VED BYGRENSEN, MELLEM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN.
MÅLESTOKK 1:1000.
REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG
J.NR.: 4/D 160.
DATO: 6/12-60
BILAG:
ARKIV:
LAKSEVÅG DEN 1-11-57.
REV. 31-3-58.
1-2-62
Tegnforklaring:
eksisterende boligbūs.
nye boligbūs.
eksisterende lager og industribūs.
nye lager og industribūs.
trafikkarealer; av og pålastning, parkering.
grøntarealer, ubebyggelige arealer.
veger og plasser.
begrensningslinje.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

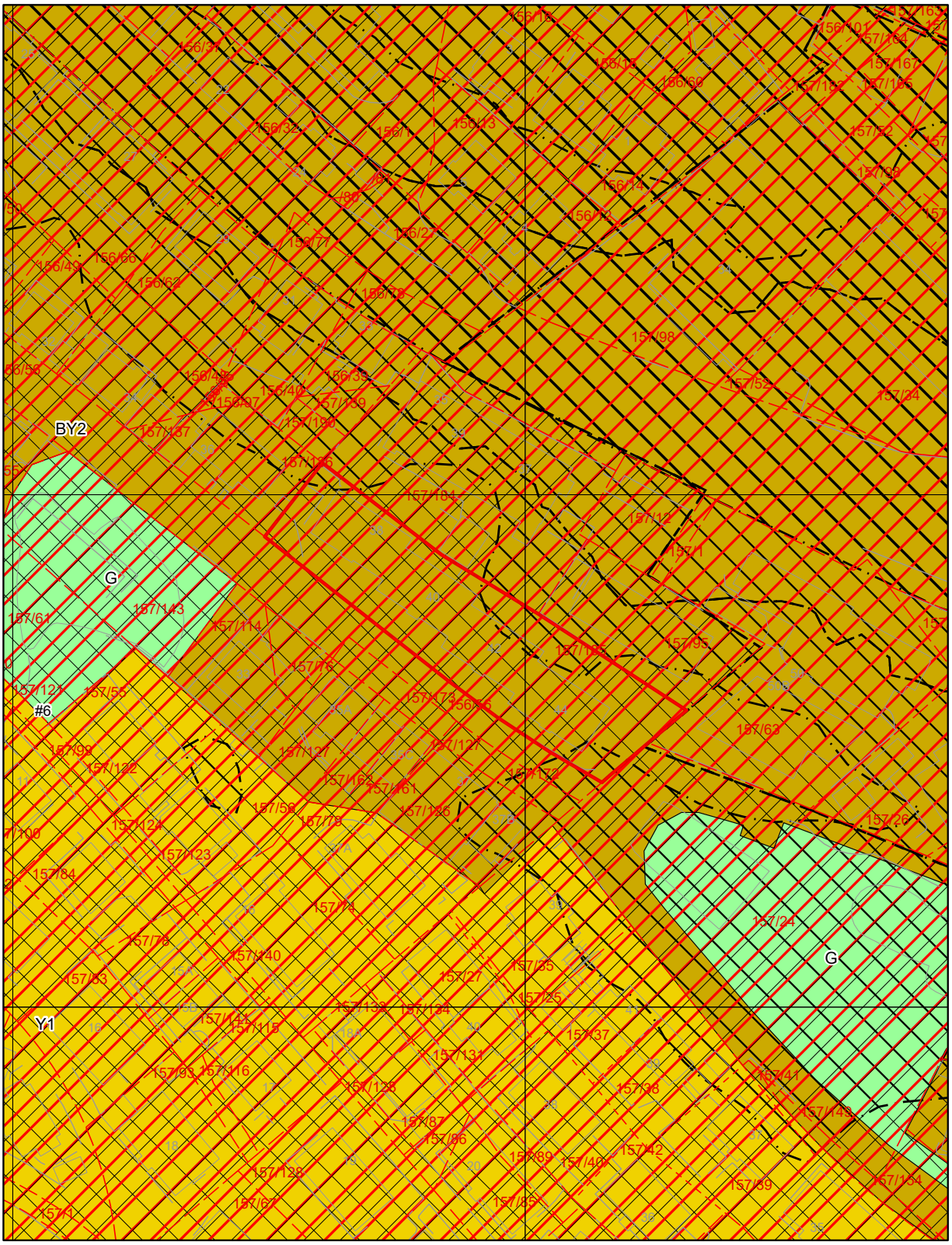
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 15.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 157/185
Adresse: Nylundsveien 40 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

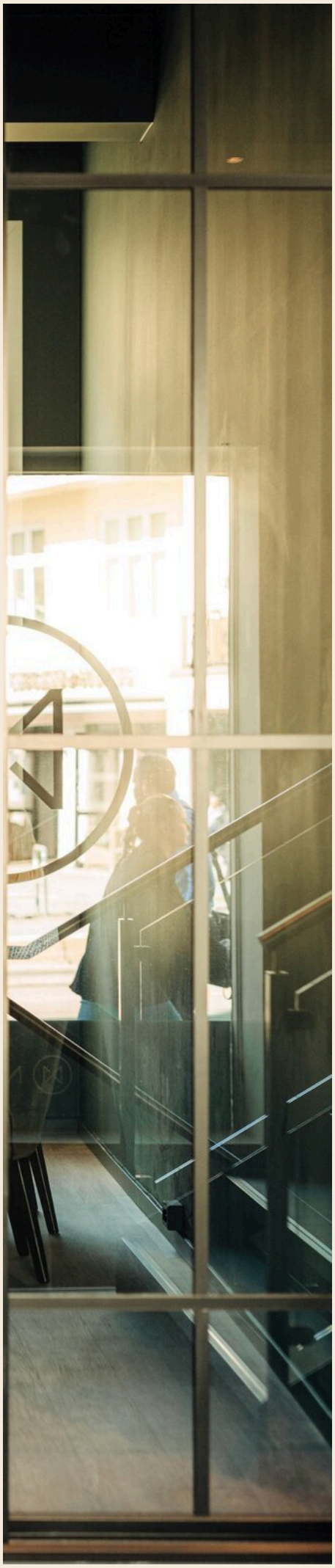
Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

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: 19-0141/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nylundsveien 40 5162 LAKSEVÅG
Matrikkel: Gnr 157, bnr 185, snr 7 (ideell andel 1/1) / Gnr 157, bnr 12 (ideell andel 1/39) 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:

Pernille Troye

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
p.troye@nordvikbolig.no
456 91 540