

aktiv.



Nicolaysens vei 5A, 5063 BERGEN

**Oppussingsobjekt! Romslig
2-roms endeleilighet med bad fra
2016. Sentralt med gangavstand
til Bybanen, HVL og Haukeland!**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Steffen Bilsbak

Mobil 987 65 794

E-post steffen.bilsbak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 360 755,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 552 145,-
Felleskostn.: Kr 5 393,-
Årlig festeavgift: Kr 39 160,- for borettslaget
Selger: Nils Oddvard Leite

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 48/51 kvm
Tomtstr.: 3107 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 421
Andelsnr.: 39
Oppdragsnr.: 1506260048

Ditt nye hjem? Skap din egen perle!

En romslig og oppussingsklar endeleilighet, den perfekte mulighet til å skap din egen perle sentralt på Wergeland. Boligen har et godt utgangspunkt med et moderne bad fra 2016! Her bor du med gangavstand til alt en trenger i hverdagen i tillegg til Bybanen like ved om du skal til sentrum eller en annen bydel. Kort avstand til turmuligheter, Høgskulen på Vestland, Brann Stadion og Haukeland Sykehus.

- Lave felleskostnader - Renter og avdrag av fellesgjeld, samt fiber og varmtvann er inkludert i felleskostnader
- Store vindusflater
- Mye lysinnslipp
- God skaplass og bod i kjeller
- Automatsikringer, varmekabler på bad og peisovn
- Ingen dokumentavgift



Plantegningen er en ikke måltbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	151
Budskjema	160

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 51 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Ekstern bod (3 kvm)

2. etasje

BRA-i: 48 kvm Entré/gang (4,6 kvm), bad (2 kvm), kjøkken (7 kvm), stue (20.4 kvm) og soverom (11.8 kvm)

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen har rett til å bruke følgende fellesarealer som ikke inngår i boligens totale BRA: Felles uteareal og interne veier, samt trappegang, felles tørkerom og felles vaskekjeller.

Boligen disponerer en ekstern bod i u-etg.

Det er styret i borettslaget som organiserer boder som disponeres av andelene. Det er ingen dokumentasjon på fordeling eller bruk av boder, men selger opplyser at denne leiligheten bruker bod nr. 13. Det gis ingen garanti for at bruken vedvarer.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

3107 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med en stor gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Festeavgiften betales av sameiet og betjenes gjennom felleskostnader.

Årlig festeavgift

Kr 39 160

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 1962 med mulighet for festers fornyelse.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten hvert andre år. Krav om innløsning må da fremsettes innen 1 år i forveien.

Festekontrakt datert

21.06.1962.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Wergeland med kort avstand til det meste i hverdagen, Bybanen like ved og kort reisetid til flere store studieinstitusjoner og arbeidsplasser.

Leiligheten i Nicolaysens vei 5A ligger perfekt til i et av Mindes mest etterspurte strøk; en rolig, grønn gate med svært kort avstand til alt som gjør hverdagen enkel. SATS Wergeland kun 2 minutter unna, for deg som ønsker et komplett senter med gruppetimer og stort utvalg av fasiliteter. Fra boligen har du kun 15 minutters gange til Sammen Kronstad, et av Bergens største og mest moderne treningsanlegg med nytt utstyr og et bredt tilbud for både styrke og kondisjon. For pendlere og deg som verdsetter sømløs mobilitet, er Wergeland bybanestopp (spor 1) bare 3 minutters gange fra inngangsdøren, et sentralt knutepunkt som har gitt området svært gode kollektivforbindelser siden 2010. Ønsker du tilgang til Bybanens linje 2, tar det kun 10 minutter å gå til Mindemyren bybanestopp, et område som nå utvikles til en moderne bydel med nye boliger, arbeidsplasser og innbydende byrom i et omfattende transformasjonsprosjekt.

I nærområdet finner du i tillegg hyggelige nabolagsgater, gode servicetilbud og korte forbindelser til både Landås, Kronstad og Solheim, noe som gjør Nicolaysens vei 5A til et svært attraktivt sted å bo for deg som ønsker en kombinasjon av ro, tilgjengelighet og et nabolag i positiv utvikling. Her ligger du rett nedenfor Løvstakken og du befinner deg en kort avstand fra Ulriken, bedre tilgang til ordentlig turmiljø og naturomgivelser finner man ikke så sentralt.

Området ligger sentralt til med flere dagligvarebutikker innen gangavstand, og i området er det særlig populært å bruke sykkel som fremkomstmiddel siden så mye er rett i nærheten.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Nærområdet er hovedsakelig bebygget med tilsvarende blokkbebyggelse, samt småhusbebyggelse med én eller flere boenheter. Litt lengre borte er finner en større andel næring med handel og restauranter, samt enkelte næringslokaler i blokkbebyggelsens 1. etg. i nærområdet.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Minde barnehage (0-6 år) 0.3 km

Inndalen barnehage (1-5 år) 0.4 km

Leaparken barnehage (0-5 år) 0.6 km

Barneskoler:

Fridalen skole (1-7 kl.) 0.6 km

daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 0.9 km

Slettebakken skole (1-7 kl.) 1.4 km

Ungdomsskole:

daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 0.9 km

NTG-U Bergen (8-10 kl.) 0.9 km

Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 1.3 km

Videregående skole:

Langhaugen videregående skole 0.8 km

NTG Brann Stadion 0.9 km

Høyskole:

Høgskulen på Vestlandet 0.9 km

Offentlig kommunikasjon

Wergeland busstopp - 0,3 km

Wergeland Bybanestopp - 0,2 km

Bergen busstasjon Buss, Tog - 3,2 km

Jernbanestasjonen i Bergen - 3,8 km

Strandkai terminalen båtkai - 4,7 km

Bergen Nøstet kystrutekai - 5 km

Bergen Flesland - 13,9 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført i 1962.

Utvendig

Vinduer: Bygningen har malte tre/aluminiums vinduer med 3-lags glass. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Helse, miljø og sikkerhet

Ingen avvik.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Bygningsdeler som er tildelt TG2:

Innvendige overflater - Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater er av eldre dato. Det er registrert røykelukt samt misfarging på overflater som følge av røyking.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendige dører - Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

Kjøkken, overflater og innredning - Innredning og overflater med eldre dato.

Konsekvens/tiltak: Det er behov for modernisering.

Kjøkken, avtrekk - TG2 grunnet alder på vifte.

Konsekvens/tiltak: Grunnet alder må det på beregnes utskiftning.

Bygningsdeler som er tildelt TG3:

Ingen forhold er tildelt TG3.

Forhold som har fått TG IU:

Bad, tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er felles trappegang.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Arna og Åsane rørleggingservice

Beskrivelse av arbeidet: Alt skiftes på bad med garanti frem til oktober 2026

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.

Skiftet i 2016

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: Usikkert

Firmanavn: Usikkert

Beskrivelse av arbeidet: Eier har fått nyere peis. Vet ikke årstall eller hvem som har utført innsettingen.

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Innhold

Leiligheten befinner seg i byggets 2. etasje og inneholder:

Entré/gang (4,6 kvm), bad (2 kvm), kjøkken (7 kvm), stue (20.4 kvm) og soverom (11.8 kvm).

Boligen disponerer også en ekstern bod (3 kvm) i kjeller.

Standard

Boligen er å anse som et oppussingsobjekt.

Boligen har en praktisk planløsning med store rom og mye lysinnslipp. Boligen er bygget med mye oppbevaringsplass, samt mye veggplass for ekstra møblement. Det er opparbeidet en enkel løsning for opplegg for vaskemaskin i garderobeskap på soverommet.

De fleste innredninger og overflater er av eldre årgang med en del brukstillatelse og er klar for modernisering. Det gjøres oppmerksom på at det er noe røyklukt i boligen.

Badet er modernisert i 2016 av fagfolk og fremstår som moderne. Ca samme tid var det også installert en peisovn i stue, men selger er usikker på nøyaktig årstall for denne oppgraderingen.

Boligen er enkel å renovere med en bad som holder god standard og et moderne uttrykk. Lett oppgradering av overflater og kjøkken vil bringe nytt liv i denne trivelige leiligheten.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Alt inventar som står i boligen under fellesvisning medfølger i handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Peisovn byttet i senere tid, ukjent årstall.

- Bad ble oppgradert i 2016 av fagfolk med varmekabler i gulv, membran, rør-i-rør og ny innredning. Samtidig ble vann og avløpsrør i borettslaget som er tilknyttet badene oppgradert, samt det ble etablert felles varmtvann for hver av byggene.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber i boligen.

Parkering

Mulighet for leie av garasje plass/biloppstillingsplass etter ansiennitet. Ellers vanlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Området er avsatt til boligsoneparkering, sone 30.

Pris for boligsoneparkering:

Bil 1: Kroner 436 per måned. Bil 2: Kroner 655 per måned

For firmabil koster det Kroner 1647 per måned.

Det er mye gateparkering i nærområdet, så her er det gode muligheter.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP834777.10.2

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Det gjøres særlig oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtakelse.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har vedpeis, med mursteinspipe.
Felles sentralanlegg for varmt vann.
Badet har elektriske varmekabler i gulvet.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 190 000

Omkostninger kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

400 000 (Andel av fellesgjeld)

3 590 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 591 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 600 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 603 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i fellesutgifter.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 303 544 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

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.

Det 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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Det gjøres særlig oppmerksom på at det ikke er innhentet formuesverdi for eiendommen som primærbolig.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert) og fast brensel.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på andel fellesgjeld, trappevask, fiber (grunnpakke), felles oppvarming av varmtvann, forretningsførrelse, styrehonorar, revisjon, kommunale avgifter og eiendomsskatt, strøm til fellesarealer, felles byggforsikring, generelt vedlikehold og sparing.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester som skal dekkes gjennom fellesutgiftene, eller avgjørelser i borettslagets styre, som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 393

Andel Fellesgjeld

Kr 360 755

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.02.2026

Andel fellesformue

Kr 17 070

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET NICOLAYSENSV 1 X

Organisasjonsnummer

947217860

Andelsnummer

39

Om borettslaget

Borettslaget består av 42 enheter fordelt på 2 blokker. Hver blokk har tre inngangsdører hver med to leiligheter i hver etasje og hybel på loft. Kjeller er benyttet til bodareal og garasjer, samt felles sykkelrom, vaskerom og tørkerom.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån (annuitet) i Handelsbanken (lån nr. 95217530793), 12 terminer.

Resterende total gjeld pr. 17.02.2026: kr 15 485 284.

Nominell rente 5,4%, effektiv rente 5,55% pa.

Årlig avdragssum kr. 235 152.

Innfrielse februar 2052.

Andel restgjeld: 338 155

Lån (annuitet) for pipe rehab, Handelsbanken (lån nr. 95217568758), 2 terminer.

Resterende gjeld pr. 31.12.25: kr 890 188

Nominell rente: 5,4%, effektiv rente: 5,5% pa.

Årlig avdragssum kr. 14 912.

Innfrielsestidspunkt desember 2053

Andel restgjeld: 22 600

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 14 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2023 viser et negativt resultat på kr 1 377 223,- mot et budsjettert negativt resultat på kr 45 000,-. Dette skyldes at låneopptak (fellesgjeld) ikke var hensyntatt i budsjettet.

Per 31.12.2023 hadde borettslaget kr 796 694,- i disponible midler.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold skal søkes om til styret før anskaffelse av dyrehold. Styreleder opplyser at det er enkelte beboere som har dyrehold, men det må godkjennes i hvert spesifikt tilfelle, og kommer an på den aktuelle oppgangen om det er noen allergier eller andre grunner som taler mot å gi samtykke til dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres klesvaskelister for tilgang til felles vaskerom.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 421 i Bergen kommune. Andelsnr. 39 i
BORETTSLAGET NICOLAYSENSV 1 X med orgnr. 947217860

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/160/421:

06.07.1962 - Dokumentnr: 5090 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,106

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

MED FLERE BESTEMMELSER

Meglernes kommentar: Festekontrakten regulerer festeavtalen borettslaget har med
grunneier.

15.07.1938 - Dokumentnr: 4856 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver Inndalsveien 106

15.07.1938 - Dokumentnr: 4857 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver Inndalsveien 108

15.07.1938 - Dokumentnr: 4858 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver Inndalsveien 110

15.07.1938 - Dokumentnr: 4859 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver Inndalsveien 112

15.07.1938 - Dokumentnr: 4860 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver Inndalsveien 114

Meglernes kommentar: Nærliggende eiendommer har en eldre veirett over eiendommen
fra før veien ble kommunal.

07.02.1939 - Dokumentnr: 1141 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver Fridalsveien 42,44,46 og 48

Meglernes kommentar: Nærliggende eiendommer har en eldre rett til tilknytning på
eiendommens vann og avløpsrør.

18.02.1941 - Dokumentnr: 1375 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Meglernes kommentar: Nærliggende eiendommer har en eldre veirett over eiendommen fra før veien ble kommunal.

15.12.1945 - Dokumentnr: 5204 - Best om garasje/parkering
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Meglernes kommentar: Det foreligger en tinglyst erklæring vedrørende rett til å føre opp garasje.

06.07.1962 - Dokumentnr: 5090 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,106
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER
Meglernes kommentar: Festekontrakten regulerer festeavtalen borettslaget har med grunneier.

12.02.1938 - Dokumentnr: 1054 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1201 Gnr:10011 Bnr:3
HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

15.07.1938 - Dokumentnr: 4856 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:436

15.07.1938 - Dokumentnr: 4857 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:437

15.07.1938 - Dokumentnr: 4858 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:438

15.07.1938 - Dokumentnr: 4859 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:439

15.07.1938 - Dokumentnr: 4860 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:440

10.09.1938 - Dokumentnr: 5856 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
ET GRUNNSTYKKE FRADELTA INNDALSVEIEN 72 (116)

17.09.1938 - Dokumentnr: 6164 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:434

17.09.1938 - Dokumentnr: 6166 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:446

17.09.1938 - Dokumentnr: 6170 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:435

07.02.1939 - Dokumentnr: 1139 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:433

10.10.1939 - Dokumentnr: 7622 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:402

10.12.1940 - Dokumentnr: 6451 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
ET GRUNNSTYKKE FRADELTA GAMLE FRIDALSVEI

03.08.1946 - Dokumentnr: 4777 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:443
OGSÅ UTSKILT FRA INNDALSVEIEN 68 - NÅ UTPARSELLERT

29.06.1962 - Dokumentnr: 4744 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
INNDALSVEIEN 68X OG 118X

01.01.2020 - Dokumentnr: 140665 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:421

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.04.1960 vedrørende 2 stk. boligblokker i betong i 3 etasjer med beboelse på loft, garasjer i kjeller og garasjenalegg i betong for 6 biler mellom blokkene. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 18.08.1960. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.04.1960.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet kommunal vei som går langs tomtegrensen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommer er i henhold til kommuneplanens arealdel avsatt til byfortettingssone og er i henhold til kommuneplanen avsatt til boligområde. En mindre del av eiendommen er avsatt til grønnstruktur i henhold til kommuneplanens arealdel.

Hensynsoner som berører eiendommen:

Kulturmiljø

PlanID

PlanID 65270000 H570_3 Minde-Nymark 99,9 %

Faresone

PlanID 65270000 H390_1 Luftkvalitet - rød sone 100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID 9730000 Restriksjonstype 149 - Område unntatt fra rettsvirkning 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) i nærheten av eiendommen, med status planlegging igangsatt.

560100 ÅRSTAD. FALSENS VEI NR. 59 (TIDLIGERE F126) - Eldre reguleringsplan for et mindre boligfelt i Finnbergåsen

64960000 ÅRSTAD. GNR 159 BNR 396, FALSENS VEI 201533931 - Regulering for bygging i Falsens vei 59

61160000 ÅRSTAD. GNR 13 BNR 96, OFFENTLIG REGULERINGSPLAN FOR SENTRALE DELER AV WERGELAND - Regulering vedrørende området rundt Bergensmeieriet

62190000 ÅRSTAD. GNR 159 BNR 402 MFL., FALSENS VEI SØR - Eldre reguleringsplan for boligbyggingen av Falsens vei 69-73

560000 ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56) - Eldre reguleringsplan for hele den eldre bebyggelsen på vestsiden av Bybanesporet

16980000 ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND - Eldre reguleringsplan av Bybanetrasseen fra Kronstad til Wergeland

20000 ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL - Opphevet

30010000 ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGSPLAN - Opphevet

60120000 ÅRSTAD. GNR 13 BNR 140, MFL., FANAHALKVARTALET - Reguleringen av Fanahallkvartalet/næringsbygget i Eikeveien

65880000 ÅRSTAD. GNR 160 BNR 397 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI - Regulering av Fridalen Eldreboliger og blokkbebyggelse på Bendixens vei 22, samt Schweigårds vei 53-55

Årstad, Gnr.160, Bnr.409, Bendixens vei - Avsluttet sak

30020100 ÅRSTAD. GNR 13, WERGELAND - Opphevet

65150000 Årstad. Gnr. 13, bnr. 1132, Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren - Nyere reguleringsplan for sykkelvei fra Hagerups vei til senteret på Wergeland, samt noe av senterbebyggelsen og blokkbebyggelse på vestsiden av Bybanesporet

30020000 ÅRSTAD. GNR 15, DEL AV NYHAUGEN, GNR 13, DEL AV STORETVEIT - Opphevet

10460000 ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI - Eldre reguleringsplan for nabo-borettslaget

10570000 ÅRSTAD. SCHWEIGÅRDS VEI 47, 51 OG 53 - Eldre eguleringsplan av eksisterende bebyggelse

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Gnr/bnr 160/390 Endring Ombygging Tomannsbolig, vertikaldelt Rammetillatelse 20.02.2026 Saksnr. 202518017. Det er foreløpig ikke gitt igangsettelsestillatelse.

For mer informasjon, se planinfo vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, servitutter, e-signering)

26 990 Markedspakke (Stor pakke Finn.no, Aktiv Treff, Aktiv.no, nabolagsprofil, visningsfolder.)

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger/overtakelse per stk.

6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

7 500 Utlegg fotograf (faktureres megler direkte)

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 129 100,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag på kr 20 000,- for utført arbeid, samt dekking av utlegg.

Ansvarlig megler

Steffen Bilsbak

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

steffen.bilsbak@aktiv.no

Tlf: 987 65 794

Ansvarlig megler bistås av

Steffen Bilsbak

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

steffen.bilsbak@aktiv.no

Tlf: 987 65 794

Oppdragstaker

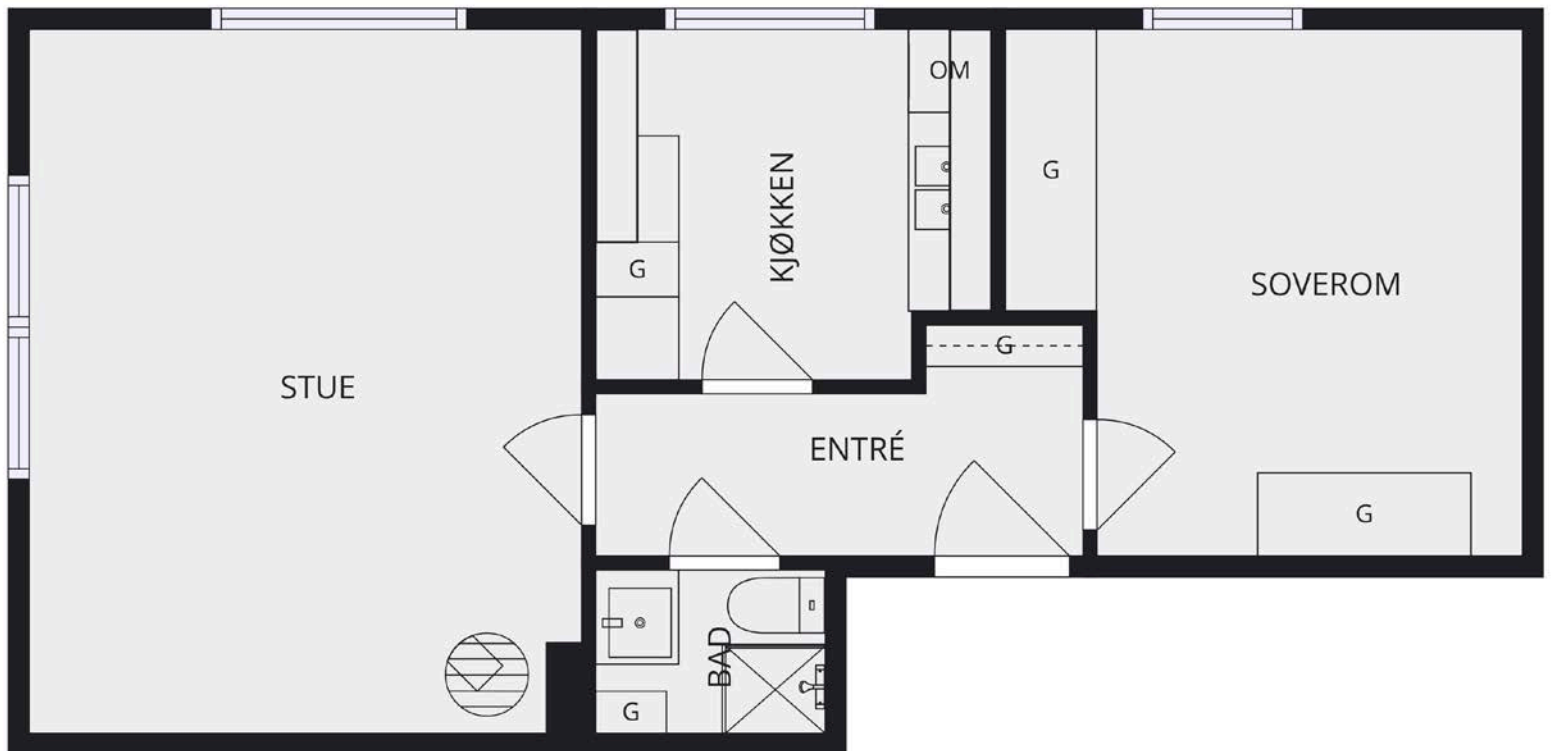
Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

01.04.2026

















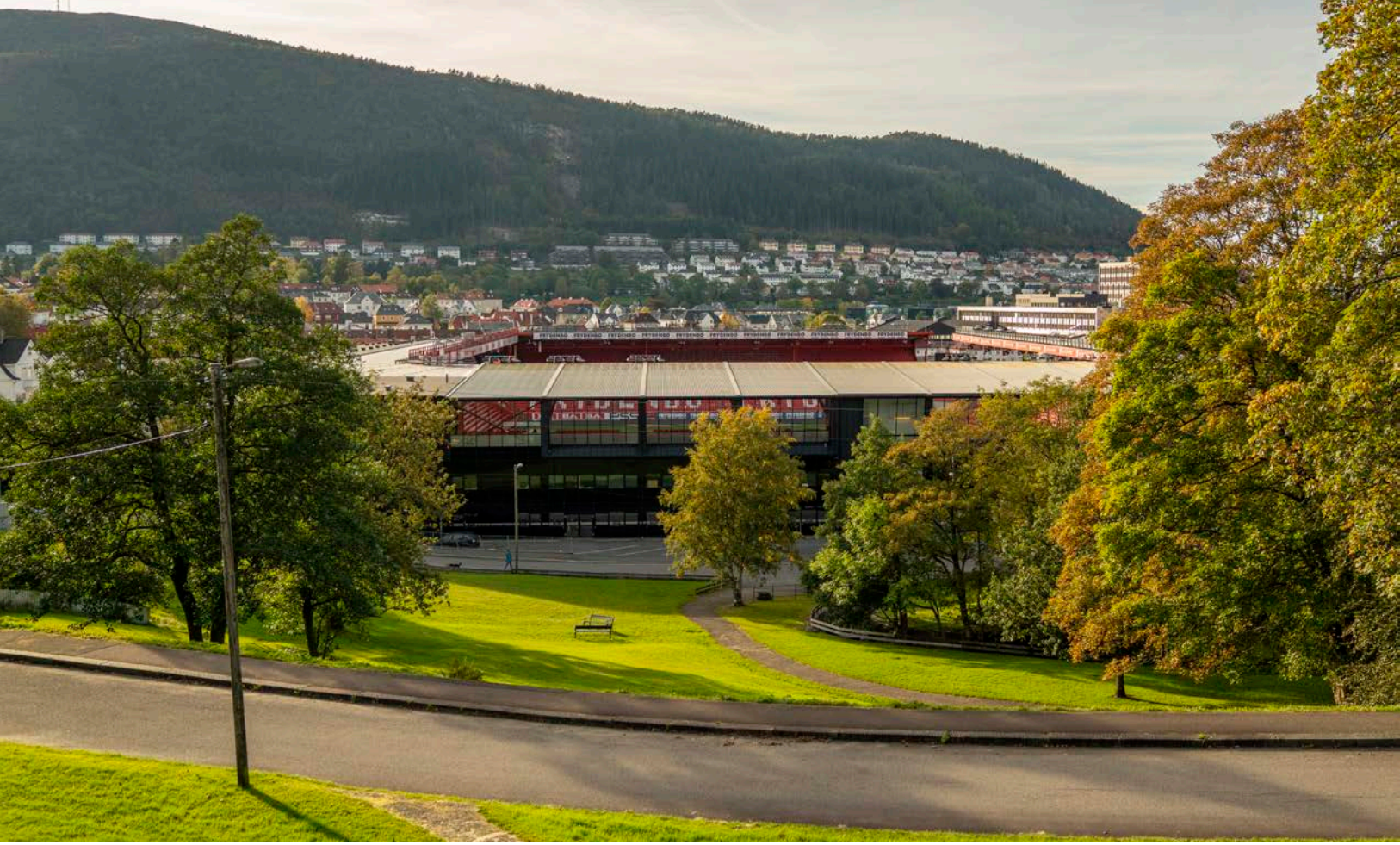





























Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Nicolaysens vei 5A , 5063 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 160, bnr. 421
-  # Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 14.03.2026

Rapportdato: 14.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1199

Referansenummer: NA2052

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte tre/aluminiums vinduer med 3-lags glass. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og beleg. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert for høydeavvik med laser. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Innvendig har boligen finèrdører, dør med glass i til stue, malt dør til bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 2m2
Badet er renover i 2016. Det foreligger dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.5cm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er felles trappegang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast i leiligheten. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

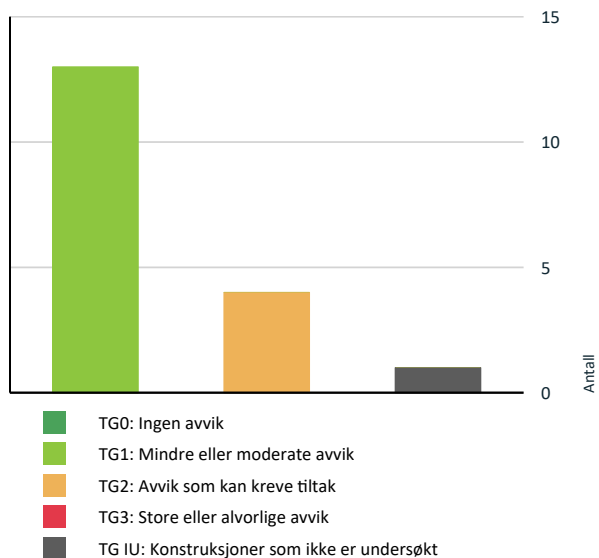
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger tegning datert 03_05_1960 som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2.Etasje > Bad - 2m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken - 7m2 > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

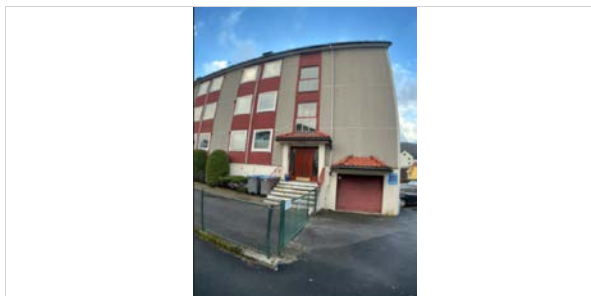


Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken - 7m2 > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1962

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Innvendige overflater med eldre dato, tiltak må påberegnes.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte tre/aluminiums vinduer med 3-lags glass. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater er av eldre dato. Det er registrert røykelukt samt misfarging på overflater som følge av røyking.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert for høydeavvik med laser.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

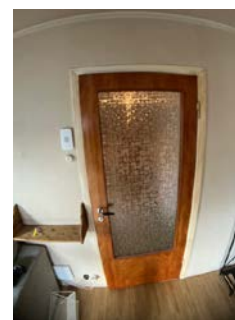
Innvendig har boligen finèrdører, dør med glass i til stue, malt dør til bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD - 2M2

Generell

Beskrivelse

Badet er renoverert i 2016. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l



2.ETASJE > BAD - 2M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

2.ETASJE > BAD - 2M2

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 4.5cm.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

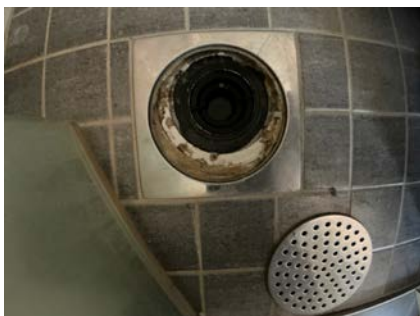
2.ETASJE > BAD - 2M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l



2.ETASJE > BAD - 2M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

2.ETASJE > BAD - 2M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD - 2M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er felles trappegang.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN - 7M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

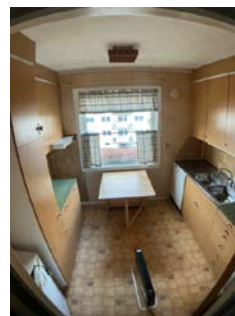
- Det er avvik:

Innredning og overflater med eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for modernisering.



2.ETASJE > KJØKKEN - 7M2

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder på vifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder må det på beregnes utskiftning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Elektrisk anlegg

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	48			48	
Kjeller		3		3	
SUM	48	3			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang - 4.6m ² , bad - 2m ² , kjøkken - 7m ² , stue - 20.4m ² , soverom - 11.8m ²		
Kjeller		Bod - 3m ²	

Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegning datert 03_05_1960 som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	421		0	3107 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nicolaysens vei 5A

Hjemmelshaver

Borettslaget Nicolaysensvei 1 X, M Svendal AS

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947217860		Phm Forvaltning AS	Leite Nils Oddvard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

39

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nicolaysens vei 5A ligger i et etablert boligområde på Minde i Bergen. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med en blanding av småhus og leilighetsbygg, og har kort avstand til sentrale deler av byen.

Det er gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport. Bybanestopp og bussforbindelser i området gir gode forbindelser til Bergen sentrum, Haukeland universitetssjukehus, Lagunen og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Eva Kleppe

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nicolaysens vei 5A

5063 BERGEN

4601-160/421/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Arna og Åsane rørleggingservice

Beskrivelse av arbeidet: Alt skiftes på bad med garanti frem til oktober 2026

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Skiftet i 2016

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Eiger har fått ny peis. Vet ikke årstall eller hvem som har utført innsettingen

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

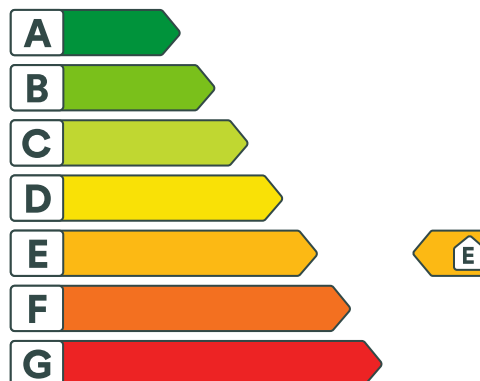
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Nicolaysens vei 5A, 5063 BERGEN	
Dato for energimerking 31.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-277137
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139714679
Gårdsnummer 160	Bruksnummer 421
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202



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 1962	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 48,0 m²	Oppvarmet bruksareal 48,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
223,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
215,44 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 107 kWh



Nicolaysens vei 5A, 5063 BERGEN



Detaljering

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



Nicolaysens vei 5A, 5063 BERGEN



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 4: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertilta

Tiltak 5: 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 avrives 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<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>



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

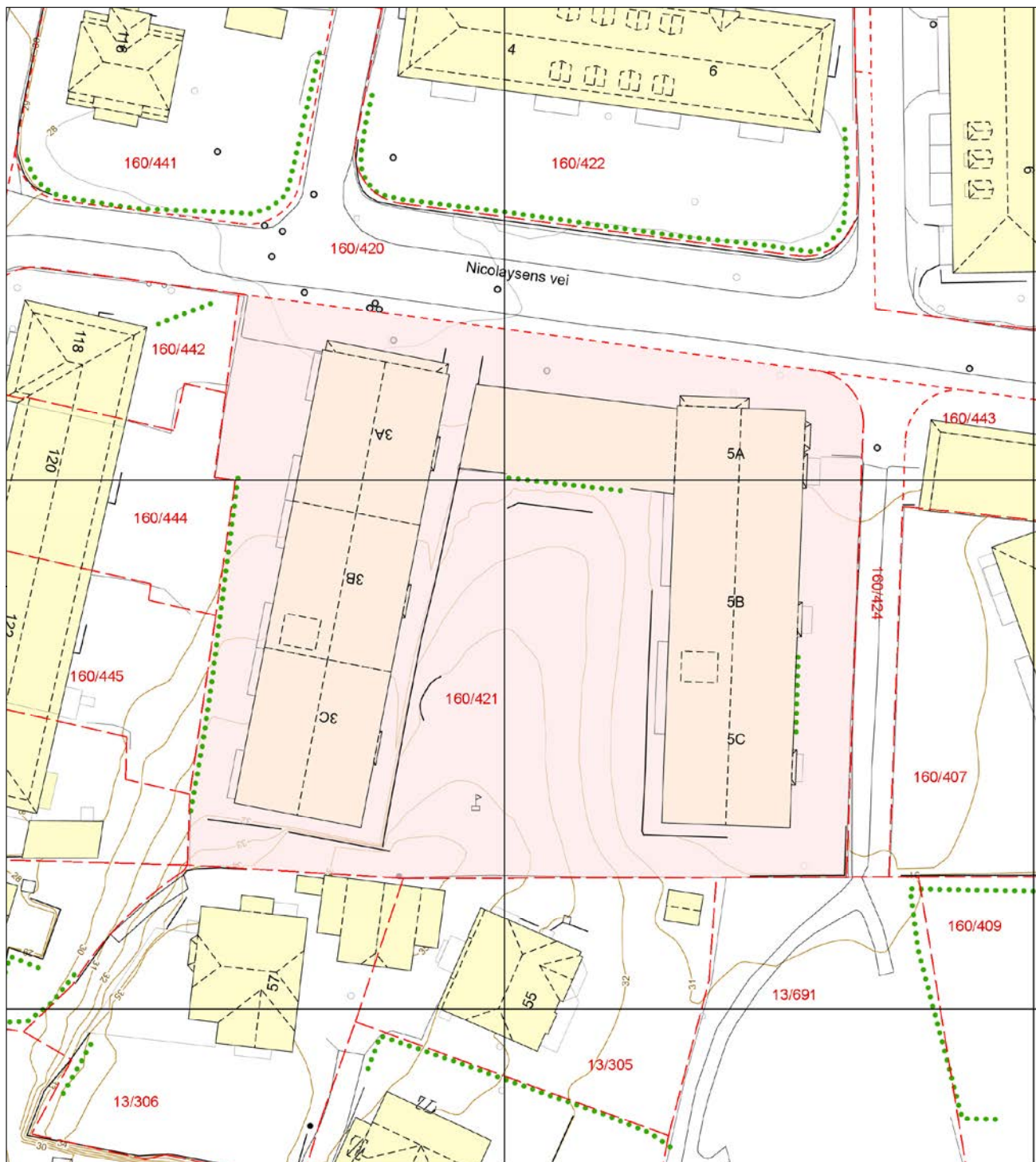
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 09.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/421/0/0

Adresse: Nicolaysens vei 5A, 5063 BERGEN m.fl.



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

 BankID Signing
Irma Covic
2024-05-06

 BankID Signing
Kine Kathinka Nilsen Kästel (Bc
2024-05-06

 BankID Signing
Pernille Fjertoft Grøsvik (Borett
2024-05-06

 BankID Signing
Bjørn Johannessen Field (Bore
2024-05-06

ÅRSOPPGJØR 2023

Borettslaget Nicolaysensvei 1 X

Org.nr 947 217 860

ÅRSREGNSKAPET 2023

Borettslaget Nicolaysensvei 1 X

Org.nr 947 217 860

Resultatregnskap

Balanse

Noter



Årsregnskap 2023

Borettslaget Nicolaysensvei 1 X

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 947 217 860

Resultatregnskap
Borettslaget Nicolaysensvei 1 X

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter og -kostn.					
Driftsinntekter					
Innbet. felleskost.	2	2 520 352	2 374 307	638 893	0
Andre inntekter		31 517	0	0	0
Sum driftsinntekter		2 551 869	2 374 307	638 893	0
Driftskostnader					
Styrehonorar, lønn	3	79 870	79 870	28 525	0
Akkumulerte avskrivninger	4	705 763	650 822	0	0
Strøm - energi		223 982	247 565	25 000	0
Kommunale avgifter		545 960	506 565	86 336	0
TV og internett		214 898	325 421	40 112	0
Drift og vedlikehold	5	995 191	152 432	249 050	0
Annen driftskostnad	6	235 758	211 976	155 993	0
Revisjonshonorar		18 750	19 363	0	0
Forretningsførerhonorar		65 798	66 752	30 776	0
Konsulenthonorar		0	0	3 100	0
Forsikring		108 440	95 967	65 000	0
Sum driftskostnader		3 194 409	2 356 732	683 892	0
Driftsresultat		-642 540	17 575	-45 000	0
Finansinntekter og -kostn.					
Annen renteinntekt		15 578	13 859	0	0
Annen rentekostnad		750 261	414 218	0	0
Resultat av finansposter		-734 683	-400 359	0	0
Årsresultat	7	-1 377 223	-382 784	-45 000	0

Balanse

Borettslaget Nicolaysensvei 1 X

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		17 447 785	18 153 548
Sum varige driftsmidler	4	17 447 785	18 153 548
Omløpsmidler			
Kundefordringer		118 522	9 307
Andre kortsiktige fordringer		0	84 295
Forskuddsbetalt forsikring		84 114	80 401
Sum fordringer		202 636	174 003
Bankinnskudd, kontanter o.l.		689 149	730 154
Sum bankinnskudd og kontanter		689 149	730 154
Sum omløpsmidler		891 785	904 157
SUM EIENDELER		18 339 570	19 057 705
 EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		798 118	2 175 341
Sum egenkapital	7	802 318	2 179 541
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	16 920 161	16 277 007
Øvrig langsiktig gjeld		522 000	522 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 442 161	16 799 007
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 687	15 069
Annen kortsiktig gjeld		61 404	64 088
Sum kortsiktig gjeld		95 091	79 157
Sum gjeld		17 537 252	16 878 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 339 570	19 057 705

Sandnes,
Styret i Borettslaget Nicolaysensvei
1 X

Bjørn Johannessen Field
Styreleder

Kine Kathinka Nilsen Kästel
Styremedlem

Pernille Fjørtoft Grøsvik
Styremedlem

Irma Covic
Forretningsfører - Sefbo Forvaltning

Note 1 Regnskapsprinsipper - små foretak

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene

Note 2 Innbetalte felleskostnader

	2023	2022
Innbetalte felleskostnadert	818 784	818 784
Salgsinntekt	1 637 568	1 547 568
Parkering	64 000	6 655
Innbetaling til vidusvask	00	1 300
Sum felleskostnader	2 520 352	2 374 307

Note 3 Styre og personalkostnader

Lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
Sum	79 870	79 870

Sameiet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Note 4 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost 31.12.2023	18 153 548
Årets ordinære avskrivninger	705 763
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2023	705 763
Bokført verdi 01.01.2023	18 153 548
Årets avskrivning og nedskrivning	705 763
Bokført verdi 31.12.2023	17 447 786

Økonomisk levetid

0-5 år

Note 5 Drift og vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	935 956	89 782
Vedlikehold VVS - rør o.l	23 744	0
Elektro	25 169	21 562
Uteområdet	10 322	41 088
Sum drift og vedlikehold	995 191	152 432

Note 6 Andre driftskostnader

	2023	2022
Vaktmesterkontrakt	36 640	0
Renhold	73 280	108 555
Containerleie	8 937	14 265
Kommunale gebyrer og festeavgift	39 160	39 160
Andre driftskostnader	17 247	9 338
Inkassokostnader / purregebyr	1 631	0
kontorrekvisita	599	0
Vedlikehold fellesareal	27 370,5	0
Kostnader ved styret	6 632	0
kostnader ved årsmøte	1 500	11 560
Bankgebyrer, omkostninger o.l	8 229	5 816
Annen kostnad, fradragsberettiget	14 443	23 282
Gebyr inkasso	90	0
Sum driftskostnader	235 758	211 976

Note 7 Egenkapital

	2023	2022
Opptjent egenkapital 01.01.	2 175 341	2 558 125
Andelskapital	4 200	4 200
Årets resultat	-1 377 223	-382 784
Sum egenkapital 31.12	802 318	2 179 541

Note 8 Langsiktig gjeld

Borettslaget hadde pr 31.12.23 gjeld på kr 16 920 161 til Handelsbanken. Lånet har flytende rente på 5,65 % pr 31.12.23, og forventes å være nedbetalt i 2052. Det foreligger ikke individuell nedbetalingsordning for borettslaget. Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 15 720 200. Borettslagets langsiktige gjeld er sikret med pant i fast eiendom, gnr 160, bnr 421 Bergen. Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12.23 utgjorde kr 17 693 580.

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjon opplån	914 000	2 770 673
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 277 007	13 829 327
Avdrag	-270 846	-322 993
Sum	16 920 161	16 277 007

Note 9 Disponible midler

Sameiets disponible midler er de økonomiske midler som sameiet har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	2023	2022
Disponible midler pr. 01 01	825 000	2 507 805
Årets resultat	-1 377 223	-382 784
Avdrag lån	-270 846	-13 829 327
Låne optak	914 000	16 277 007
Påkostning		-4 343 500
Avskrivning	705 763	595 800
Disponible midler pr. 31.12	796 694	825 000

Omløpsmidler	891 785	904 157
- kortsiktig gjeld	95 091	79 157
Disponible midler pr. 31 12	796 694	825 000



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/421/0/0
Utlistet 10. mars 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
260799519	Grunneiendom	0	Ja	3 106,9 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
19010000	35	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 156 MFL., WERGELAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.04.2013	200304844	< 0,1 % (0,1 m ²)

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	Ikkrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,1 m ²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Minde-Nymark	99,9 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikkrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
560100	30	ÅRSTAD. FALSENS VEI NR. 59 (TIDLIGERE F126)	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
64960000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 396, FALSENS VEI	3	201533931
61160000	34	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 96, OFFENTLIG REGULERINGSPLAN FOR SENTRALE DELER AV WERGELAND	3	200904346
62190000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 402 MFL., FALSENS VEI SØR	3	201123180
560000	30	ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56)	3	199938323
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3	201014884
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
30010000	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	4	-
60120000	30	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 140, MFL., FANAHALKVARTALET	3	200614727
65880000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 397 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI	3	202220533
-	35	Årstad, Gnr.160, Bnr.409, Bendixens vei	5	201715930
30020100	30	ÅRSTAD. GNR 13, WERGELAND	4	-
65150000	35	Årstad. Gnr. 13, bnr. 1132, Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren	3	202220461
30020000	30	ÅRSTAD. GNR 15, DEL AV NYHAUGEN, GNR 13, DEL AV STORETVEIT	4	-
10460000	30	ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI	3	-
10570000	30	ÅRSTAD. SCHWEIGÅRDS VEI 47, 51 OG 53	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
13/156	300574035-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.09.2019	201913770
13/304	300541003	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	21.01.2016	201519328
13/304	139402502-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	03.02.2015	201415805
159/530	300291120	-	Annen kontorbygning	Meldingssak registrer tiltak	11.04.2012	201206409
160/390	139233840-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	20.02.2026	202518017

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 10. mars 2026



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt

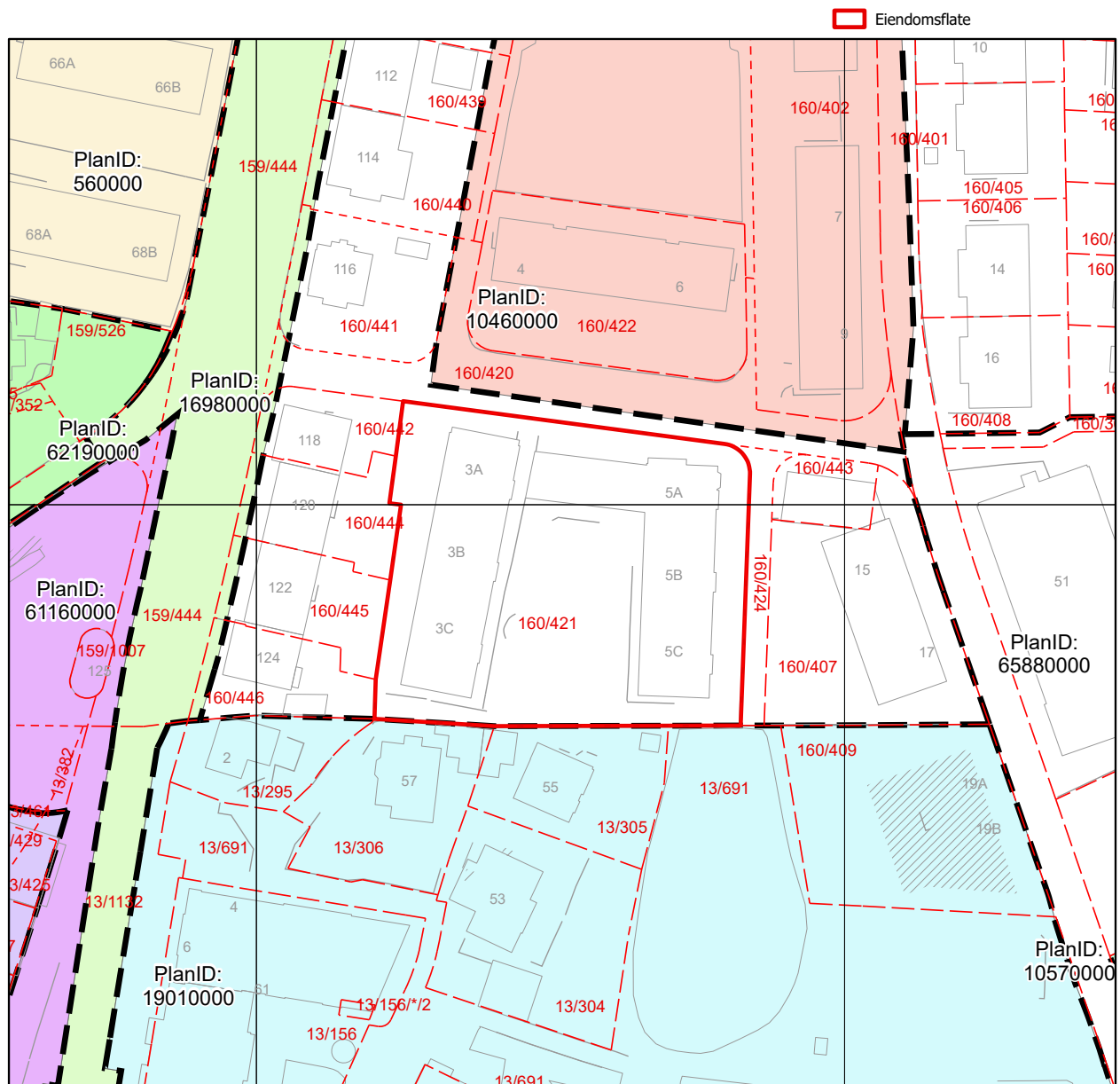


BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/421
Dato: 10.03.2026 Adresse: Nicolaysens vei 5A m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 19010000





Reguleringsplan på grunnen



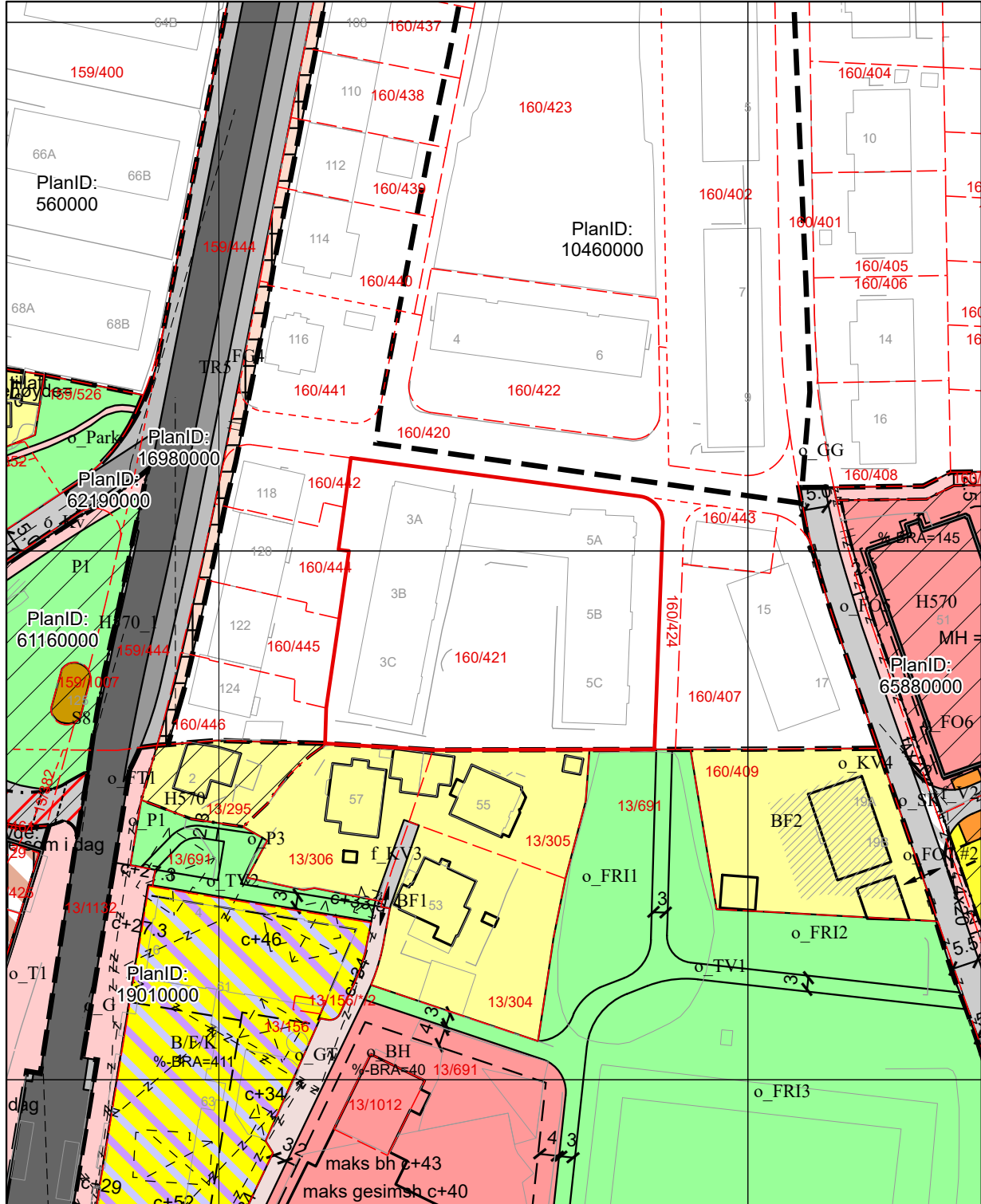
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/421
Dato: 10.03.2026 Adresse: Nicolaysens vei 5A m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 19010000



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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


Punktmarkeringer

-  1241 - Stenging av avkjørsel
-  1242 - Avkjørsel



Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1210 - Bygg, kultur m.m. som skal bevares
-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1226 - Regulert fotgjengerfelt
-  1227 - Regulert støyskjerm
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan bevaringsgrense
-  Reguleringsplan rekkefølgegrense



Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense




Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

Begrensningsområde gammel lov

-  661 - Bevaring av bygninger
-  991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Faresone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Kjørevei
-  Gangveg








-  Sporvei / forstadsbane

-  Annet kombinert formål








-  Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5



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

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1130 - Sentrumsformål
-  1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
-  1161 - Barnehage
-  1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
-  1802 - Bolig, forretning, kontor

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

-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2013 - Torg
-  2014 - Gatetun
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3031 - Turvei
-  3040 - Friområde
-  3050 - Park



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/421

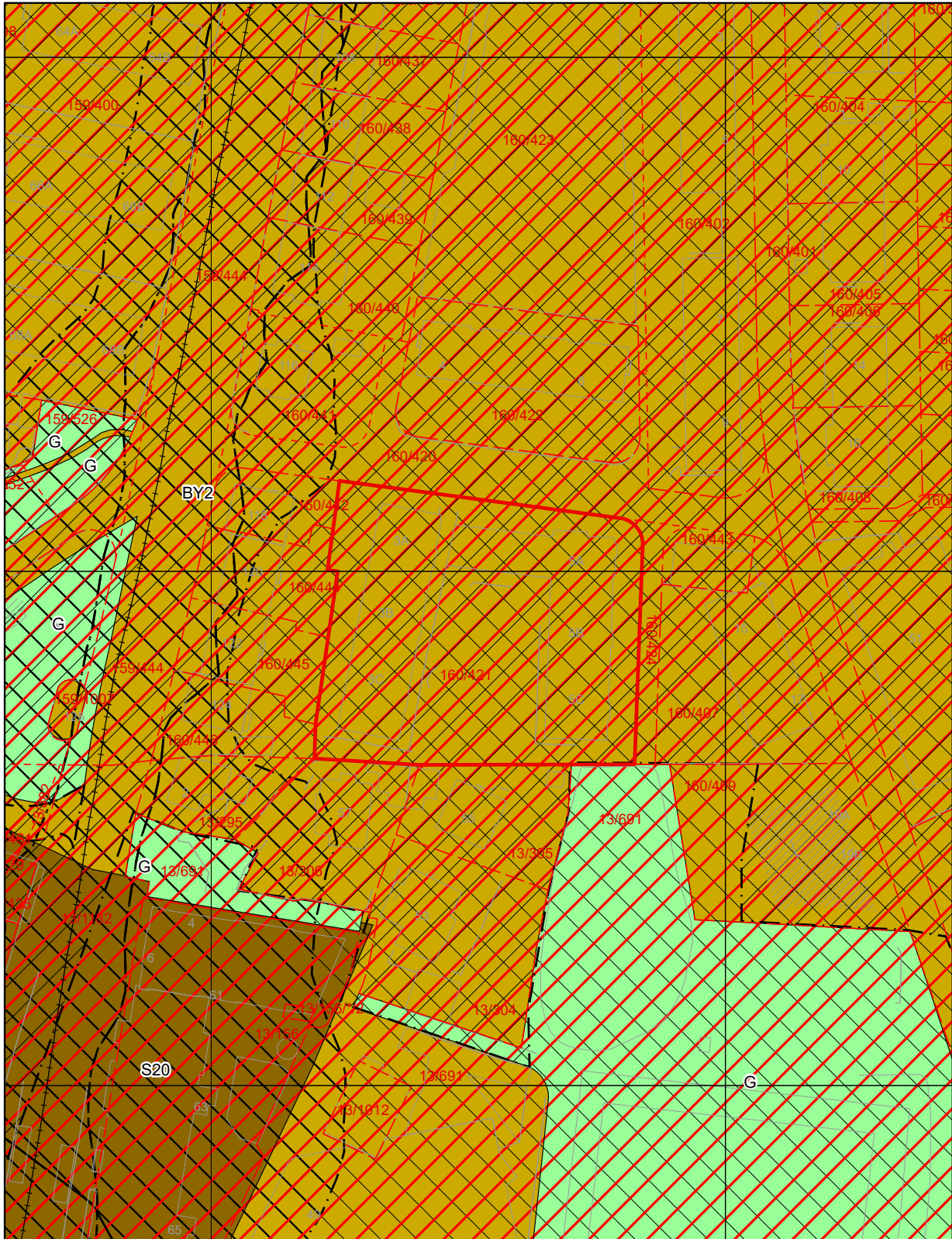
Dato: 10.03.2026

Adresse: Nicolaysens vei 5A m.fl.




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


 Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense

Samferdselslinjer

 Bybane

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Infrastruktursone


 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Sentrumskjerne

 Byfortettingssone

 Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/421

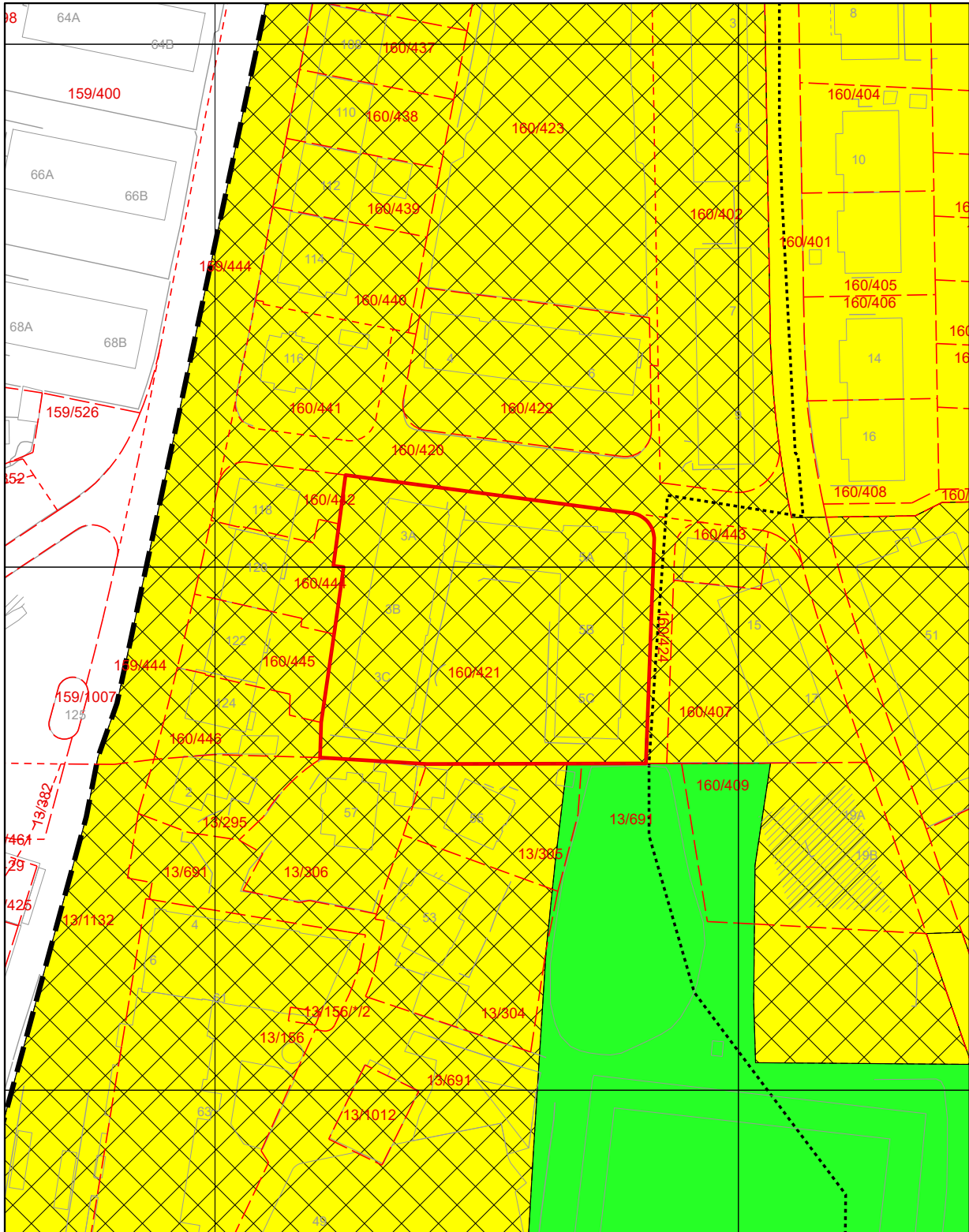
Dato: 10.03.2026

Adresse: Nicolaysens vei 5A m.fl.








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



 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

-  Kommunedelplangrense
-  Gangveg
-  Grense for restriksjonsområde
-  Arealformålgrense
-  Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

-  Boligområde (N)
-  Friområde (N)

Husordensregler

Borettslaget Nicolaysens vei 1X

Vedtatt på generalforsamling 12. juni 2019. Dette dokumentet viser til andre dokumenter i INFO-mappen som distribueres til alle andelseiere i borettslaget.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00-07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager kl. 07:00-20:00
- Lørdager kl. 10:00-18:00

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen.

- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Fellesområdene må ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Bospann er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Se praktisk informasjon for ytterligere detaljer om avfallshåndtering. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Fellessarealer, slik som vaskekjeller og tørkeloft brukes av beboerne i tur og orden i henhold til Klesvaskeliste. På loftet må det ikke henges opp klær som er så våte at det drypper av dem. Snorer til klestørk må ikke oppsettes andre steder enn anvist. Det er forbudt å henge tøy på hagegjerdet o.l. Utetørk er ikke tillatt søn- og helligdager. Felles utgangsdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller. Dersom oppganger benyttes i tidsrommet 23:00-06:00 skal lysene slukkes etter bruk.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Se mer under praktisk informasjon.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler

for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden vil bli innvilget, jf. [§ 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven](#). Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamlingen. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Se detaljer i lagets vedtekter § 6-1 (5).

7. Brannvern

I henhold til [forskrift om brannforebyggende tiltak](#) skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i borettslaget.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Gjør deg kjent med branninstruksen til borettslaget. Se også branninstruks på [hjemmesidene til Brannvernforeningen](#) for utfyllende informasjon om gode rutiner for godt brannvern.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter

Borettslaget Nicolaysens vei 1X

Vedtatt på generalforsamling 14. juni 2022. Dette dokumentet viser til andre dokumenter i INFO-mappen som distribueres til alle andelseiere i borettslaget.

Vedtektene er vedtatt på generalforsamling 21. mai 1962 med senere rettinger fra:

Generalforsamling	2. juni	1981
	22. februar	1983
	15. mars	1988
	5. mai	1994
	20. mai	1995
	10. mai	1999
	08. mai	2007
	16. april	2008
	12. juni	2019
	26. august	2020
	14. juni	2022

§ 1 **Navn, forretningskontor, lagsform og formål**

Borettslaget Nicolaysensvei 1X med forretningskontor i Bergen, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseiere bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg eller boligbygging (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2 **Andeler - ansvar**

Andelene skal være på kr 100 / kroner ett hundre.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 **Andelseierne**

Bare fysiske personer, dog med de unntak som gjelder i [borettslagsloven § 4-2](#), kan være andelseiere i borettslag. Ingen kan eie mer enn en andel.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. [vedtektenes § 6-2](#). Enhver andelseier får utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

§ 4 **Overføring av andel**

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i [borettslagsloven § 4-4](#) og [4-5](#).

Andelseiere som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 4-1 **Forkjøpsrett ved salg**

1. Ved avhending av andel har de øvrige andelseiere i borettslaget forkjøpsrett.
2. Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har hørt

til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over til skifte etter separasjon og skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter reglene i [husstandsfellesskapsloven § 3](#).

3. Ønsker flere å benytte sin forkjøpsrett benyttes ansiennitetsliste for leiligheter.
4. Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

§ 5 Godkjenning av ny andelseier

1. Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.
2. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med [§ 3 i disse vedtektene](#), jf. [§ 4-2 i borettslagsloven](#).
3. Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest innen 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til styret. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Styret kan ikke nekte godkjenning når overdragelsen er et ledd i bytte av boliger.
6. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
7. Når en andel skifter eier, skal den tidligere og nye eier umiddelbart gi skriftlig melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig. Tidligere eier plikter dessuten å innlevere til lagets forretningsfører, utlevert kopi av andelsbrev og skriftlig melding om ny og varig adresse.

§ 6 Borett og bruksoverlating

§ 6-1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet brukt til.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige [ordensregler](#) for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

§ 6-2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - a. Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefelle har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av boligen i opptil tre år.
 - b. Andelseieren er en juridisk person
 - c. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - d. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - e. Det gjelder bruksrett for noen som har krav på det etter [ekteskapsloven § 68](#) eller [husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd](#).
3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 7 Vedlikehold

§ 7-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører til boligen i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

3. Andelseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunde skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. [borettslagsloven § 5-13](#) og [5-15](#).

§ 7-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på boligen eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler montert i den enkelte leilighet.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. [borettslagsloven § 5-18](#).

§ 8 Pålegg om salg og fravikelse

§ 8-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget, utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på [husordensregler](#).

§ 8-2 Pålegg om salg

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

§ 8-3 Fravikelse

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

§ 9 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 9-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned.
2. For felleskostnader som ikke blir innbetalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter [forsinkelsesrenteloven](#).

§ 9-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 10 Styret og dets vedtak

§ 10-1 Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg.

Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

§ 10-2 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst to stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

§ 10-3 Firmategning

Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 11 Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tidel, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til generalforsamlingen skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest fire uker før generalforsamlingen.

§ 11-1 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret med generalforsamlingens behandling av de respektive punkter.
3. Regnskap med revisjonsberetning
4. Ansvarsfrihet til styret
5. Godtgjørelse til styret
6. Budsjett
7. Innkomne forslag
8. Valg i henhold til [vedtektenes § 10](#)
9. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11-2 Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styreleder.

Med de unntak som følger av loven eller [vedtektene, jf. § 13](#), avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør

møtelederens stemme utslaget. Har hen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

§ 13 Endringer i vedtektene

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 14 Forhold til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i [lov om borettslag av 6. juni 2003](#).

§ 15 Regler for garasjetildeling

§ 15-1 Tildeling av garasje og parkeringsplass

1. Garasje og parkeringsplass tildeles kun borettslagets andelseiere
2. Tildeling skjer etter skriftlig søknad til borettslagets styre.
3. Dato for mottatt søknad (av styret) gjelder som ansiennitet. Dersom andelseier ikke ennå har overtatt boligen når søknad mottas, gjelder overtakelsesdato som søknadstidspunkt.
4. Ved enhver overførsel av andel i borettslaget tilfaller garasjen eller parkeringsplassen borettslaget - dette gjelder dog ikke ved bytte av leiligheten innen borettslaget.
5. Ved fremleie av leiligheten, der andelseieren disponerer garasje eller parkeringsplass, må plassen fremleies til personer etter borettslagets søknadsliste for garasjer og parkeringsplasser - til den ordinære leie. Unntak kan gjøres av styret ved kortere fremleieperioder.

§ 15-2 Obligasjon

Den enkelte garasjetildelte andelseier betaler et obligasjonsinnskudd uten forrentning på kr 6 000 til laget. Låneinnskuddet utgjør kr 72 000 og tilført borettsinnskuddet på kr 486 000 utgjør dette kr 522 000 som lånekapital til laget. Dette kan eventuelt økes ved helt nødvendige påkostninger. Obligasjonen tilbakebetales ved opphør av leieavtale.

§ 15-3 Vedlikehold

Borettslagets garasjer og parkeringsplasser driftes/vedlikeholdes gjennom leie som styret fastsetter. Leien skal balanseres mot vedlikeholdskostnader, eventuelle påkostninger og kommunal sats i området.

Protokoll

Generalforsamling 2025

Nicolaysens vei 1X

Tidsrom	14. mai 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	29. apr. 18:05
Møteform	Fysisk
Møteleder	Bjørn Johannessen Field
Referent	Øyvind Hodnekvam
Protokollvitner	Didrik Bloch Haugland Julie Koppang-Grønn

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Godkjent

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Godkjent

1.3. Møteleder

Bjørn Johannessen Field

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Godkjent

1.4. Referent

Øyvind Hodnekvam

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Godkjent

1.5. Protokollvitner

Didrik Bloch Haugland, Julie Koppang-Grønn

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Godkjent

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

Tilstede var totalt 12 andeler representert:

Tilstede fysisk:

Bjørn Johannessen Field

Øyvind Hodnekvam

Henning Nesse

Julie Koppang-Grønn

Didrik Bloch Haugland

Karin Stautland

Håkon Åstveit

Eino Juhani Oltedal

Helene Haahr Arstad

Simon Eia Richter

Ole Kobbeltvedt

Katrin Oppheim

Erlend Ulvestad

Camilla Gran

2. Årsberetning 2024

Vedlegg

Årsmelding 2024_2025-1.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Godkjent

3. Regnskap 2024

Beskrivelse

Godkjenning av regnskap 2024

Vedlegg

UTF-8Regnskap 2024 - Nicolaysensvei 1X.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Godkjent.

4. Honorar til styret

Beskrivelse

Styret foreslår å fortsette med tidligere bestemt honorar på 70 000kr.

For å sikre styrets fremtidige rekruttering ber vi beboere vurdere en økning i fremtiden.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Vedtatt

5. Saker fra styret

5.1. Bytte av revisjonsselskap

Beskrivelse

Styret har no brukt BDO til revisjon. På grunn av enklare samhandling med forretningsfører, og meir gunstig pris, foreslår me å bytte til RSM-revisjon. Borettslaget vil med dette spare omlag 7000kr per år.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Vedtatt enstemmig.

5.2. Endring av vedtekter garasjehold

Beskrivelse

Styret har blitt gjort oppmerksom på at flere beboere som leier garasjer av sameiet har installert automatiske åpnere som gjør at styret ikke har nødvendig tilgang ved behov. Enkelte garasjer har kritisk infrastruktur som vann og kloakk og det er uheldig å ikke ha tilkomst. Styret ønsker derfor å tilføye et punkt til vedtektene som lyder som følger:

§ 15 Regler for garasjetildeling

6. Garasjer er borettslagets eiendom og den som leier skal gi skriftlig beskjed dersom det skal gjøres ending. Dette innebærer installasjon av nytt utstyr og endring på eksisterende utstyr. Styret skal ha tilkomst til garasje til enhver tid, og må derfor ha en kopi av åpneanretning tilgjengelig.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Vedtatt enstemmig.

5.3. Endring av vedtekter

Beskrivelse

Dagens vedtekter har følgende ordlyd:

§ 4.4 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Styret ønsker å endre vedtekter til følgende:

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 14 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Vedtatt med flertall. En stemme i mot.

5.4. Eventuelt

Beskrivelse

Styret ønsker å fristilling deler av plenarealet til urban dyrking i håp om at arealet blir benyttet bedre. I første omgang er tanken at beboere kan sende en skriftlig melding til styret dersom de ønsker dette. Det er snakk om plantekasser i første rekke. Det vil bli stilt krav om at de beboerne som har fått tillatels, står for alt av vedlikehold og at borettslaget ikke står til ansvar. Dersom beboer forsømmer sine plikter, vil plantekasse bli fjernet for beboers regning.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Endre ordlyd fra "skriftlig melding" til "skriftlig søknad".
Vedtatt enstemmig.

6. Valg

Styremedlem

Kine Kastel (For 2 år)

Vedtak

Kine Kastel fortsetter som nestleder.

Helene Haahr Arstad melder seg som styremedlem.

Eino Juhani Oltedal melder seg som varamedlem.

Ingen fra generalforsamling melder seg som styreleder. En valgkomité blir satt på generalforsamlingen for å finne ny styreleder. Valgkomité består av Julie Koppang-Grønn og Ane Dina Sæbø Nesse.

Varamedlem (2 til valg)

Henning Nesse (For 1 år)

Øyvind Hodnekvam (For 1 år)

Vedtak

Henning Nesse fortsetter som varamedlem.

Øyvind Hodnekvam fortsetter ikke som varamedlem.

Signaturer

Bjørn Johannessen Field /sign

14.05.2025 21:02

Julie Koppang-Grønn /sign

14.05.2025 20:12

Didrik Bloch Haugland /sign

06.06.2025 10:13

Aktiv Laguneparken AS
Laguneveien 7
5239 RÅDAL

Dato: 10.03.2026

Deres ref.: 1506260048 Vår ref.: Svein Magne Gloppen

Saks. Nr: 5651

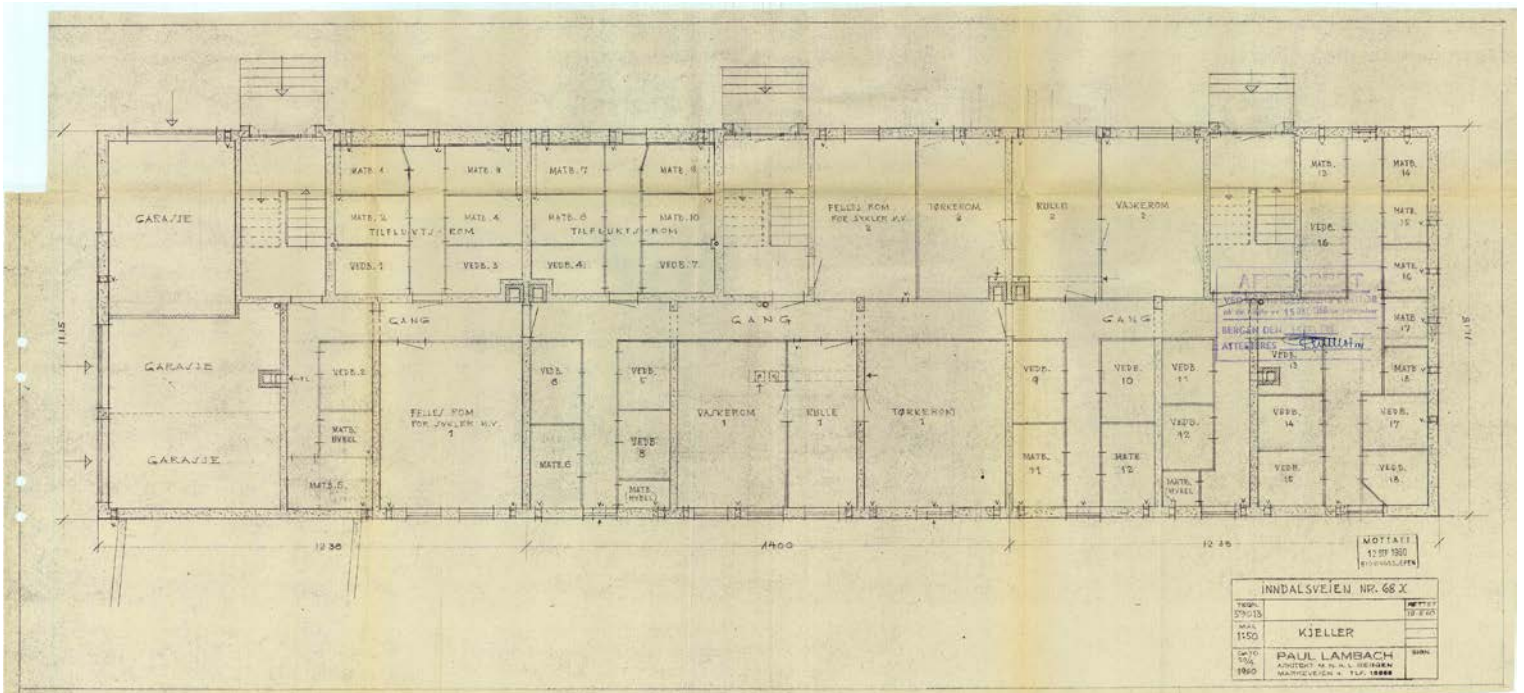
Eiendomsinformasjon

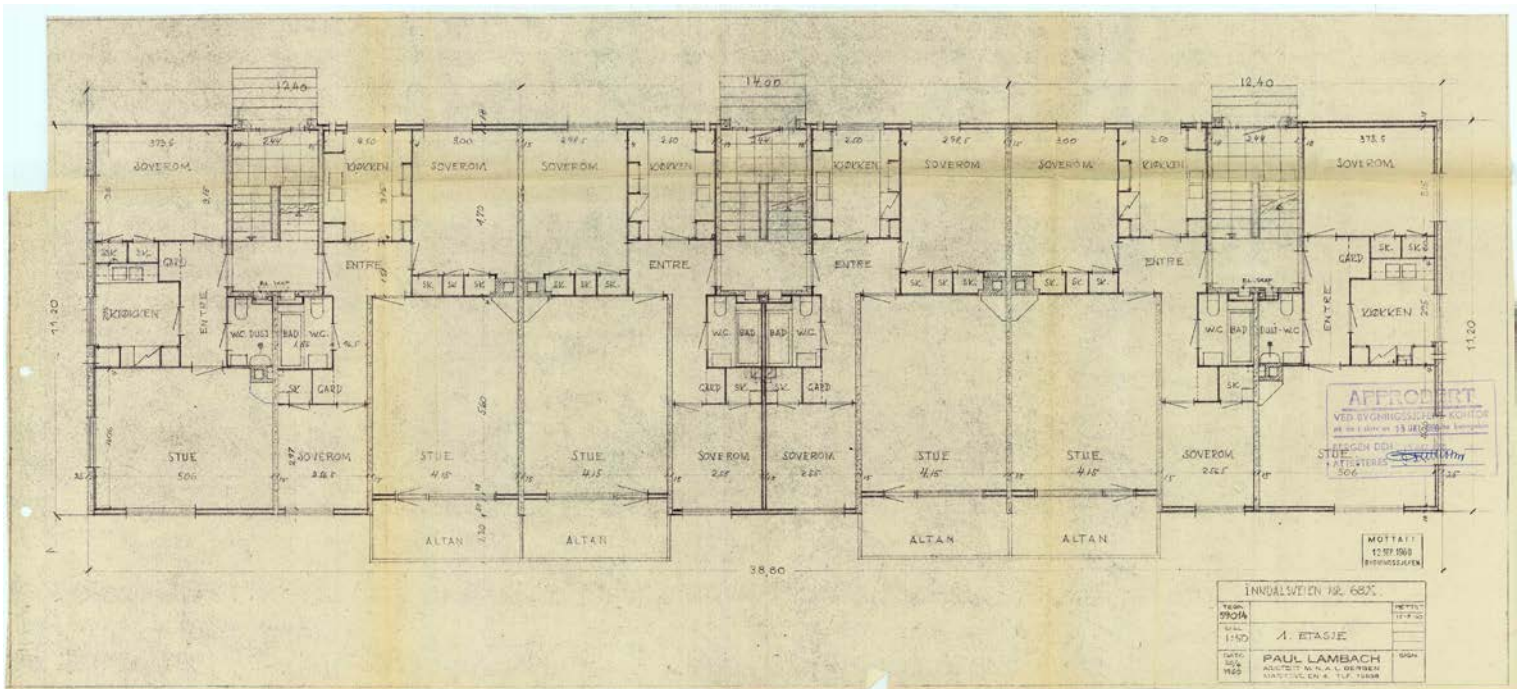
Sameiets navn	143 Borettslaget Nicolaysensvei 1 X
Sameiets adresse	Nicolaysensvei 3 C 5063 BERGEN
Org.nr.	947217860
Seksjonsnummer	39
Gardsnummer	160
Bruksnummer	421
Bolignummer	H0202
Eiendomskode	143-1-39
Gate	Nicolaysensv 5 A, 5063 BERGEN
Hustype	Andel
Eier / medeier	Leite, Nils O Nicolaysensv 5 A, 5063 BERGEN
Forsikringsselskap og polisennummer	If Skadeforsikring SP834777.10.2
Styreleder i Borettslaget Nicolaysensvei 1 X	Emma Eliassen E-post: emmameliasen@gmail.com Mobil: 47703541
Diverse informasjon	Borettslaget består av 42 andeler. Ny andelseier må godkjennes av Borettslaget. Andelseierne har forkjøpsrett når andel kommer for salg. Styret i Borettslaget administrerer dette, ref. også vedtektene § 4-1. Se regnskap for mer info.
Felleskostnader med forfall den 20. hver mnd.	5 393,00 pr. mnd. Garasje 550,- pr. mnd.
Formue og Fellesgjeld pr. 31.12.2025	Formue 17 070 og Restgjeld 375 628
Lån	BRL har lån (annuitet) i Handelsbanken (lån nr. 95217530793), 12 terminer. Resterende gjeld pr. 17.02.2026: kr 15 485 284. Nominell rente 5,4%, effektiv rente 5,55% pa. Årlig avdragssum kr. 235 152. Innfrielse februar 2052. Andel restgjeld: 338 155 Lån (annuitet) for pipe rehab, Handelsbanken (lån nr. 95217568758), 2 terminer. Resterende gjeld pr. 31.12.25: kr 890 188 Nominell rente: 5,4%, effektiv rente: 5,5% pa. Årlig avdragssum kr. 14 912. Innfrielsestidspunkt desember 2053 Andel restgjeld: 22 600

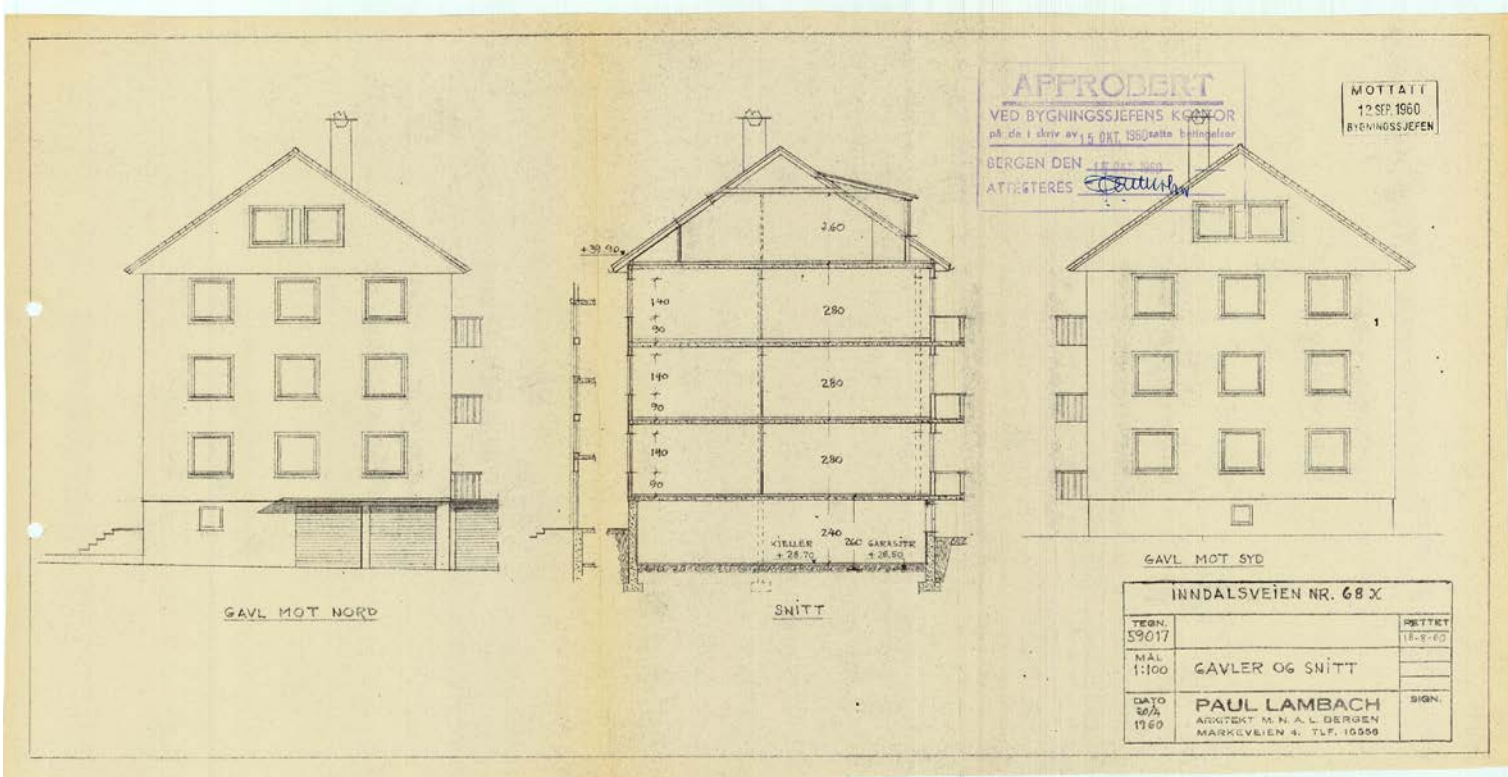
Eierskiftegebyr Betales til PHM Forvaltning AS	5 380,- eks. mva
Meglerfirma:	Aktiv Laguneparken AS Org. nr. 924914157 MVA
Saksbehandler i PHM Forvaltning AS	Svein Magne Gloppen Mobil: 466 11 735 E-post: forvltning.vest@phm.no

Viktig informasjon til megler:

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







APPROBERT
 VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
 på de i skriv av 15 DNT 188/2atta betingelser
 BERGEN DEN 12 SEP 1960
 ATTESTERES *Paul Lambach*

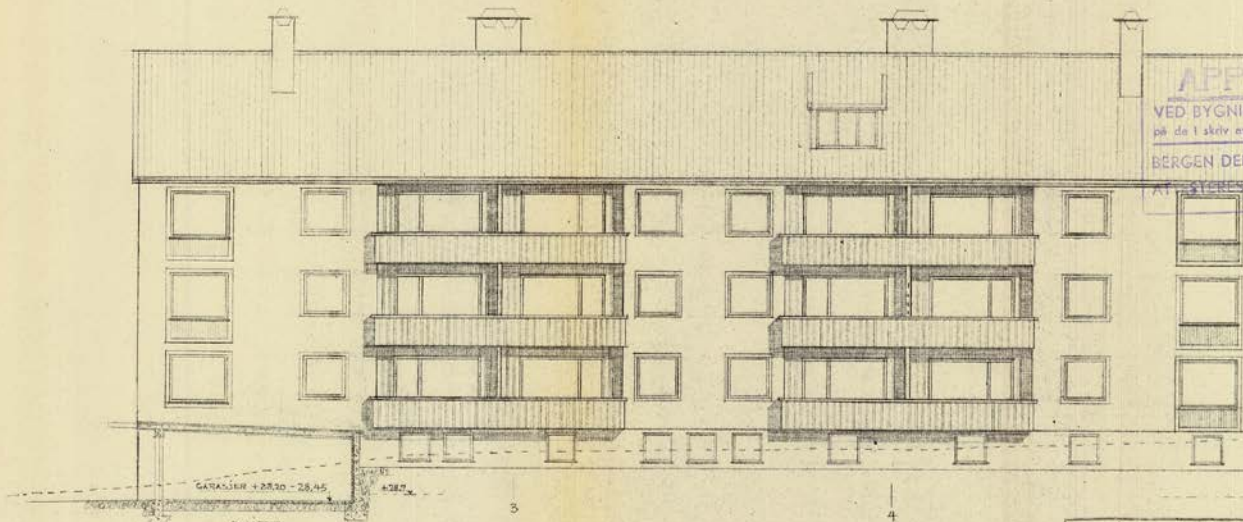
MOTTATT
 12 SEP 1960
 BYGNINGSSJEFEN

INNDALSVEIEN NR. 68 X

TEGN. 59017		RETTET 18-8-60
MÅL 1:100	GAVLER OG SNITT	
DATO 30/9 1960	PAUL LAMBACH ARKTEKT M. N. A. L. BERGEN MARKEVEIEN 4. TLF. 10559	SIGN.

MOTTATT
12 SEP. 1960
BYGNINGSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSJEFENS KONTOR
på de i skriv. nr. 5. 8. 1960 gatte betingelser
BERGEN DEN 18. DEK. 1960
Paul Lambach



PROFIL 2

SNITT

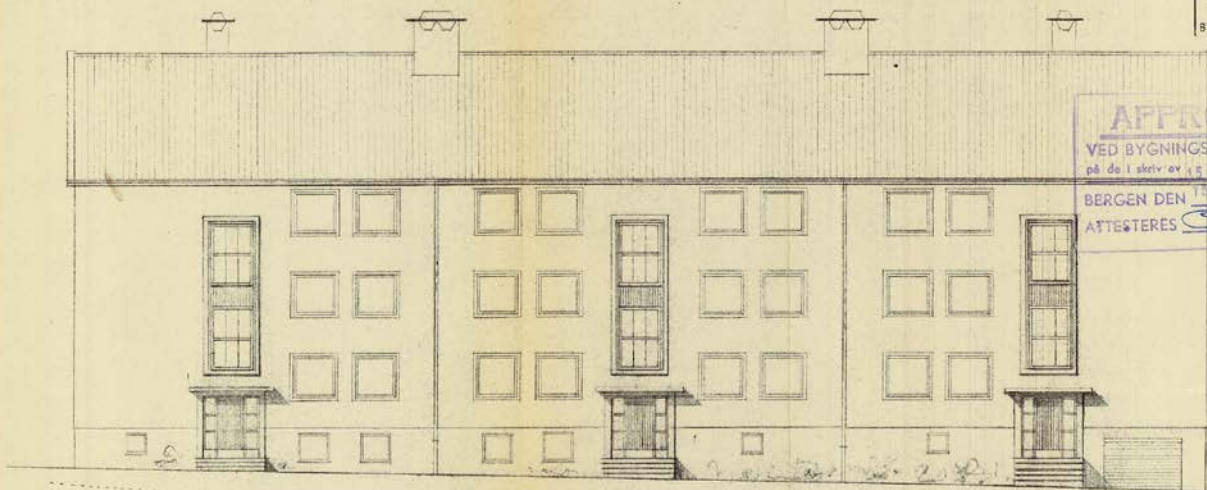
GARASJEN 12,500 - 28,45

3

4

5

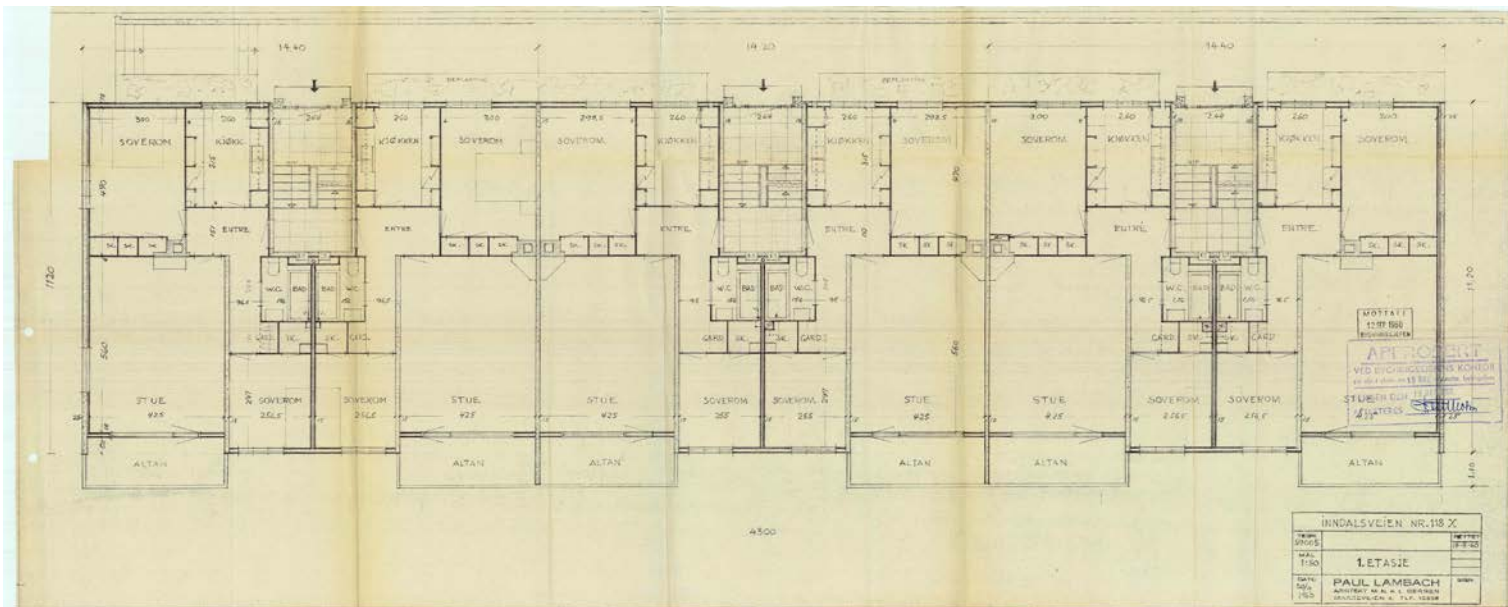
INNDALSVEIEN NR. 68 X		
TEGN. 5/2018		RETTEY 17-8-60
MÅL 1:100	FASADE MOT VEST	
DATE 29/4 1960	PAUL LAMBACH ARKITEKT M. N. A. L. BERGEN MARKVEIEN 4. TLF. 19958	SIGN.

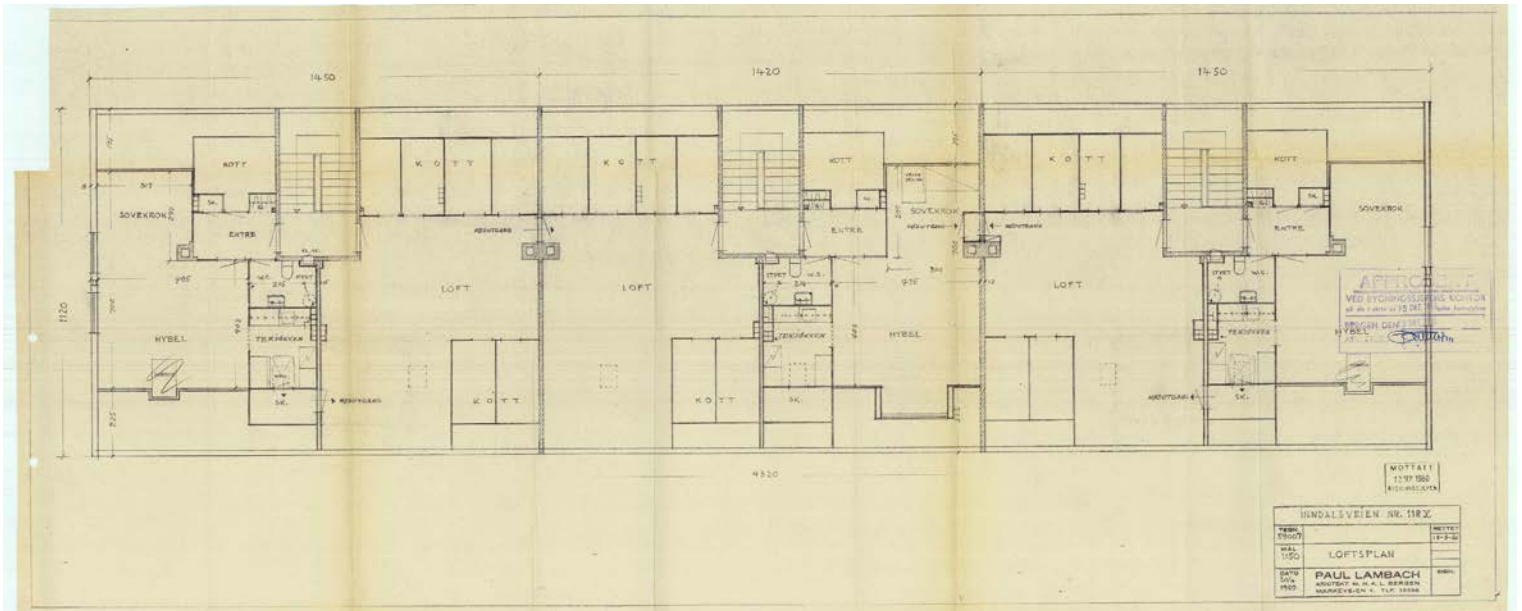


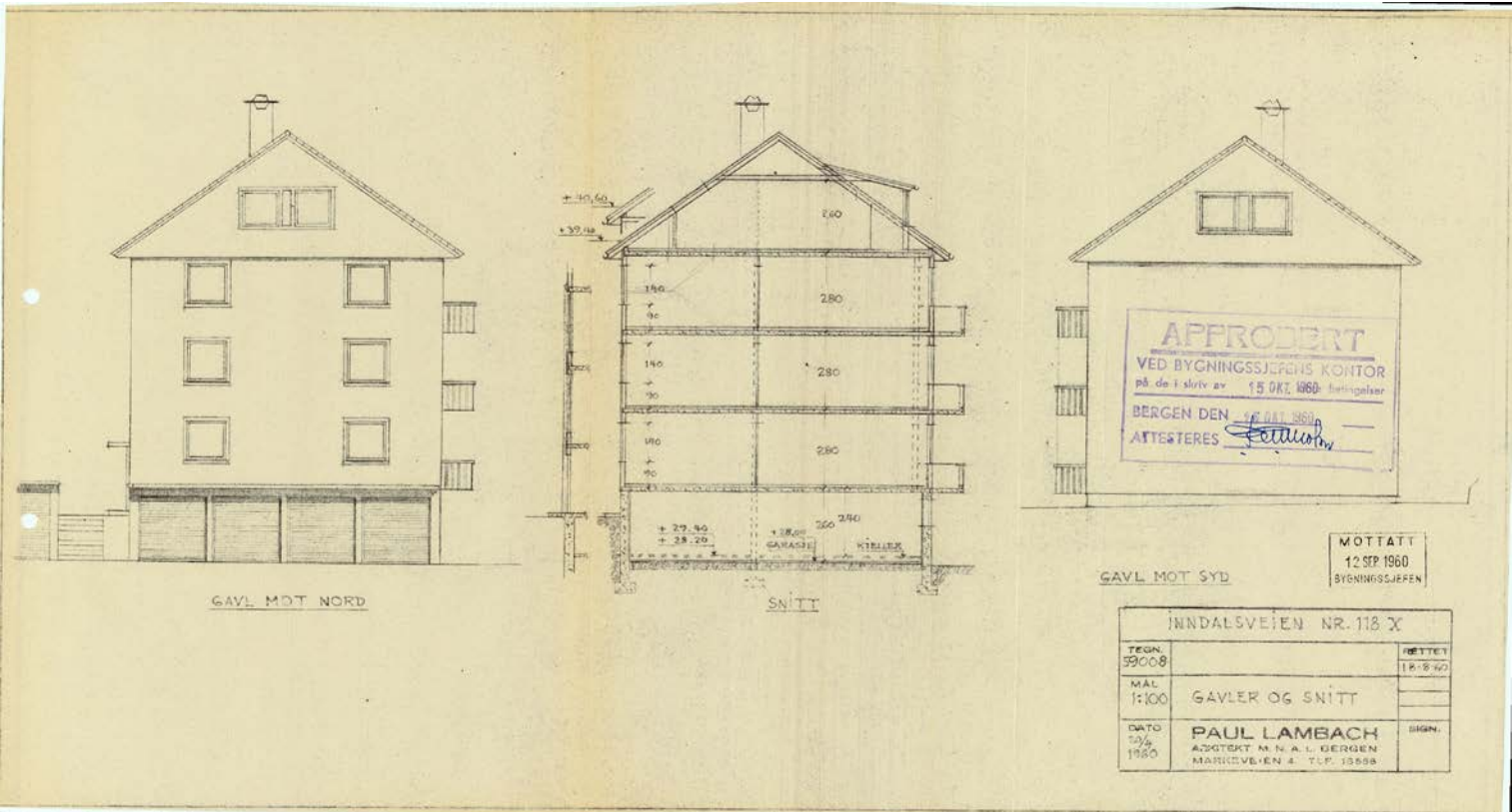
MOTTATT
12. SEP 1960
BYGNINGSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 15. OKT 1960 etter betaling
BERGEN DEN 19. OKT 1960
ATTESTERES *[Signature]*

INNDALSVEIEN NR. 68 X		
TEGN. 59019		RETTET 18-8-60
MÅL 1:100	FASADE MOT ØST	
DATO 30/8 1960	PAUL LAMBACH ARKTEKT M. N. A. L. BERGEN MARKVEIEN 4. TLF. 15658	SIGN.







APPROBERT
 VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
 PÅ de 1 strøk av 15 OKT. 1960 betingelser
 BERGEN DEN 12 SEP 1960
 ATTESTERES *Fattum*

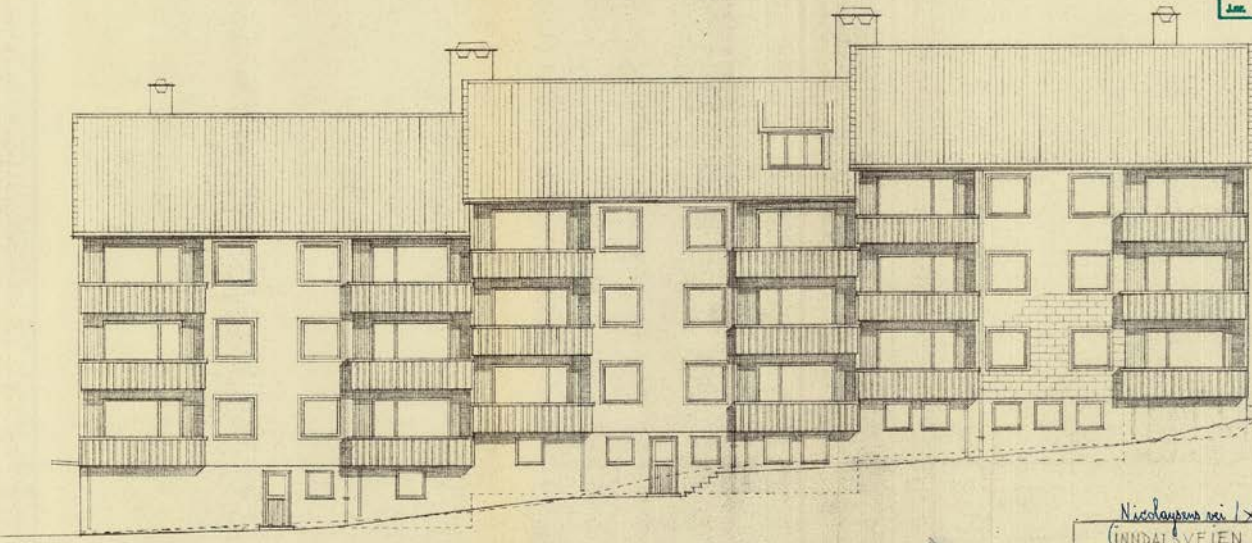
MOTTATT
 12 SEP 1960
 BYGNINGSSJEFEN

INNDALSVEIEN NR. 118 X

TEGN. 59008		BETTEL 1 R. 8. 60
MÅL 1:100	GAVLER OG SNITT	
DATO 12/9 1960	PAUL LAMBACH ARKTEKT M. N. A. L. BERGEN MARKVEIEN 4. TLF. 19588	SIGN.

BYGNINGSJEFEN I BERGEN
 16. 11. 62
 Ans. 849 29 60

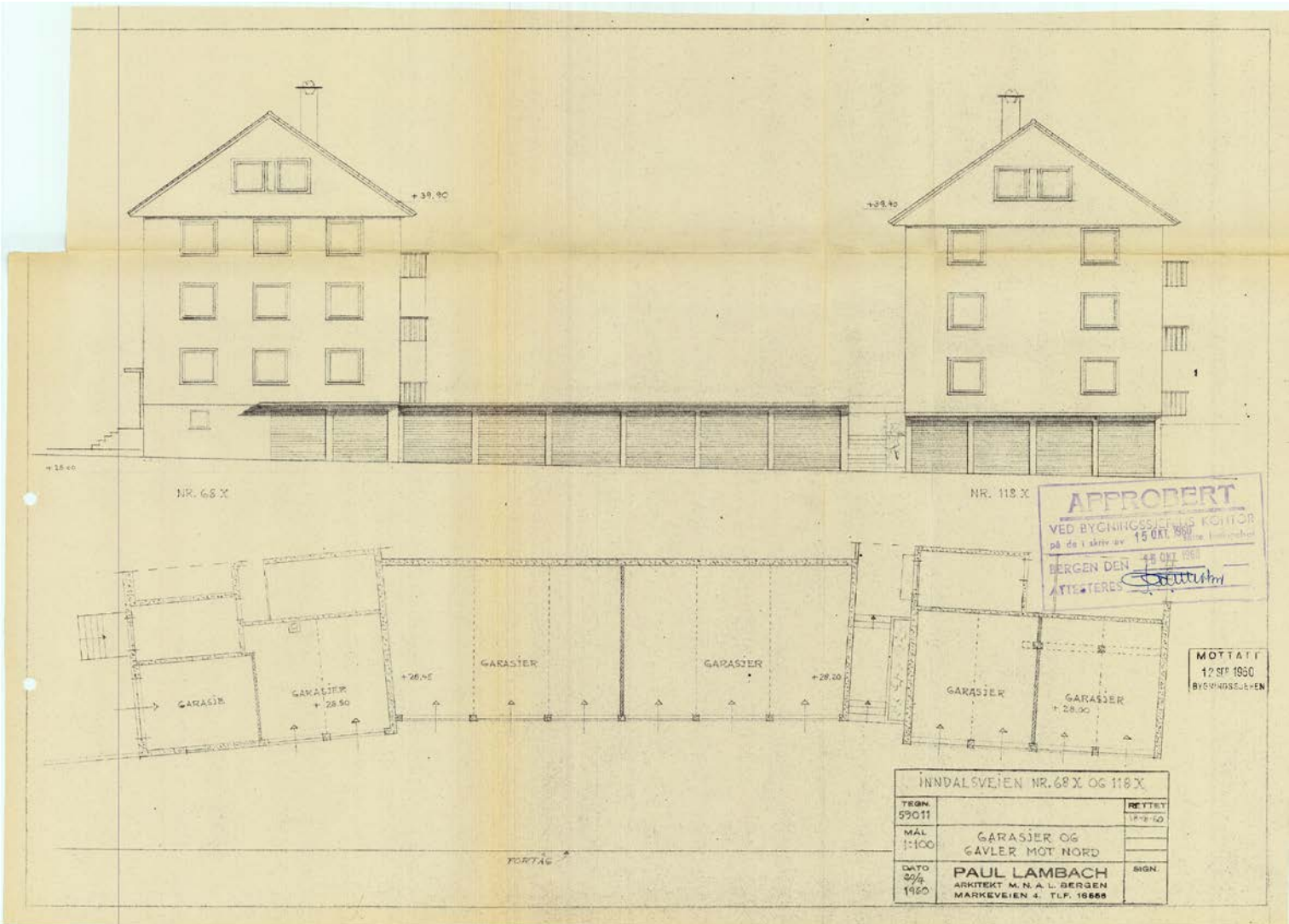
0 k.
 Ek. 1/60



Nicolayson vei 1 x
 (INNDALSVEIEN NR. 118 X)

TEGN. 53009		RETTE 18-8-60
MÅL 1:100	FASADE MOT VEST	30-8-62
DATO 20/4 1960	PAUL LAMBACH ARKITEKT M. N. A. L. BERGEN MARKEVEIEN 4. TLF. 10600	SIGN. <i>[Signature]</i>

OHTEGNET 12-10-62



NR. 68 X

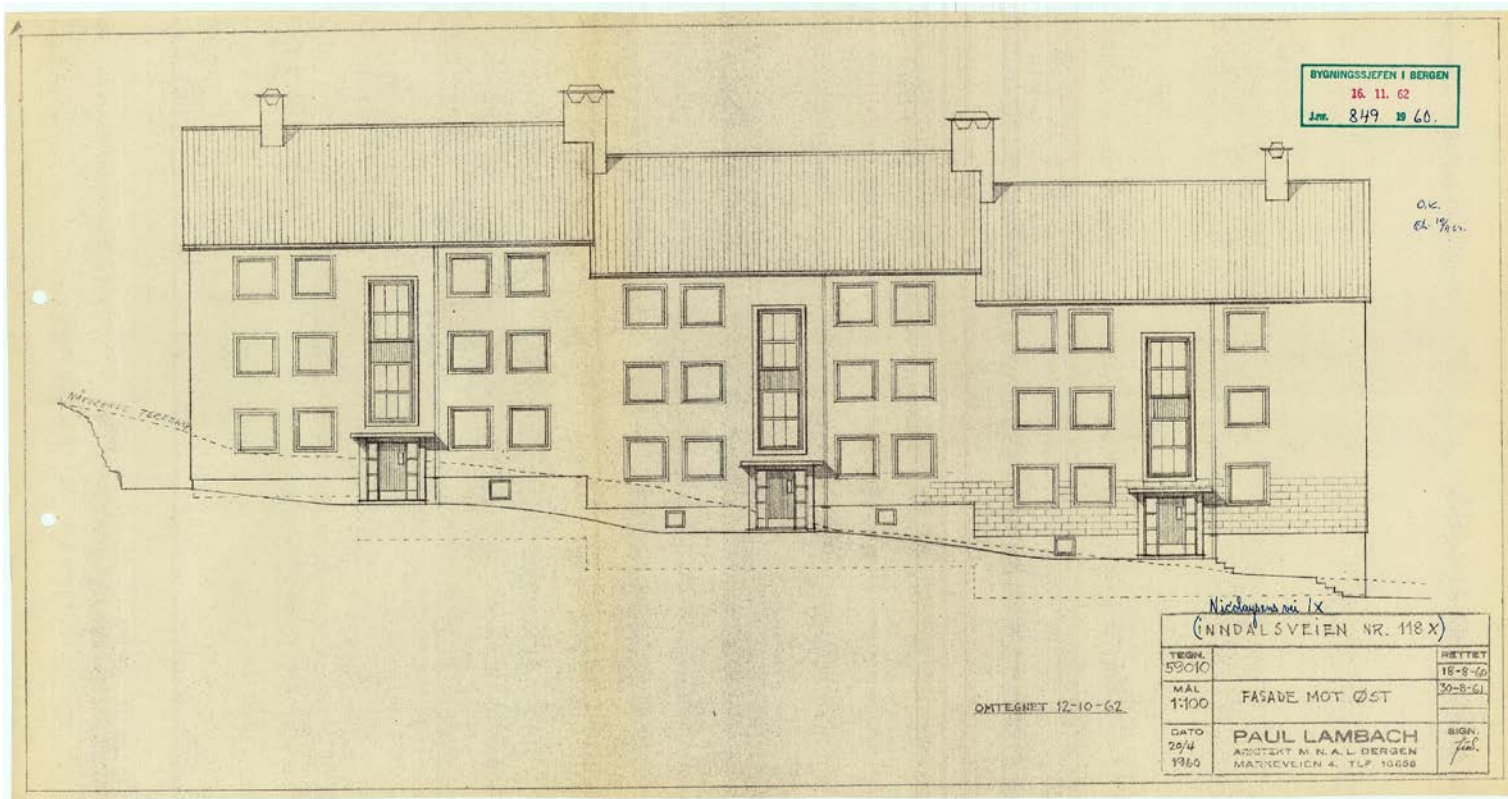
NR. 118 X

APPROBERT
 VED BYGNINGSSEKJELUS KOMITØR
 på de i skriv av 15 OKT 1960
 BERGEN DEN 15 OKT 1960
 ATTESTERES *[Signature]*

MOTTATT
 12 SEP 1960
 BYGNINGSSEKJELUS-KOMITØR

INNDALSVEIEN NR. 68 X OG 118 X		RETTET
TEGN.	59011	12-9-60
MÅL	1:100	
GARASJER OG GAVLER MOT NORD		
DATO	22/9 1960	SIGN.
PAUL LAMBACH ARKITEKT M. N. A. L. BERGEN MARKEVEIEN 4. TLF. 16666		

YORTÅG



BYGNINGSJEFEN I BERGEN
16. 11. 62
J.nr. 849 29 60.

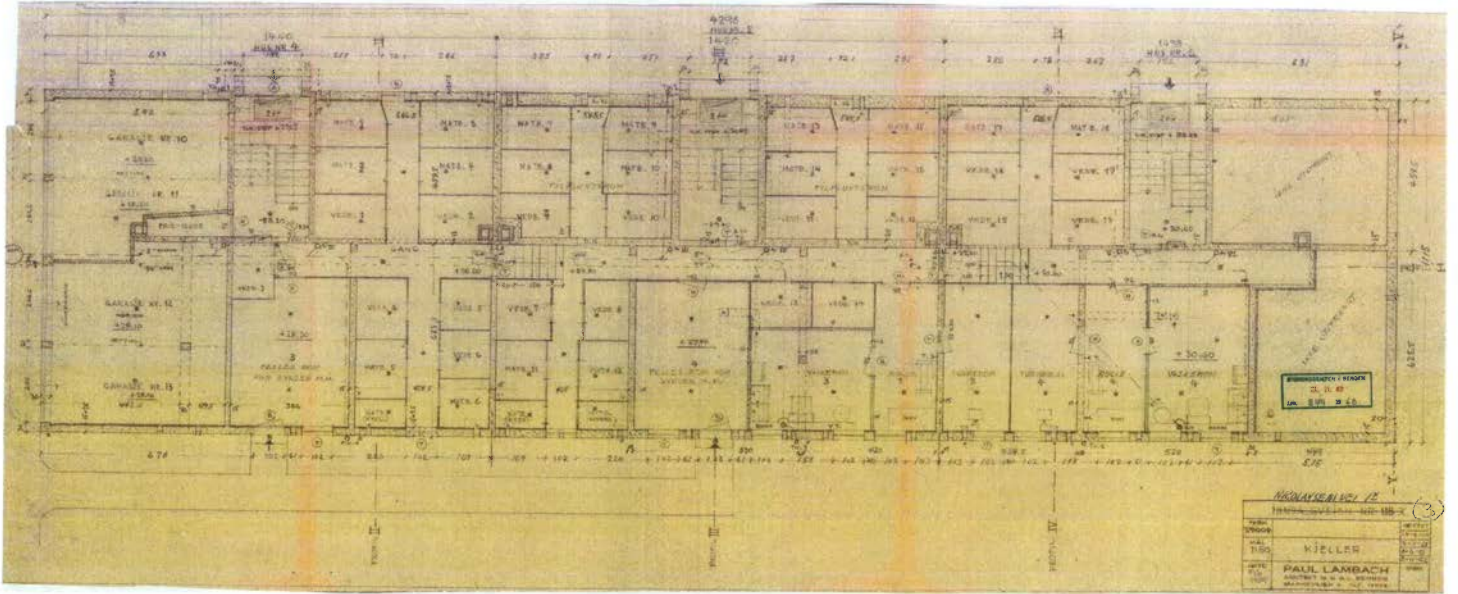
o.c.
el. 1/200

Målestokk 1:100

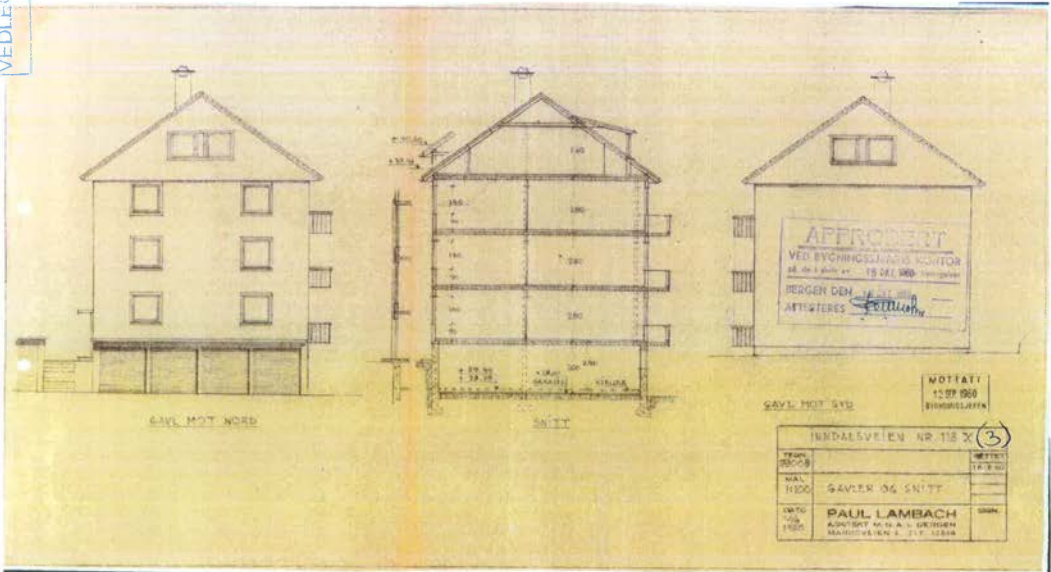
Nordmanns vei 1x
(NNDALSVEIEN NR. 118 X)

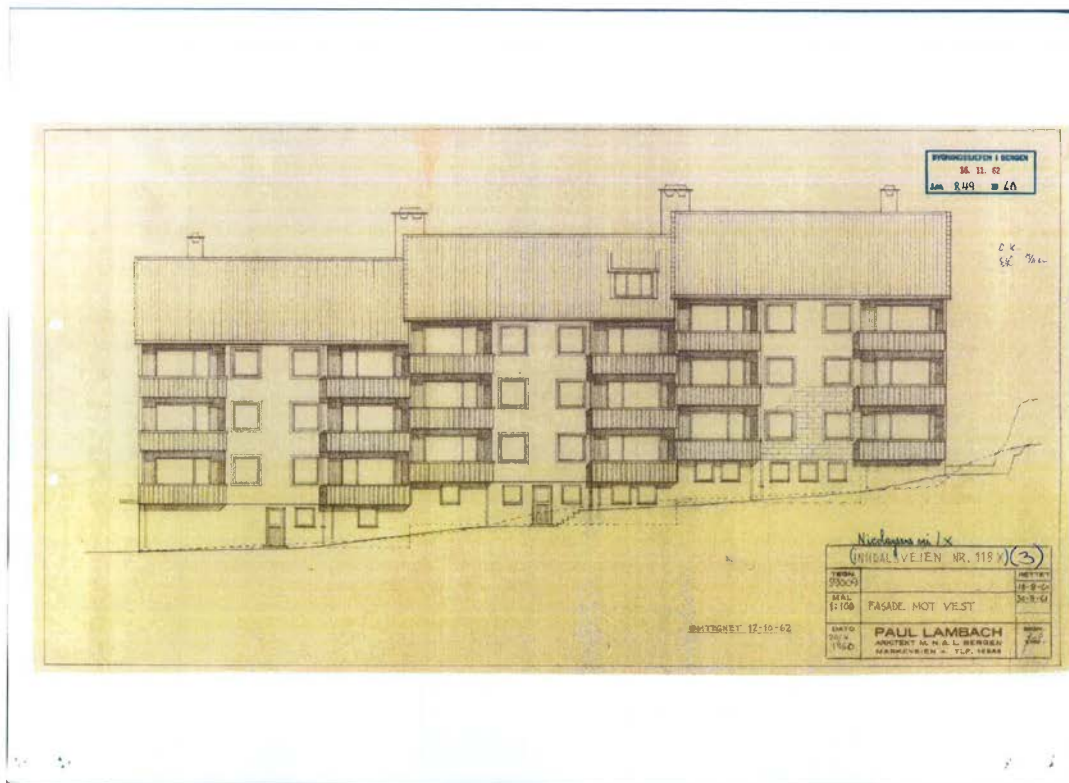
OMTEGNET 12-10-62

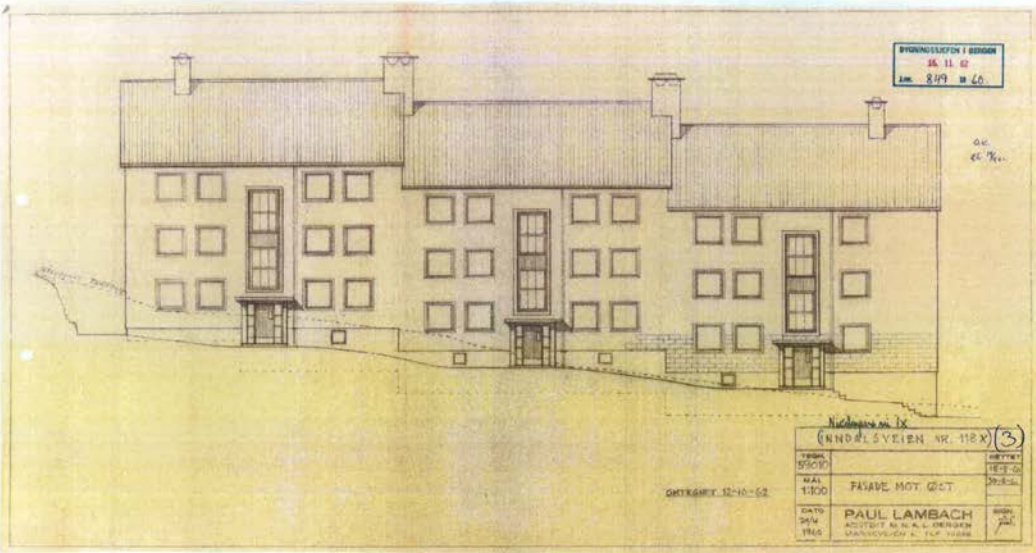
TEGN.	59010	RETTET	18-8-60
MÅL	1:100	FASADE MOT ØST	30-8-61
DATO	29/4 1960	PAUL LAMBACH ARKTEKT M. N. A. L. BERGEN MATEVEIEN 4. TLF. 10058	SIGN. Paul



VEDLEGG 3







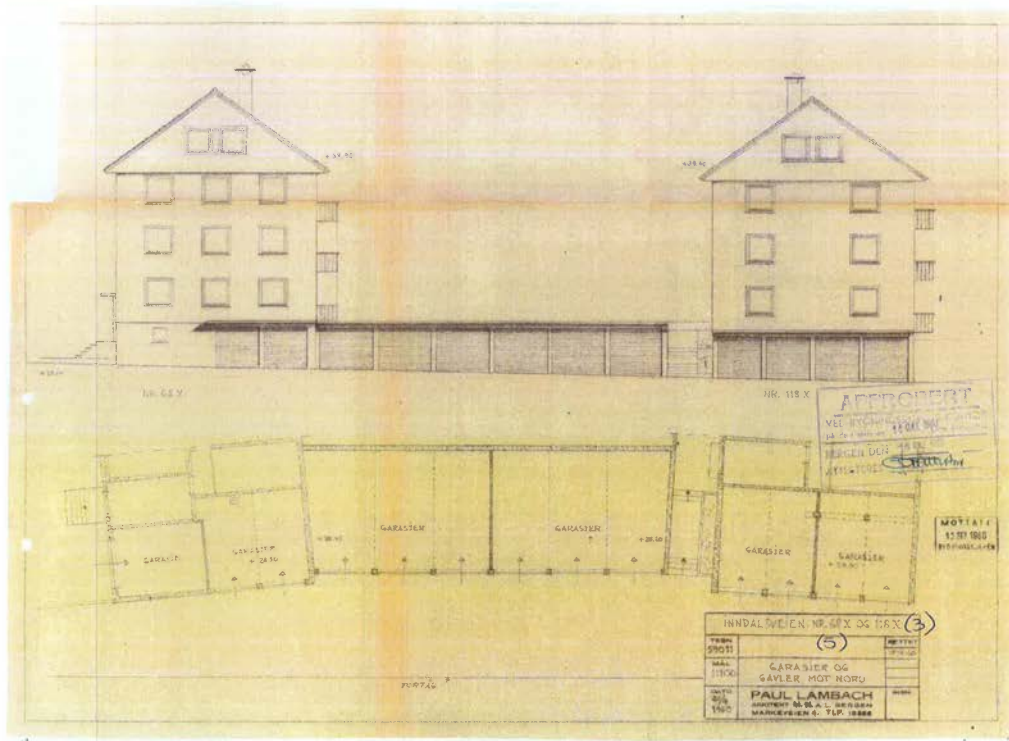
STAVANSLEIÐEN I BODEN
 15. 11. 12
 Lm. 849 M 60

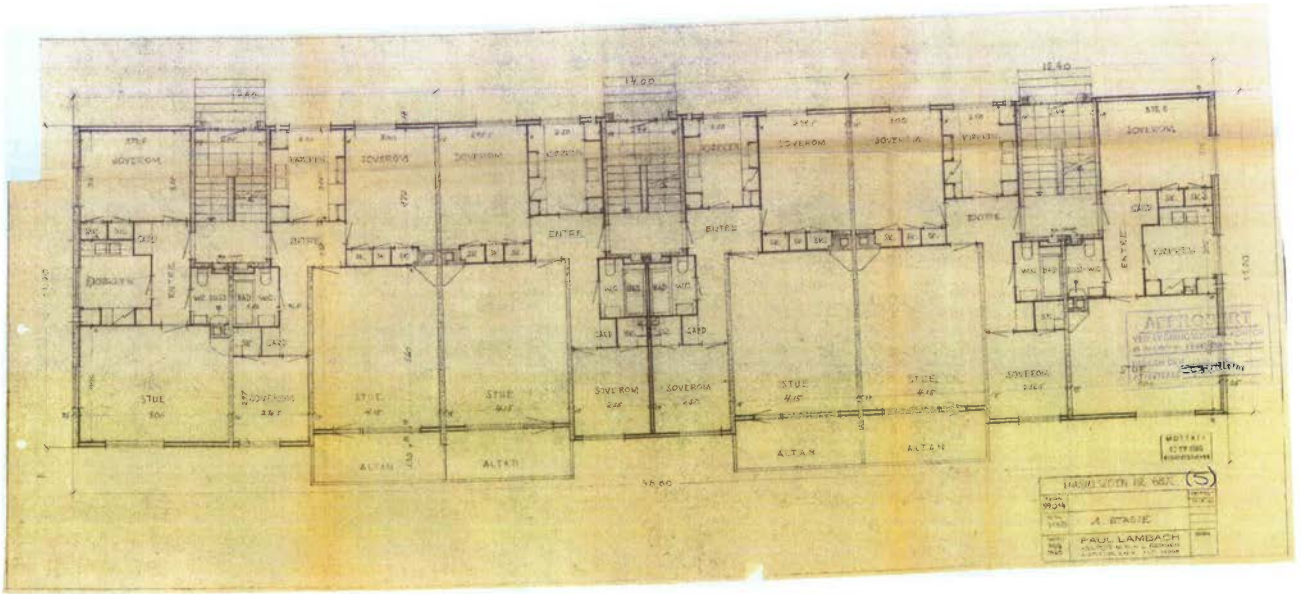
ac
 et. 7m.

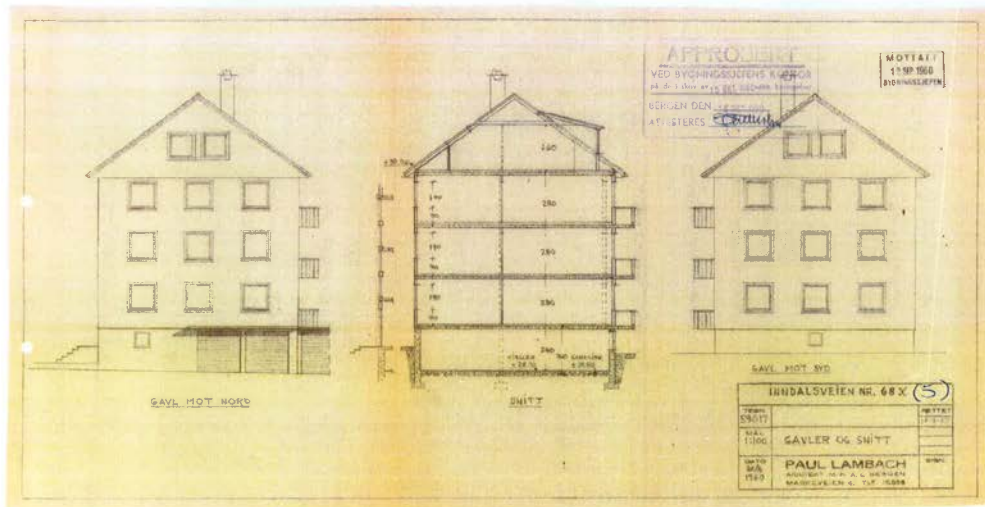
Nordstveien IX
 (NORDSTVEIEN NR. 112X) (3)

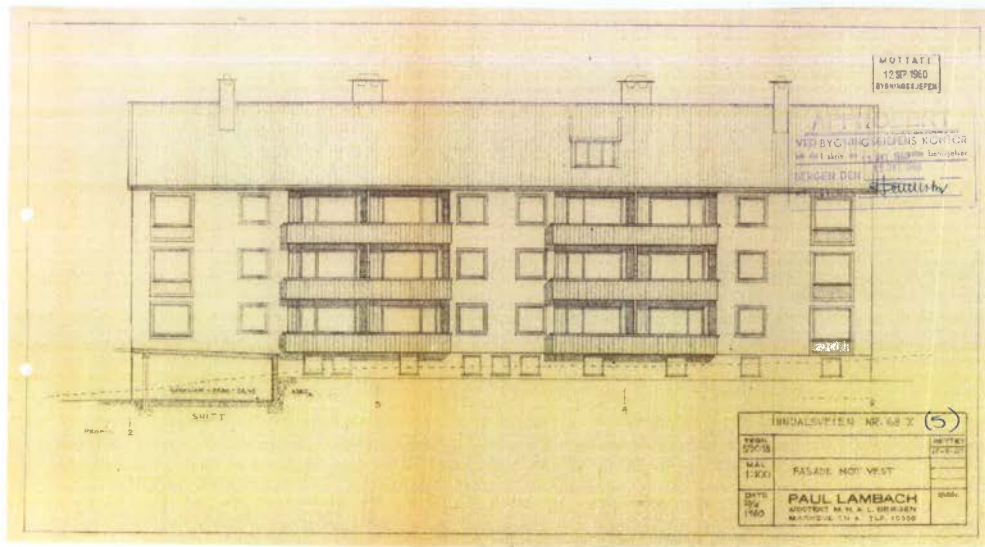
TRAKT	95010	HELVET	112-11
VAL	1300	FASADE MOT GÆT	20-1-11
DATE	24/4	PAUL LAMBACH	1912
TRAKT		ARCTIT ET A.S. L. DENSK	
		MANUVERER P. L. P. 1912	

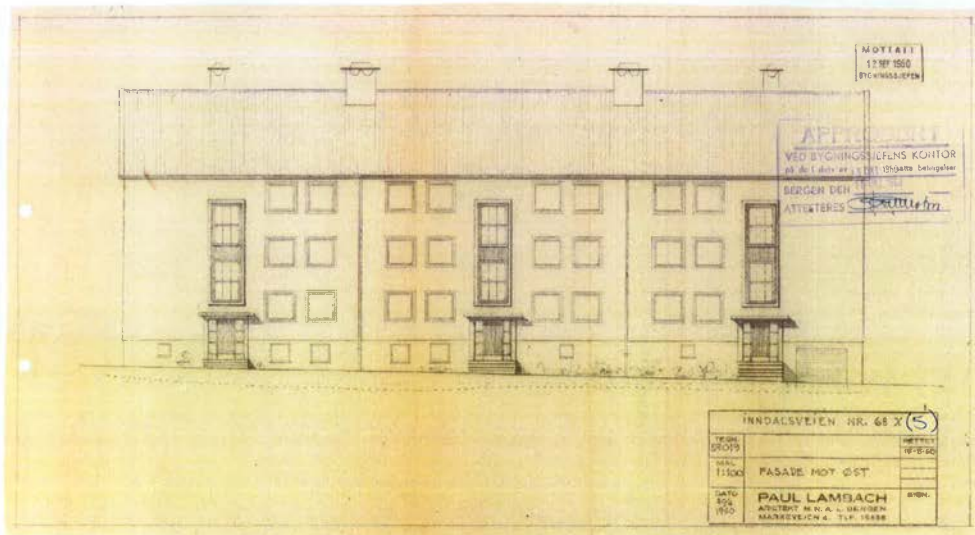
GETRÆKKE 12-10-12













BYGNINGSSEKJEFEN

Løpe-nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. lx, Nicolaysens vei (adr. betegn. Nicolaysens vei
3abc og 5abc,

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 27/4, 1960
fra hr. Boliglaget Inndaleveien 118x v/ark. Paul Lambach,

approberte byggefretagende: 2 stk. boligblokker i betong i 3 etasjer på
bebyggelse på loft, garasjer i kjeller og garasjeanlegg i betong for
6 biler mellom blokkene er lovlig.

Der er besiktiget 12 røkrør(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	<u>loft</u>	<u>4</u> etg.	<u>1 kamin, 5 ovner</u>	<u>8</u> etg.
1. etg.	<u>12 kaminer</u>	5. "		9. "
2. "	<u>12 " "</u>	6. "		10. "
3. "	<u>12 " "</u>	7. "		11. "

Dessuten elektrisk koking, elektr. vaskeri og tørke i hver blokk,
tilfluktsrom i hver av blokkene.

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

Bergen den 20/8 1964

Bygningsinspektør:
Vestre Distrikt

bygningsinspektør.

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

Bergen den 27. august 1964

Paul Lambach
3/8-64 ark. Paul Lambach

F. H. Møller (sign)
bygningsinspektør
ark.



Arna & Åsane Rørleggerservice AS
Hardangervegen 871
5267 ESPELAND

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Anne Brith Pedersen
Dir. tlf.: 5556 6141

Vårt saksnummer:
201615592/6

Dato:
200217

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 160 Bnr 421
Adresse : Nicolaysens Vei 3 A
Tiltakshaver : Borettslaget Nicolaysens vei 1 X
Tiltaket : Rehabilitering/nytt bad bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 20.02.17 og tillatelse datert 12.05.16.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av alle bad, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Anne Brith Pedersen - Saksbehandler
Åge Vallestad - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Borettslaget Nicolaysens vei 1 X, Nicolaysens vei 3 og 5 A, B og C, 5006
BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Nabolagsprofil

Nicolaysens vei 5A - Nabolaget Minde - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Wergeland Bybanestopp Linje 1	3 min	0.2 km
Wergeland Linje 10, 49, 82, 83, 740	4 min	0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min	3.8 km
Bergen Flesland	18 min	

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	8 min	0.6 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	10 min	0.9 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	17 min	1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	10 min	0.9 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	15 min	1.3 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
NTG Brann Stadion	10 min	

«Sentralt, rolig og trivelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

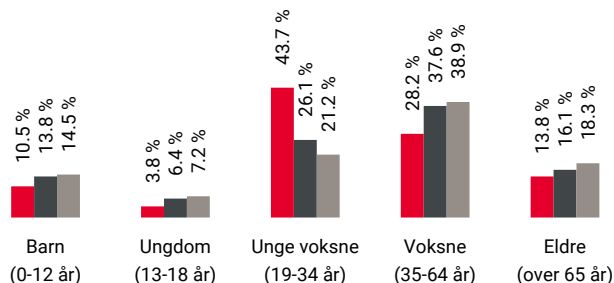
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minde	1 171	770
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Minde barnehage (0-6 år) 136 barn	3 min	0.3 km
Inndalen barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min	0.4 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Hope	3 min	
Rema 1000 Wergeland Søndagsåpent	5 min	0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Bybane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



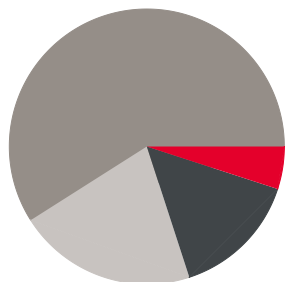
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

⚽ Rautjern kunstgressbane	2 min	🚶
Fotball	0.2 km	
⚽ Fridalen skole	7 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
🚴 SATS Wergeland	2 min	🚶
🚴 Sammen Kronstad	15 min	🚶

Boligmasse

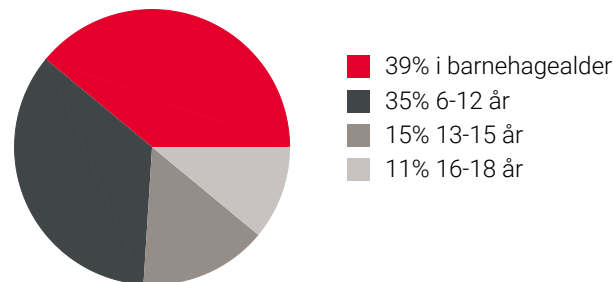


- 5% enebolig
- 15% rekkehus
- 59% blokk
- 21% annet

Varer/Tjenester

📍 Sletten Shoppingsenter	14 min	🚶
📍 Vitusapotek Minde	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 39% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

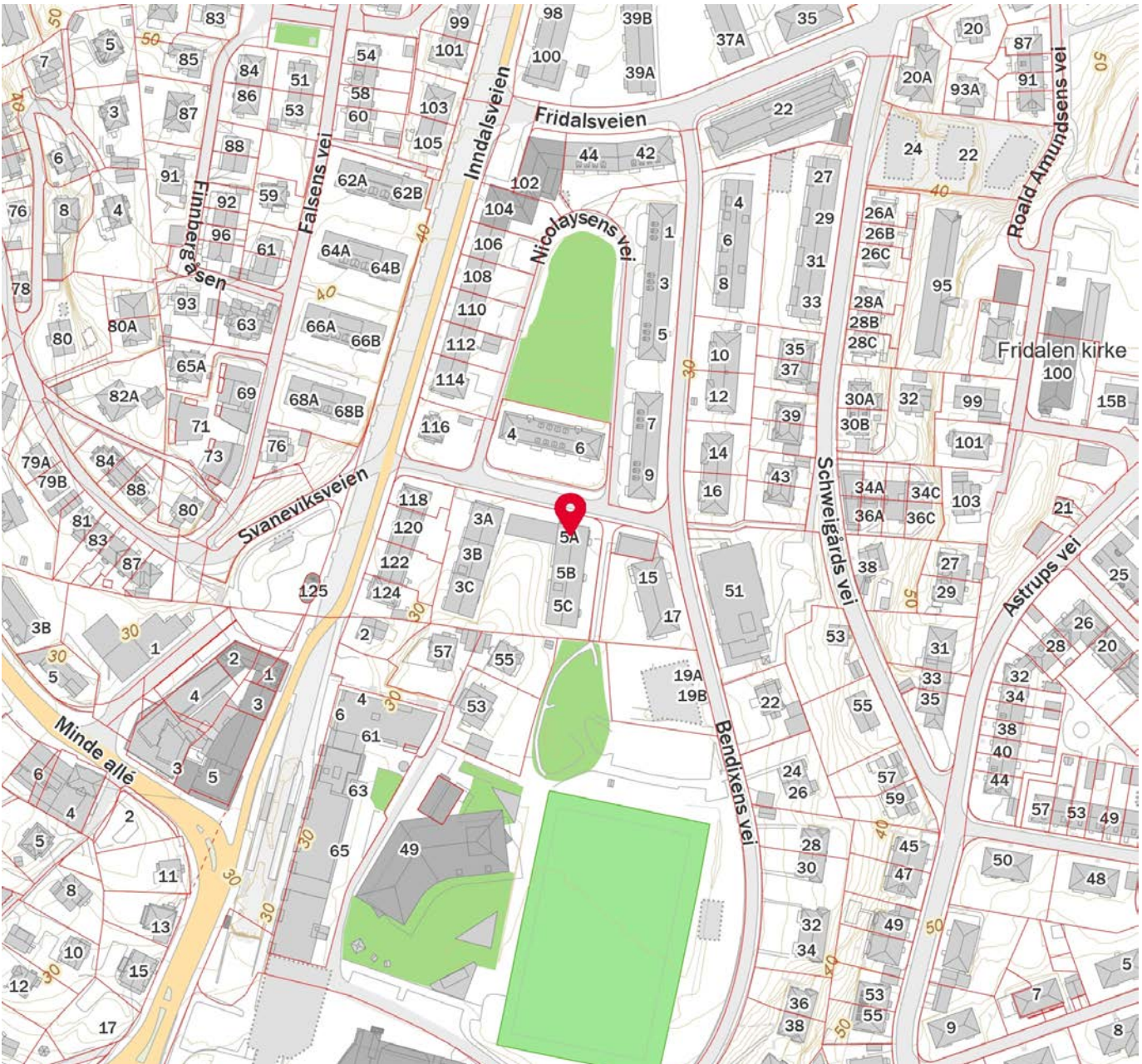
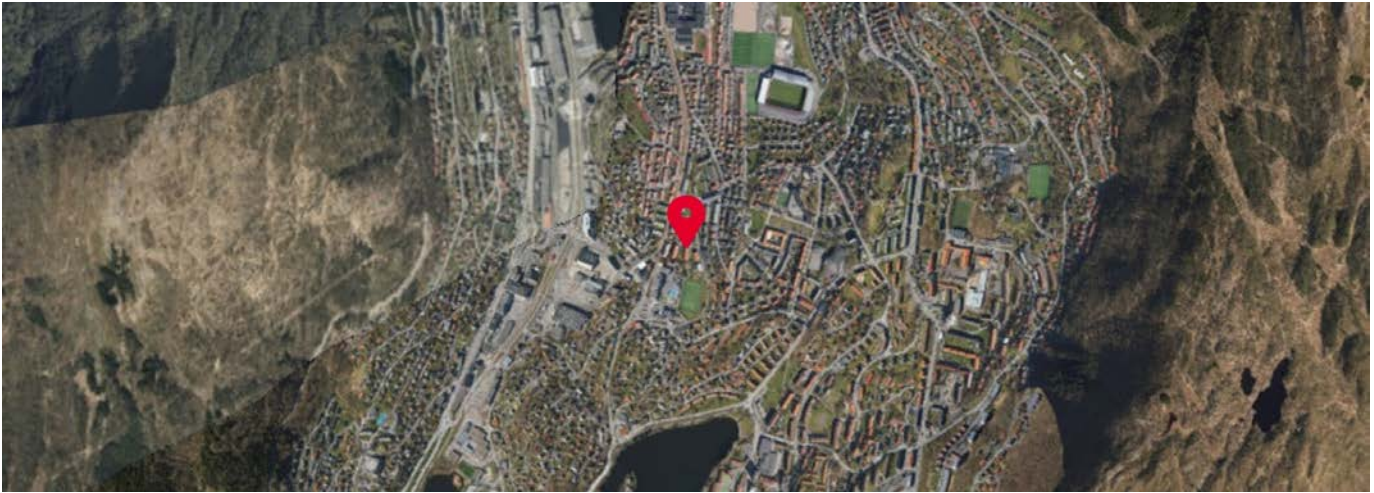


0% 58%

- Minde
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 med.

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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Nicolaysens vei 5A
5063 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steffen Bilsbak**Telefon:** 987 65 794
E-post: steffen.bilsbak@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre