



NORDNESVEIEN 21



INNHOOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendommen	21
Plantegning	42
Tekniske dokumenter	44

VELKOMMEN TIL

Nordnesveien 21

ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presentere Nordnesveien 21!

Boligen har stort potensiale og oppussing bør påregnes. Leiligheten har en herlig beliggenhet på vakre Nordnes med nærhet til studiefasiliteter, dagligvare, kollektivtransport, turmuligheter og mye mer!

Høydepunkter:

- Ingen forkjøpsrett
- God planløsning som gjør det enkelt å innrede etter behov
- Balkong med gode solforhold
- Veldriftet borettslag
- Gode solforhold og flott utsikt mot Fløyen, Ulriken og Nykirken
- 3 stk. eksterne boder

Hjertelig velkommen til visning!



Marcus Ullebø

Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner

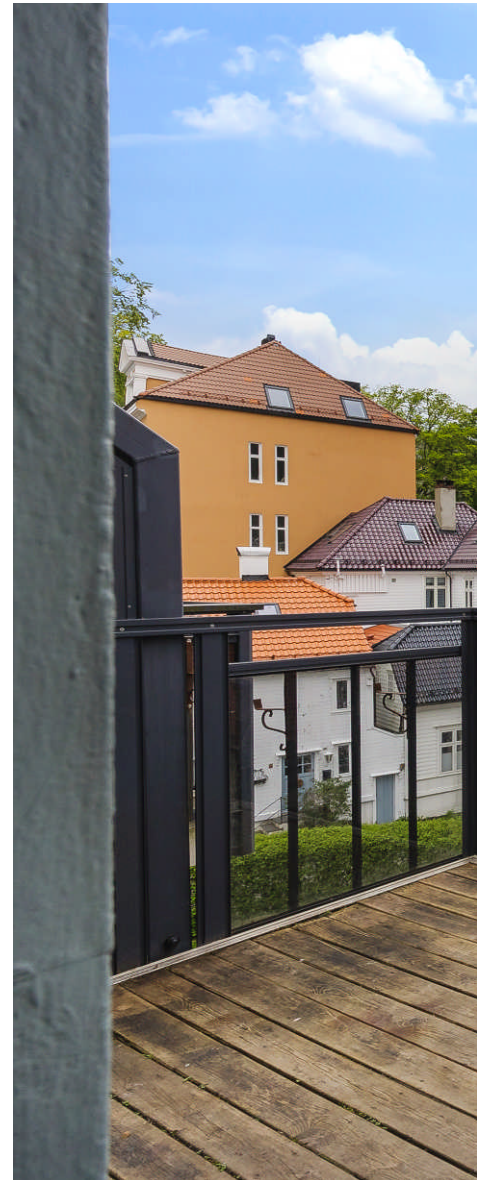
484 35 484

marcus@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	3 800 000
Fellesgjeld	196 651
Omkostninger	817
Totalpris	3 997 468
Fellesutgifter	6 193 / mnd
Bruksareal	63 m ²
BRA-i	63 m ²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1952
Tomt	854 m ² eiet tomt































EIENDOMMEN

3-roms oppussingsobjekt på Nordnes | Toppetasje | Flotte utsikts- og solforhold | Nært studiefasiliteter

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 63,0 m²
- BRA-i: 63,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Leiligheten har følgende innhold:
Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Beskrivelse

Lys og trivelig 3-romsleilighet med en herlig beliggenhet på vakre Nordnes. Boligen har balkong med slående utsikt og fantastiske solforhold! Her bor man tett på alt av hverdagslige fasiliteter som dagligvare, studiefasiliteter, kollektivtilbud, turmuligheter og mye mer!

Boligen holder en eldre standard i dag og oppussing bør påregnes. Her har man altså mulighet til å sette sitt helt eget preg på boligen!

Velkommen inn!

Inngangspartiet er romslig og har plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Videre inn i leiligheten ankommer vi boligens samlingspunkt, stuen. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Store vindusflater fyller rommet med dagslys og bidrar til en god atmosfære i boligen.

Fra stuen har man utgang til balkong på like over 6 kvm. Med gode solforhold - en flott forlengelse av stuen på de varmeste dagene!

Kjøkkenet har innredning fra 2007 og bør påregnes modernisering for å møte dagens standard. Det er godt med både skap- og benkeplass, perfekt for deg som liker å briljere på kjøkkenet!

Boligen har to soverom som måler 7,31 og 13,98 kvm. Rommene kan enkelt innredes med seng av ønsket størrelse, nattbord og annet passende møblement.

Badet er utstyrt med servantmøblement med speil, vegghengt toalett og dusj.

Hjertelig velkommen til visning!

Byggemåte

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Det er planlagt å skifte tak i nærmeste fremtid, ca 2027 eller 2028.

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har normal bruksslitasje. Vinduer med isolerglass i malte trekarmner, utvendig belagt med aluminium.

Bygningen har malt balkongdør i tre. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Altan på ca. 6,56 m² med utgang fra stue, oppført i stål med rekkverk i stål/aluminium med glassfelt. Tremmegulv. Høyde på rekkverk: 1,01 meter.

Tilstandsrapport

Takstmann: Rune Løseth

Takstfirma: A1-Takst AS

Dato for takst: 28.05.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:

Innvendig | Overflater (TG 3):

Innvendig er det gulv av laminat, belegg, parkett, furuplank. Veggene har malt glassfiberstrie, tekstiltapet, malte flater, Innvendige tak har malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Eldre umoderne overflater som

trenger oppgradering Parkett gliper i skjøt og er stedvis dårlig tilpasset mot vegger og dører.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes. Overflater bør oppgraderes eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Gliper i parkett og dårlig tilpasning mot vegger og dører kan føre til ytterligere slitasje, fuktskader eller redusert levetid på gulvet. Tiltak bør iverksettes for å unngå forverring av skader og sikre et godt innemiljø. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Bad | Overflater gulv (TG 3):

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall i selve dusjsonen, noe som kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluket.

Det er også registrert høy terskel. Tetting og avslutning av membran ved terskel lot seg ikke kontrollere, og det er heller ikke mulig å verifisere om det er utført tetting under terskelen. Årsaken til at dette ikke kunne kontrolleres er at konstruksjonen er tildekket, og det ville krevd destruktive inngrep for å undersøke dette nærmere.

Konsekvens/tiltak:

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette

kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør gjennomføres fullstendig kontroll av alle fliser for å avdekke eventuell bom, spesielt under fastmontert utstyr som dusjkabinett, badekar, vaskemaskin og bereder.

Fallforholdene må utbedres ved neste oppgradering av baderommet for å sikre korrekt avrenning mot sluk og redusere risiko for vannskader. Manglende kontroll av membranens tetting ved terskel medfører usikkerhet om fuktsikringen er tilstrekkelig, noe som kan øke risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:

Vinduer (TG 2):

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har normal bruksslitasje. Det er ikke observert riper i glass.

Årstall: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører (TG 2):

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er utetthet under terskelen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på bygningsdeler. Det anbefales utbedring for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør utføres utbedring av utettheten under terskelen for å sikre tilstrekkelig tetthet. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrengning og skader på bygningsdeler, noe som kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Dører - 2 (TG 2):

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er bruksslitasje på overflaten av dørbildet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Det bør utføres vedlikehold eller overflatebehandling av dørbildet for å utbedre bruksslitasjen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje redusere dørens levetid og funksjon, samt påvirke brann- og lydklassifiseringen.

Innvendige dører (TG 2):

Innendig har boligen malte, glatte dører fra byggeåret. Dør med glassfelt til kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres. Det bør utføres

justering eller utbedring av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk.

Bad | Overflater vegger og himling (TG 2):
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Små hull i veggene etter tidligere innfesting. Utette rørgjennomføringer innvendig i servantskap.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Små hull i veggene bør tettes for å forhindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon. Utette rørgjennomføringer innvendig i servantskap bør tettes for å redusere risikoen for vannlekkasje og påfølgende fuktskader.

Sluk, membran og tettesjikt (TG 2):

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Forventet levetid for sluk av støpejern er ca. 30-60 år. Rørgjennomføring under innredning i gulv bør kontrolleres for tetthet. Det mangler foringsring på sluk, og det er ikke tilkomst til klemring.

Konsekvens/tiltak:

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan

medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

- Det må innhentes dokumentasjon. Det bør gjennomføres grundig kontroll av sluk, membran og rørgjennomføring i gulv for å avdekke eventuelle lekkasjer eller mangler. Utskifting av sluk og etablering av ny, dokumentert membranløsning anbefales for å redusere risikoen for vannskader, da både sluk og membran har overskredet forventet levetid og utførelsen er usikker. Manglende foringsring og utilgjengelig klemring øker risikoen for lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Ventilasjon (TG 2):

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Må rengjøres Det anbefales el. vifte utbedres/rengjøres og det vil bedre avtrekk fra baderom.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Viften bør rengjøres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og forhindre redusert luftkvalitet eller funksjonssvikt.

Manglende rengjøring kan føre til opphopning av støv og partikler, noe som gir dårlig inneklima og økt slitasje på anlegget.

Kjøkken | Overflater og innredning (TG 2):
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.
Kjøkken type Ikea Stålplater mellom skap.
Kjøkkenet har innredning med vanlig bruks slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Kjøkkenet mangler enkelte skuffefronter. Sokkelen har stedvis sår.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Det bør monteres nye skuffefronter og utbedres sår i sokkelen for å opprettholde funksjon og estetikk på kjøkkenet. Manglende fronter og skader på sokkel kan føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje på innredningen.

Tekniske installasjoner | Vannledninger (TG 2):
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke rørskap Kobberrør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet levetid på vannledninger overskredet. Forventet levetid for kobbervannrør er 25-50 år. Rørgjennomføring i vegg plate er ikke fuget.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør (TG 2):

Det er avløpsrør av støpejern. Soil rør kan ruste fra innsiden og dette kan medføre forstoppelse i rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskiftning ved tegn til lekkasje eller forstoppelse, for å unngå risiko for vannskader og driftsproblemer som følge av tette eller defekte rør. Eldre støpejernsrør har økt risiko for innvendig rust og påfølgende forstoppelser, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og skader på bygningskonstruksjonen.

Varmtvannstank (TG 2):

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.
Årstill: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Andre installasjoner (TG 2):

Dørtelefon med døråpner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Dørtelefonen må festes på vegg.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Dørtelefonen bør festes forsvarlig på veggen for å sikre stabilitet og funksjon. Manglende feste kan føre til skade på utstyret eller redusert brukervennlighet.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

- Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja.

Beskrivelse: Varmekablene ble ødelagt da leiligheten var utleid ca 2009. Etter det ble det anbefalt å montere en stråleovn over døren istf å ta opp hele gulvet og legge ned nye kabler. Vet ikke hva som forårsaket av varmekablene røk.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Flislegging vegger og tak, varmekabler, innstallering av dusjkabinett, nytt toalett, baderomsmøbler og varmtvannsbeholder.

- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Nei.

Beskrivelse: Det var min onkel, (døde i 2007) faglært rørlegger, som utførte arbeidet etter at han var blitt pensjonist. En faglært elektriker utførte det

elektriske arbeidet, har dessverre ikke noe kjennskap til hvem.

- Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Svar: Ja. Beskrivelse: Vet dessverre ikke noe detaljer om dette, da jeg i den perioden jeg var uten fungerende bad, - bodde hos mine foreldre.

- Ble sluk skiftet? Svar: Ja. Beskrivelse: Vet dessverre ikke noe detaljer om dette, da jeg i den perioden jeg var uten fungerende bad, - bodde hos mine foreldre.

- Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Varmekabler og bl.a stikkontakt til varmtvannsbeholder, og lys over speil

- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Nei. Beskrivelse: Faglært elektriker, vet dessverre ikke navn eller firma.

- Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Svar: Ja. Beskrivelse: Borettslaget er tilkoblet det kommunale.

- Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag? Svar: Ja. Beskrivelse: Kjenner delvis til: Ref styrets årsberetning fra 2025 står det at saker som har vært behandlet og gjennomført: "Lekkasje på taket". Dette gjaldt borettslaget, - men det var i nr 19, og gjelder ikke taket i nr 21.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Svar: Ja, kun av

faglært.

Beskrivelse: Vet ikke hva som er utført og av hvem. Men i regnskapsåret 2025 er det oppført en utgiftspost på kr 90 591 for vedlikehold av tak.

- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Nei.

Beskrivelse: Styret i borettslaget må kontaktes vedr. dette.

- Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende? Svar: Ja.

Beskrivelse: Da jeg kjøpte leiligheten i 1998 var en oljekamin tilkoblet. Den har jeg ikke brukt. Den + dagtank og tilkoblingen til ovnen er nå fjernet og det er nå satt inn blendingskopp i ovnsrøret. Det må utbedres innen fyringssesongen starter.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Ca 2001 nye altaner. 2015 nye vinduer på "soveroms-siden" 2019 og 2020: Rehabilitering etter isolering.

- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Nei.

Beskrivelse: Johnsen Glass og vindusfabrikk a.s v/Rune Johnsen. Byggmester Harald Sårheim, Rutledal Elektro, Oddvin Øyro - malerfirma.

- Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Svar: Ja.

- Har boligen loft? Svar: Ja.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det som står beskrevet på bad + nytt støpsel i stue ca 2010.

- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Nei.

Beskrivelse: Mener å huske at det var el-firma Urheims Elektrokompagni.

- Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet? Svar: Ja. Arbeid utført av BKK. Er eventuelle avvik blitt utbedret? Beskrivelse: Det ble ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging.

- Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner? Svar: Ja.

Beskrivelse: Mulig feil på en installasjon i naboleilighet da nye eiere flyttet inn for ca 2 år siden og byttet kjøkken. Til tider strømmer det intens matlukt inn i vår leilighet.

- Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Svar: Ja. Beskrivelse: Til tider intens matlukt som siver inn fra nabo-leiligheten.

- Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging? Svar: Ja. Beskrivelse: Det er planlagt å skifte tak i nærmeste fremtid, ca 2027 eller 2028.

Øvrige kommentarer:

Flyttet til Østlandet i 2007. Leiligheten var utleid fra da og til ca 2010. Etter den tid har leiligheten vært brukt av meg ifbm pendling og ferier. Fra 2024 ble den tatt mer i bruk og i 2025 flyttet jeg tilbake til Bergen.

Energimerking

Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Elektrisk oppvarming.

Tomten

854,00 m² eiet tomt.

Parkering

Borettslaget disponerer 7 garasjer, disse er p.t utleid.

Pris for å leie i dag er 625,-

Elbillader i garasjene.

Laderne må kjøpes ut av leietaker til 8000,-

Ellers boligsoneparkering i sone 5.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Følgende gjenstander medfølger handelen:

- gardinstenger
- taklamper
- komfyr
- opvaskmaskin

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Bergens mest sjarmerende nabolag? Nordnes er kjent for sine vakre smågater, gamle hus og sin spesielle type sjarm. Her finner du flotte parker, koselige kafeer og en blanding av gammel og ny arkitektur. Nyt en spasertur langs Nordnesparken og ta inn den vakre utsikten over fjorden og innseilingen til Bergen.

Rett utenfor gatedøren har du hele Bergen sentrum med det brede servicetilbudet og den rike tilgangen på en rekke service-, utelivs- og restauranttilbud. Det er også en rekke turmuligheter i umiddelbar nærhet - og gangavstand til de fleste byfjellene.

Skole og barnehagetilbudet tilknyttet leiligheten er svært godt med gangavstand til flere skoler og barnehager som Nordnes skole, Christi Krybbe skole, St. Paul skole, Nordnes oppvekstun

barnehage, Nykirke barnehage og Haugeveien barnehage.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Nordnesparken - et populært samlingspunkt på godværsdager. Byparken er av god størrelse og kan skilte med gode solforhold. I parken finner man også Nordnes sjøbad med oppvarmet basseng og stupebrett ut i sjøen.

USF Verftet ligger i kort avstand fra leiligheten. Her kan man nyte et godt måltid på Kippers bar og kafe, se en god film på Cinemateket eller gå på en av de mange konsertene som spilles på den populære scenen på Verftet.

Rema 1000 og Kiwi ligger få minutter gange fra ytterdøren.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva nabolaget har å by på!

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Borettslaget

NORDNESVEIEN 19-21 BRL, Org.nr: 978 632 696
Forretningsfører: BOB

Borettslaget består av 18 andeler.

Styreleder informerer om følgende:

"Vi tar sikte på og skifte takstein på taket etter at Husbanklånet er nedbetalt. Dette er nedbetalt 1/7 - 2028. Kanskje det blir skiftning av vinduer på nordsiden da dette gjenstår. (3 andre sider er tatt)

Dette vil bli gjort andre halvdel av 2028 eller første halvdel av 2029."

Borettslaget vil ta opp lån for arbeidet via Husbanken.

Styreleder informerer videre om at det mest sannsynlig ikke blir noe særlig husleieøkning, men renten er usikker pr. dags dato.

Foretatte oppgraderinger de senere år:

- Husleie 3,5% økning
- Vannmåler installert i både nr. 19 og 21
- Lekkasje på taket
- Branntilsyn

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP0003231514

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 6 193,- pr. mnd. og inkluderer:

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold, driftskostnader, avdrag og renter felleslån.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader

Faste løpende utgifter for strøm, innboforsikring mm.

Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 3 469 746,- pr. 21.05.2026.

Andel fellesgjeld er kr. 196 651,- pr. 21.05.2026.

Andel fellesformue er kr. 15 545,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13520608

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,07%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 44 085,67

Total saldo lån: 777 855,00

Innfrielsesdato: 30.06.2028

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95217534543

Lånebeskrivelse: Handelsbanken - Refinansiering

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,49%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 152 565,56

Total saldo lån: 2 691 891,00

Innfrielsesdato: 30.06.2039

Styreleder opplyser om at nytt lån for skift av takstein vil medføre økning i andel fellesgjeld. Hvor stor økning er uvisst, men de opplyser om at felleskostnadene trolig ikke vil påvirkes. Vi gjør på generelt grunnlag oppmerksom på at økonomiske forhold i borettslag kan endre seg på kort varsel, og kjøper bør derfor ta høyde for at felleskostnader kan øke på sikt.

Sikringsordning

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

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget.

Dette 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(e). For det tilfelle at godkjennelse ikke foreligger på overtakelsestidspunktet kan ikke eiendommen tas i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2).

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold søkes skriftlig til styret.

Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 104 740,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 4 418 959,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige

fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi innhentet fra skatteetaten via altinn.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 7 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 005 913,-. Av dette utgjør kr 196 651,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen

dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert: 26.02.1954.

Tiltakets art: 2 stk. 4 etasjes murhus med 1 leilighet i overkjeller i nr. 119 og 119a samt 2 garasjer i underkjeller i nr. 119 og 119a.

Det foreligger ferdigattest datert: 26.02.1954.

Tiltakets art: 7 stk. garasjer i armert betong.

Det foreligger ferdigattest datert: 04.05.2001.

Tiltakets art: Tilbygg Blokk/bygård/terrassehus.

Tiltakshaver: BRL Nordnesveien 19-21.

Kontroll av byggetegninger

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

Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i byfortettingssone og er regulert til boligområde.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 10090000

Plannavn: BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA

Ikrafttrådt: 27.11.1946

Dekningsgrad: 98,4%

PlanID: 4000000

Plannavn: BERGENHUS. STRØKET

NYKIRKEALLMENNINGEN -

TOLLBODALLMENNINGEN

Ikrafttrådt: 24.06.1976

Dekningsgrad: 1,6%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 4000001

Plannavn: BERGENHUS.

NYKIRKEALLMENNINGEN, AVGR. MELLOM

FRIOMRÅDE OG PARK

Saksnr: 190001043

Ikrafttrådt: 11.05.1983

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i

kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Type: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570_2

Beskrivelse: 1944-området

Dekningsgrad: 100,0%

PlanID: 65270000

Type: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570_7

Beskrivelse: Historisk sentrum

Dekningsgrad: 100,0%

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Type: KpBåndleggingSone

Hensynssonenavn: h730_1

Beskrivelse: Båndlagt etter lov om kulturminner

Dekningsgrad: 100,0%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Type: KpFareSone

Hensynssonenavn: H390_2

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad: 100,0%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Bestemmelseshjemmel: 5 - Byggegrense,

utb.volum, funksjonskrav

Dekningsgrad: 100,0%

Kommunedelplan(er):

PlanID: 15780000

Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM

Ikrafttrådt: 10.12.2001

Dekningsgrad: 100,0%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

PlanID: 4000100

Plannavn: BERGENHUS. GNR 165 BNR 420,

NYKIRKEALLMENNINGEN -

TOLLBODALLMENNINGEN -

FREDRIKSBERGSGATEN 22, VESENTLIG

ENDRING

Saksnr: 200104261

PlanID: 10030000

Plannavn: BERGENHUS. STRANDGATEN

145/147, VAKSDAL MØLLE

Saksnr: -

PlanID: 62020000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 165 BNR 450,

NORDNES OPPVEKSTTUN

Saksnr: 201015772

PlanID: 18740000

Plannavn: BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN
Saksnr: 200512751

PlanID: 10420000
Plannavn:
BERGENHUS.TOLLBODALLMENNINGEN -
NØSTET, REGULERING AV TUNNEL
Saksnr: -

PlanID: 10330000
Plannavn: BERGENHUS. NØSTET - VESTRE
NORDNES
Saksnr: -

PlanID: 7340000
Plannavn: BERGENHUS. DEL AV GNR 165,
NØSTET - VERFTET - KLOSTERET
Saksnr: 190001274

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
165/416 139288300-1 Ombygging Tomannsbolig,
horisontaldelt Rammetillatelse 23.10.2024 BYGG-
202414745
165/416 139288300-2 Ombygging Tomannsbolig,
horisontaldelt Rammetillatelse 20.11.2024
202414832

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS si
konsesjonsområde for ernvarmeanlegg.
For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell
eiendom: www.bergenskart.no/braplan.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.
Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i
borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling
av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for

pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og
borettslagets legalpant iht. borettslagslova § 5-20,
som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre
krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets
eiendom:

Dnr. 326740, tgl. 28.03.2023 - Bestemmelse om
spillvann/drensvann/stikkrenner
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om solidaransvar
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til
megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og
eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning
for denne matrikkelenhet henvises det til
avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for
mer informasjon.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i
borettslaget overlate bruken av boligen til andre.
Med samtykke fra styret kan andelseier overlate
boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har
bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf.
borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare
nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til
det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke
kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan
godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-
6. Se også borettslagets vedtekter og konferer
megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på
at det er krav om forsvarlige radonverdier ved
utleie.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er

krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjon

Konsesjon: Nei.

Odel

Odel: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen

Nordnesveien 21
Andelsnr. 17 i NORDNESVEIEN 19-21 BRL, org.
nr. 978632696 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger

Lillian Johnsen

Eiendomsmeidler

Oppdragsnummer: 8-26-00162
Ansvarlig megler: Marcus Ullebø
+47 48 43 54 84
marcus@askeiendomsmeidler.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK
Eiendomsmeidler gjennom en franchiseavtale med
ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmeidler får
ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra

Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle
boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via
Söderberg & Partners AS.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som
kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.
Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt
beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte
tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på
selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og
opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt
forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.
Interessenter oppfordres til å undersøke
eiendommen godt, gjerne sammen med
sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert
om tomtegrensene stemmer med de
grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være
avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold
til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.
Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese
gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med
vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til
handelen.

Kunde opplyser om følgende:

"Varmekablene på badet fungerer ikke.
Varmtvannsbeholderen har begynt å «fuske», den
er fra ca 2002. Blandebatteriet på dusjen er dårlig.
«Skeive» dører. Bl.a er døren inn til badet vanskelig
å lukke. Tar ikke sjansen på å låse den."

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers
opplysninger gitt til bygningssakkyndig og
eiendomsmeidler, opplysninger mottatt fra det

offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale mellom partene.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved

beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeieendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering

plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum 49 400 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00

Markedspakke STRIKE: 23 990,00

Oppgjørskostnad: 8 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 19 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

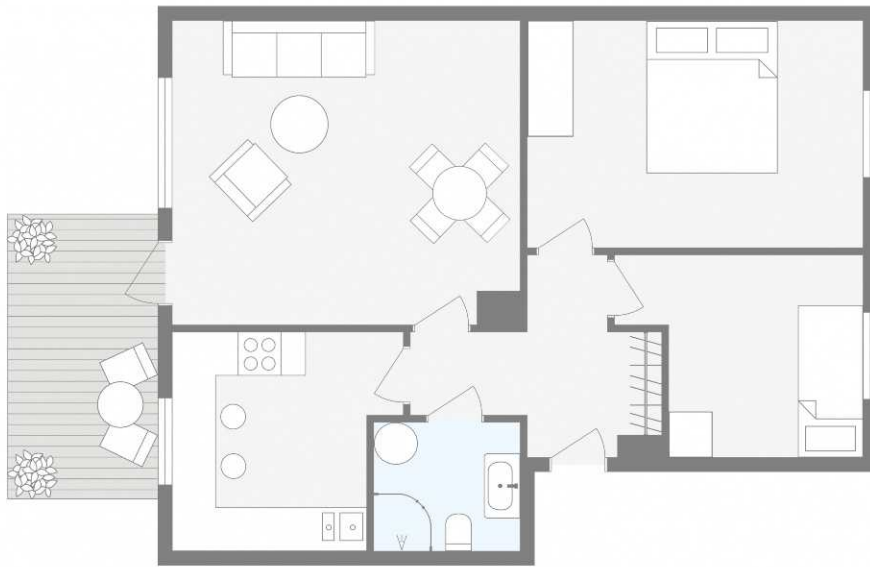
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.06.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

NOTATER

NOTATER

NOTATER

PLANTEGNING



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Nordnesveien 21 - Nabolaget Nordnes - vurdert av 222 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

Nordnes skole Linje 11, 86	2 min 0.1 km
Tollbodhopen Linje BEF	4 min 0.3 km
Nykirkekaien Linje BEF	5 min 0.4 km
Byparken Linje 1, 2	14 min 1.2 km
Olav Kyrres gate/Festplassen Buss, trikk	14 min 1.2 km

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.) 248 elever, 19 klasser	3 min 0.2 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	18 min 1.4 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	22 min 1.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	12 min 4.4 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	18 min 1.4 km
Danielsen Intensivgymnas	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

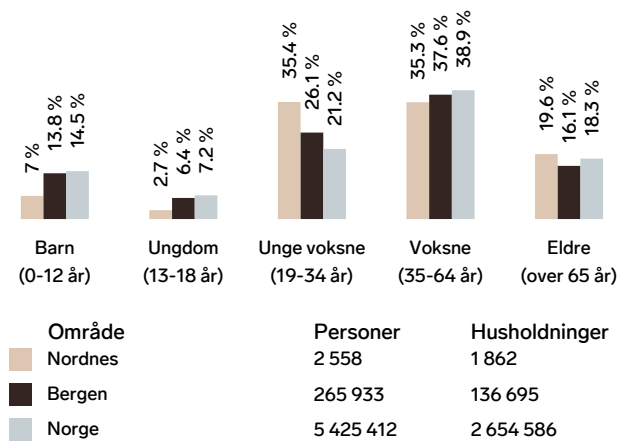
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling





Barnehager

Nykirken barnehage (0-5 år) 44 barn	2 min 0.2 km
Nordnes Oppveksttun Avd barnehage (0-... 39 barn	3 min 0.2 km
Haugeveien barnehage (0-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km


Dagligvare

Rema 1000 Tollboden Post i butikk	3 min 0.2 km
Kiwi Strandgaten Bergen	4 min

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Støynivået**
Lite støynivå 79/100

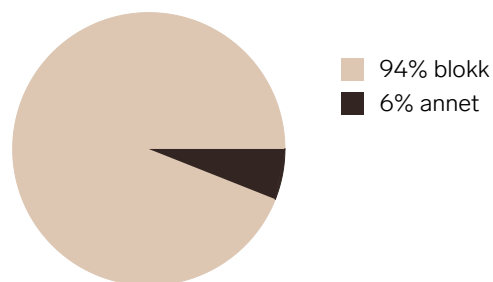
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 78/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 78/100

Sport

-  Nordnesveien balløkke 1 min 
Ballspill 0.1 km
-  Nordnes skole 3 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  EVO Nordnes 4 min 
-  MOVA Nordnes 8 min 

Boligmasse



«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

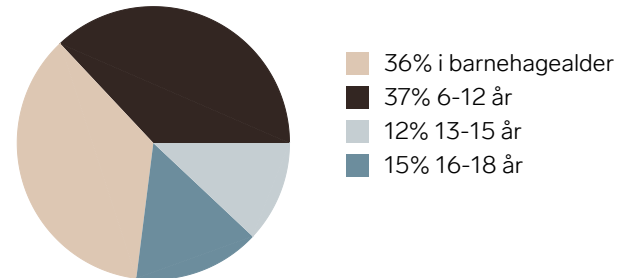
Sitat fra en lokalkjent



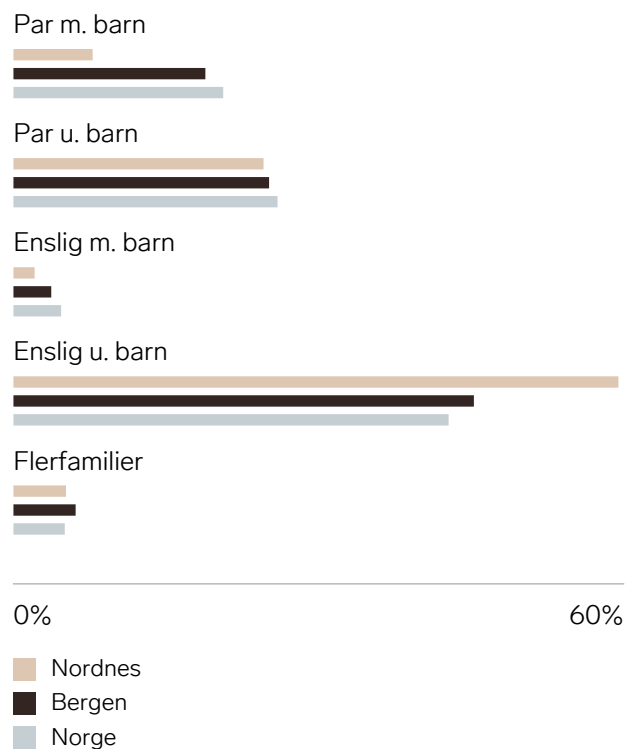
Varer/Tjenester

-  Sundt 12 min 
-  Apotek 1 Svanen Bergen 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

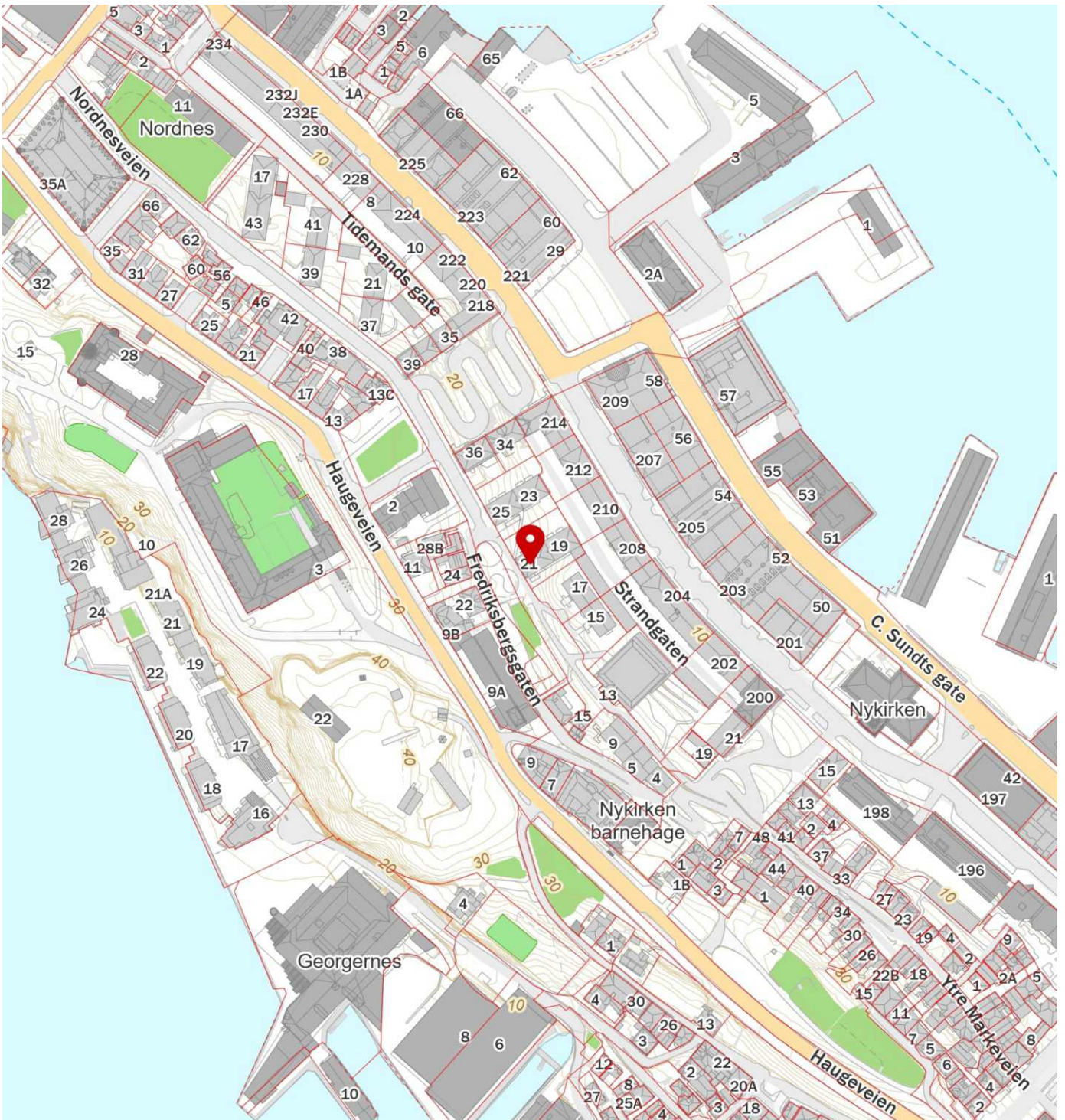
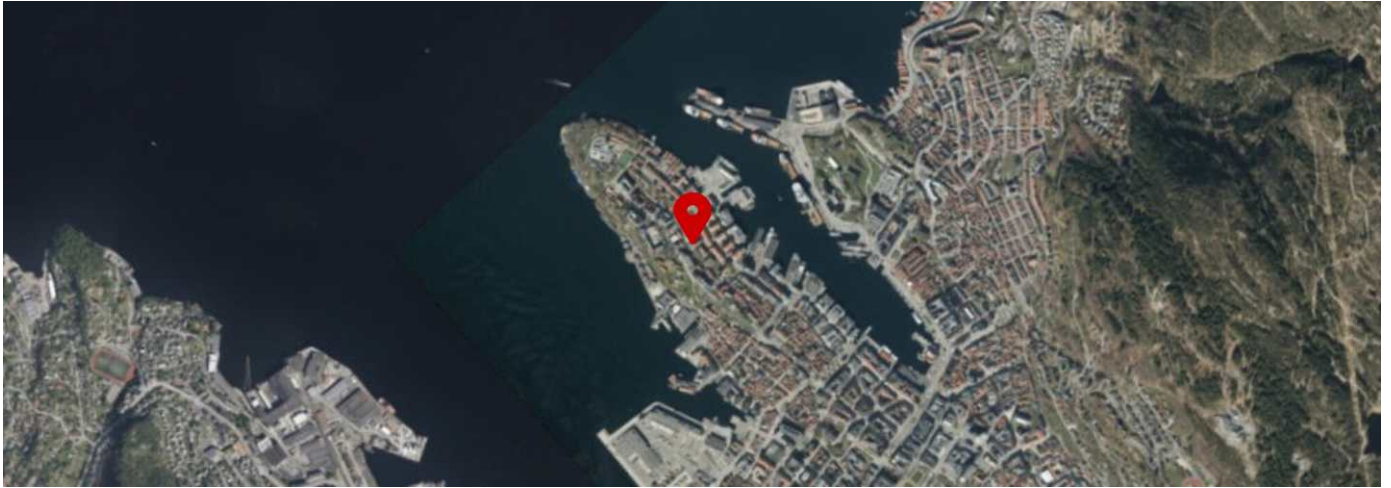


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

 Leilighet

 Nordnesveien 21, 5005 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 165, bnr. 483

 Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 18384-202234

Eiendomsverdi ref nr: FG2317

Autorisert foretak: A1-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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 strakstiltak 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

Boligblokk som er oppført i 1952 i h.h.t. Eiendomsdata.

Leiligheten trenger en total oppgradering av overflater og utstyr.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold. Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Leilighet - Byggeår: 1952

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Det er planlagt å skifte tak i nærmeste fremtid, ca 2027 eller 2028
Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har normal bruksslitasje. Det er ikke observert riper i glass. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen, utvendig belagt med aluminium. Det er ikke observert riper i glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Altan på ca. 6,56 m² med utgang fra stue, oppført i stål med rekkverk i stål/aluminium med glassfelt. Tremmegulv. Høyde på rekkverk: 1,01 meter. Noen rustflekker på bæresøyler.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, belegg, parkett, furuplank. Veggene har malt glassfiberstri, tekstiltapet, malte flater, Innvendige tak har malt betong, Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt høydemålinger da dette ikke er krav etter forskrift. Det kan være lokale svanker i gulv og retningsavvik kan forekomme. Boligen har mursteinspipe. Popen er ikke funksjonstestet under befaringen. Skorsteinen er kontrollert på innsiden, og det er ikke tegn på fukt.

Bygningsdelen er en del av borettslagets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet. Innvendig har boligen malte, glatte dører fra byggeåret. Dør med glassfelt til kjøkken.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20. Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Bereder. Sanitærutstyr med vanlig slitasje. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Kjøkken type Ikea Stålplater mellom skap. Kjøkkenet har innredning med vanlig bruks slitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke rørskap Kobberrør med plastkappe. Det er avløpsrør av støpejern. Soil rør kan ruste fra innsiden og dette kan medføre forstoppelse i rør. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vegger. Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. Dørtelefon med døråpner. El. anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i gang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er registrert brannvarsler og pulverapparat.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

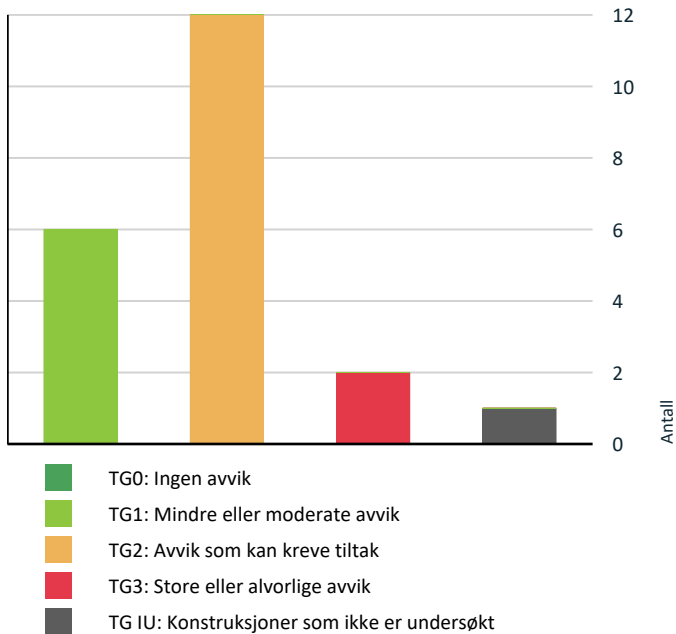
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

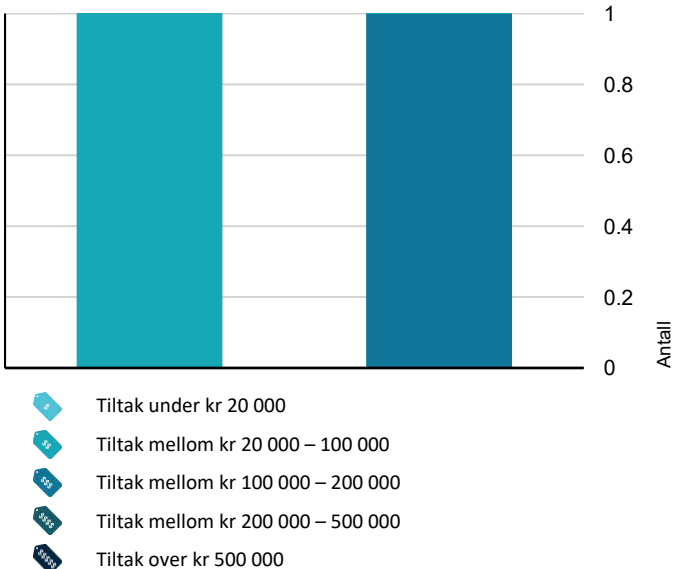
Tegninger fremvist for takstmann men ikke over leiligheten

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Det er planlagt å skifte tak i nærmeste fremtid, ca 2027 eller 2028
Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har normal bruksslitasje. Det er ikke observert riper i glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene bør justeres eller utbedres slik at de enkelt kan åpnes og lukkes.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjonalitet, økt slitasje og i verste fall skade på vinduene.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen, utvendig belagt med aluminium. Det er ikke observert riper i glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er utetthet under terskelen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på bygningsdeler. Det anbefales utbedring for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres utbedring av utettheten under terskelen for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrengning og skader på bygningsdeler, noe som kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje på overflaten av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller overflatebehandling av dørbladet for å utbedre bruksslitasjen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje redusere dørens levetid og funksjon, samt påvirke brann- og lydklassifiseringen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på ca. 6,56 m² med utgang fra stue, oppført i stål med rekkverk i stål/aluminium med glassfelt. Tremmegulv.

Høyde på rekkverk: 1,01 meter.

Noen rustflekker på bæresøyler.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, belegg, parkett, furuplank. Veggene har malt glassfiberstriee, tekstiltapet, malte flater, Innvendige tak har malt betong,

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eldre umoderne overflater som trenger oppgradering
Parkett gliper i skjøt og er stedvis dårlig tilpasset mot vegger og dører.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør oppgraderes eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Gliper i parkett og dårlig tilpasning mot vegger og dører kan føre til ytterligere slitasje, fuktskader eller redusert levetid på gulvet. Tiltak bør iverksettes for å unngå forverring av skader og sikre et godt innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt høydemålinger da dette ikke er krav etter forskrift. Det kan være lokale svanker i gulv og retningsavvik kan forekomme.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Pipen er ikke funksjonstestet under befaringen. Skorsteinen er kontrollert på innsiden, og det er ikke tegn på fukt.

Bygningsdelen er en del av borettslagets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører fra byggeåret.
Dør med glassfelt til kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Små hull i veggene etter tidligere innfesting.

Utette rørgjennomføringer innvendig i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Små hull i veggene bør tettes for å forhindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

Utette rørgjennomføringer innvendig i servantskap bør tettes for å redusere risikoen for vannlekkasje og påfølgende fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall i selve dusjsonen, noe som kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluket.

Det er også registrert høy terskel. Tetting og avslutning av membran ved terskel lot seg ikke kontrollere, og det er heller ikke mulig å verifisere om det er utført tetting under terskelen. Årsaken til at dette ikke kunne kontrolleres er at konstruksjonen er tildekket, og det ville krevd destruktive inngrep for å undersøke dette nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør gjennomføres fullstendig kontroll av alle fliser for å avdekke eventuell bom, spesielt under fastmontert utstyr som dusjkabinett, badekar, vaskemaskin og bereder.

Fallforholdene må utbedres ved neste oppgradering av baderommet for å sikre korrekt avrenning mot sluk og redusere risiko for vannskader.

Manglende kontroll av membranens tetting ved terskel medfører usikkerhet om fuktsikringen er tilstrekkelig, noe som kan øke risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet levetid for sluk av støpejern er ca. 30–60 år.

Rørgjennomføring under innredning i gulv bør kontrolleres for tetthet. Det mangler foringsring på sluk, og det er ikke tilkomst til klemring.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør gjennomføres grundig kontroll av sluk, membran og rørgjennomføring i gulv for å avdekke eventuelle lekkasjer eller mangler.

Utskifting av sluk og etablering av ny, dokumentert membranløsning anbefales for å redusere risikoen for vannskader, da både sluk og membran har overskredet forventet levetid og utførelsen er usikker. Manglende foringsring og utilgjengelig klemring øker risikoen for lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Bereder. Sanitærutstyr med vanlig slitasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Må rengjøres

Det anbefales el. vifte utbedres/rengjøres og det vil bedre avtrekk fra baderom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften bør rengjøres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og forhindre redusert luftkvalitet eller funksjonssvikt.

Manglende rengjøring kan føre til opphopning av støv og partikler, noe som gir dårlig innneklima og økt slitasje på anlegget.

ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Årstall: 1952

Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Det er oppvaskmaskin. Kjøkken type Ikea

Stålplater mellom skap.

Kjøkkenet har innredning med vanlig bruks slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet mangler enkelte skuffefronter.

Sokkelen har stedvis sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres nye skuffefronter og utbedres sår i sokkelen for å opprettholde funksjon og estetikk på kjøkkenet.

Manglende fronter og skader på sokkel kan føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje på innredningen.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke rørskap
Kobberrør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet levetid på vannledninger overskredet. Forventet levetid for kobbervannrør er 25-50 år. Rørgjennomføring i vegg plate er ikke fuget.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Soil rør kan ruste fra innsiden og dette kan medføre forstoppelse i rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskiftning ved tegn til lekkasje eller forstoppelse, for å unngå risiko for vannskader og driftsproblemer som følge av tette eller defekte rør. Eldre støpejernsrør har økt risiko for innvendig rust og påfølgende forstoppelser, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vegger.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Årstill: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

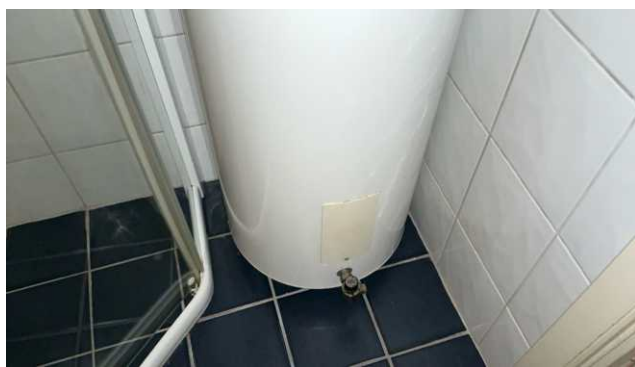
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørtelefon med døråpner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørtelefonen må festes på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørtelefonen bør festes forsvarlig på veggen for å sikre stabilitet og funksjon. Manglende feste kan føre til skade på utstyret eller redusert brukervennlighet.



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 bygningssakkyndig 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

El. anlegg med automatsikringer.

Sikringsskap er plassert i gang.

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.

1952

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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?

Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

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?

Ja Etter en helhets vurdering av det el. anlegget og dets alder anbefales utvidet kontroll av anlegget

Generell kommentar

El. anlegget med vanlig stander er fra byggeår. Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år.



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. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert brannvarsler og pulverapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

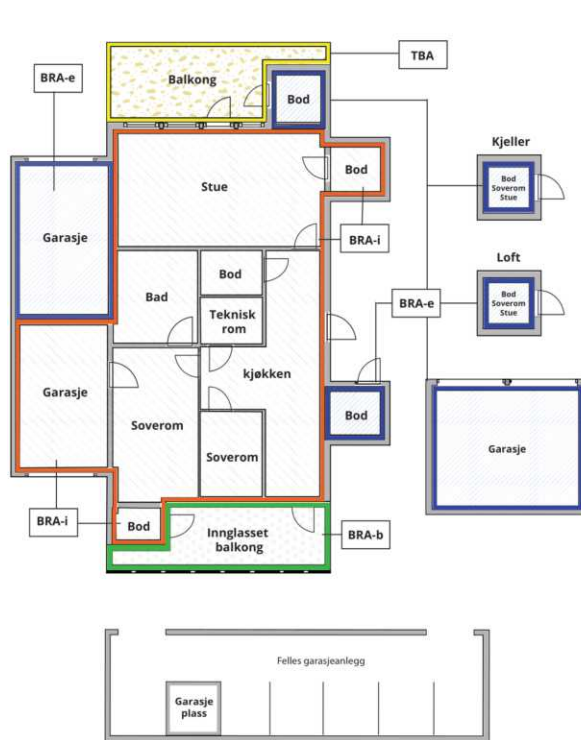
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	63			63	
SUM	63				
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken, soverom 2		

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e. I arealberegninger er det medtatt sjakter for kanalføringer.

Entre 6,26 m², stue 20,17 m², kjøkken 8,75 m², soverom 7,31 m², soverom 13,98 m², bad 2,85 m²

Tilhørende er ikke sett .

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger fremvist for takstmann men ikke over leiligheten

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Rune Løseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	483		0	854.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordnesveien 21

Hjemmelshaver

Borettslaget Nordnesveien 19-21

Kommentar

Tomten eies av borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTLAGET NORDNESVEIEN 19-21	978632696			Johnsen Lillian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten/borettslaget har en sentral beliggenhet på Nordnes er sørvendt og solrik. Eiendommen ligger i rolig og etablert boligområde uten gjennomgangstrafikk. Gatetun med grøntareal og lekeplass like ved. Leiligheten har utsikt mot nærområdene. Kort gangavstand til Nordnesparken og til skole. Soneparkering. (Det er også mulighet for leie av parkeringsplass i Bergen Parkeringselskap sitt anlegg ved Akvariet). Akvariet og Nordnes sjøbad Lavblokk bygget etter vanlig god standard i 1952.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiende tomt som er opparbeidet med grønt områder og interne adkomstveier.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av flermannsbolig som er oppført med grunnmur i naturstein som er pusset, yttervegger av pusset mur, etasjeskillere av trekonstruksjoner Tak med sperrekonstruksjon og er tekket med betongstein.

Fellesarealer

Trappegang, utearealer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2026	Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eier	25.05.2026	Ikke tilstede	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.05.2026	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.12.1997	Fasade	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.03.1954	Garasjer	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FG2317>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00162
Adresse	Nordnesveien 21		
Postnr.	5005	Sted	BERGEN
Selgers navn	Lillian Johnsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

1998

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i If.

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse:

Initialer selger:

LJ
70

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Varmekablene ble ødelagt da leiligheten var utleid ca 2009. Etter det ble det anbefalt å montere en stråleovn over døren istf å ta opp hele gulvet og legge ned nye kabler. Vet ikke hva som forårsaket av varmekablene røk.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Flislegging vegger og tak, varmekabler, innstallering av dusjkabinett, nytt toalett, baderomsmøbler og varmtvannsbeholder

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Forklar

Det var min onkel, (døde i 2007) faglært rørlegger, som utførte arbeidet etter at han var blitt pensjonist. En faglært elektriker utførte det elektriske arbeidet, har dessverre ikke noe kjennskap til hvem.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vet dessverre ikke noe detaljer om dette, da jeg i den perioden jeg var uten fungerende bad, - bodde hos mine foreldre.

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vet dessverre ikke noe detaljer om dette, da jeg i den perioden jeg var uten fungerende bad, - bodde hos mine foreldre.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler og bl.a stikkontakt til varmtvannsbeholder, og lys over speil.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Forklar:

Faglært elektriker, husker dessverre ikke navn eller firma

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Borettslaget er tilkoblet det kommunale.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

Beskrivelse:

Kjenner delvis til: Ref styrets årsberetning fra 2025 står det at saker som har vært behandlet og gjennomført: "Lekkasje på taket". Dette gjaldt borettslaget, - men det var i nr 19, og gjelder ikke taket i nr 21.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vet ikke hva som er utført og av hvem. Men i regnskapsåret 2025 er det oppført en utgiftspost på kr 90 591 for vedlikehold av tak. Dette gjaldt borettslaget, - men det var i nr 19, og gjelder ikke taket i nr 21.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Styret i borettslaget må kontaktes vedr. dette.

Piper og ildsteder

Initialer selger:

LJ
72

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Da jeg kjøpte leiligheten i 1998 var en oljekamin tilkoblet. Den har jeg ikke brukt. Den + dagtank og tilkoblingen til ovnen er nå fjernet og det er nå satt inn blendingskopp i ovnsrøret. Det må utbedres innen fyringssesongen starter.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ca 2001 nye altaner. 2015 nye vinduer på "soveroms-siden" 2019 og 2020: Rehabilitering etter isolering:

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Johnsen Glass og vindusfabrikk a.s v/Rune Johnsen. Byggmester Harald Sårheim, Rutledal Elektro, Oddvin Øyro - malerfirma

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei Ja

Initialer selger:

L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei Ja

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det som står beskrevet på bad + nytt støpsel i stue ca 2010

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Mener å huske at det var el-firma Urheims Elektrokompani.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Av hvem?:

BKK

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det ble ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

Beskriv:

Initialer selger:

LJ
74

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Usikker på om det kan være feil på installasjon. Det har den siste tiden til tider vært en del matlukt som har sivet inn i leiligheten.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- Nei Ja

Initialer selger:

L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Ikke annet enn det som er bemerket vedr. matlukt

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligsjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det er planlagt å skifte tak i nærmeste fremtid, ca 2027 eller 2028

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Initialer selger:

LJ
76

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige kommentarer:

Flyttet til Østlandet i 2007. Leiligheten var utleid fra da og til ca 2010. Etter den tid har leiligheten vært brukt av meg ifbm pendling og ferier. Fra 2023 ble den tatt mer i bruk og våren 2025 flyttet jeg tilbake til Bergen.

Initialer selger:
L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.06.2026

Signert av Lillian Johnsen

Initialer selger:

LJ
78

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/483/0/0

Utlistet 21. mai 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	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
261048019	Grunneiendom	0	Ja	854,0 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 utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10090000	30	BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.11.1946		98,4 %
4000000	30	BERGENHUS. STRØKET NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.1976		1,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	1944-området	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4000100	30	BERGENHUS. GNR 165 BNR 420, NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN - FREDRIKSBERGSGATEN 22, VESENTLIG ENDRING	3	200104261
80 10030000	30	BERGENHUS. STRANDGATEN 145/147, VAKSDAL MØLLE	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
62020000	35	BERGENHUS. GNR 165 BNR 450, NORDNES OPPVEKSTTUN	3	201015772
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
10420000	30	BERGENHUS. TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL	4	-
10330000	30	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	4	-
7340000	30	BERGENHUS. DEL AV GNR 165, NØSTET - VERFTET - KLOSTERET	3	190001274

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/416	139288300-1	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	23.10.2024	BYGG-202414745
165/416	139288300-2	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	20.11.2024	202414832

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 21. mai 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 areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens 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
Dato: 21.05.2026

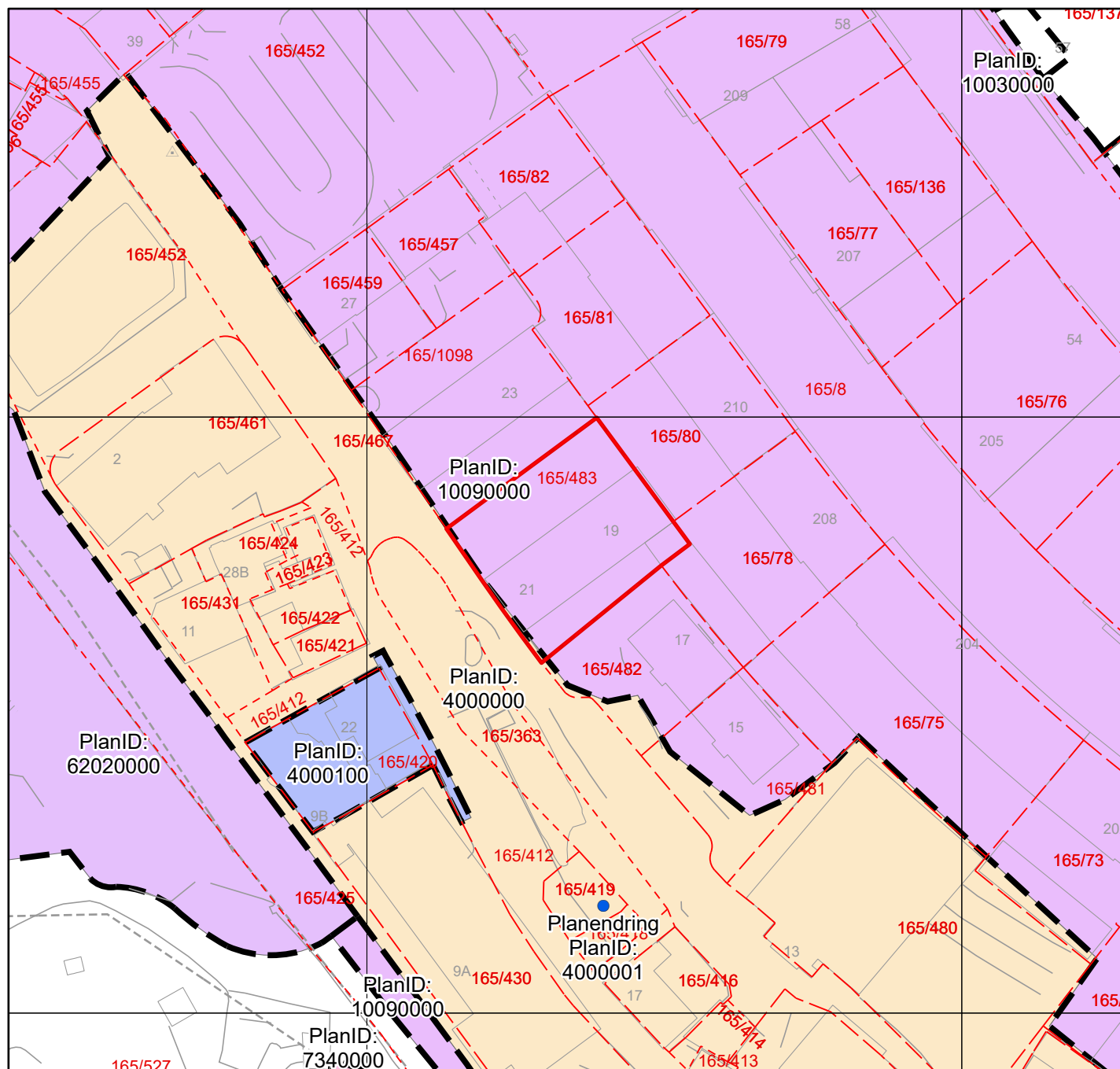
Gnr/Bnr/Fnr: 165/483
Adresse: Nordnesveien 21 m.fl.

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): 4000000, 10090000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon  Eiendomsflate





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 165/483

Dato: 21.05.2026

Adresse: Nordnesveien 21 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 4000000, 10090000

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

 Eiendomsflate



ØBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

TEGNFORKLARING.

1	STRANGATEN LANGS HUSREKKEN NR. 56 58-60-62. VEDT.V. REGUL. KOMM. BSL. 13/4-1863.	10	TIDEMANNNS GATE, VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.	ALMENNINGSVEIEN ER ANLAGT.
2	VOSSEGÅRDENS REGULERING VEDT. VED BYSTYRETS BSL. AV 3/7-1911.	11	NORDNESGATEN MELLEM TIDEMANNNS GATE OG NORDNESBAKKEN. VEDT. VED BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.	TOLLBOD 19 29/5 1865 OG 29/5 NY. TIRKE " 30/12-1853.
3	ALTONAGATEN VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 16/7-1902.	12	BRETTERNE. VEDT. V. BYST. BSL. AV 26/10-1891.	HOLBERGS ALM. " " " "
4	C. SUNDTS GATE FRA BERLEGÅRDEN TIL HOLBERGS ALM. VEDT. V. BYST. BSL. AV 16/7-1902.	13	NORDNESBAKKEN, VEDT. V. BYST. BSL. 31/8-1891.	MUR ALM. 1562, B BSL. 14/7 OG 30/12-1853.
5	STRANDGATEN MELLEM NYKIRKE ALM. OG TOLLBOD ALM. VEDT. V. BYST. BSL. AV 22/2-1926.	14	NORDNESVEIEN " " " "	FORESLÅTTE NYE REGULERINGSLINJER.
6	C. SUNDTS GATES FØRLENGELSE MELLEM NYKIRKE ALM. OG TOLLBOD ALM. VEDT. VED BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.	15	OBSERVATORIEGATEN " " " "	FORESLÅTTE NYE BYGGELINJER.
7	NYKIRKEGÅRDEN, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.	16	SPARRES GATE " " " "	FORRETNINGSBYGGNINGER, LETTERE INDUSTRI, HÅNDVERK, LAGER O. S. V.
8	TOLLBOD ALM. SYDSIDE, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 17/11-1919.	17	FREDRIKBERGS GATE " " " "	BØLIGBYGG.
9	TVERGATE MELLEM STRANDGATEN OG C. SUNDTS GATES FØRLENGELSE VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.	18	DEL AV HAUGEVEIEN " " " "	ETASJEANTALL FRAMGÅR AV PLANEN.
		19	DEL AV TOLLBODALM. " " " "	→ FELLES INNHØRSEL TIL GÅRDSPLASS
		20	THOMAS HVIDS SMUG. VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 5/10-1891.	AREALERNE UNDER GÅRDSPLASSENE KAN UTBYGGES.
		21	NYKIRKE ALM. SYDSIDE, ØVERSTE DEL VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 2/5-1899.	REGULERES TIL OFF. BEPLANTET AREAL
		22	LILLE MARKEVEI, VEDT. V. BYST. BSL. 6/10-1921.	REGULERES TIL TOMT FOR OFF. BRUK.
		23	DEL AV KOMMUNIKASJONSLINJENS ØST-SIDE MELLEM MUR ALM. OG HOLBERGS ALM. 1702-1848.	BEGRENSNINGSLINJE FOR EKSPROPRIASJONS RÅDET.

(A) VISER TIL BEMERKNINGER FRA GRUNNEIERNE. KONFERER BILAG 1-22.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 21.05.2026

Arealplan-ID: 65270000

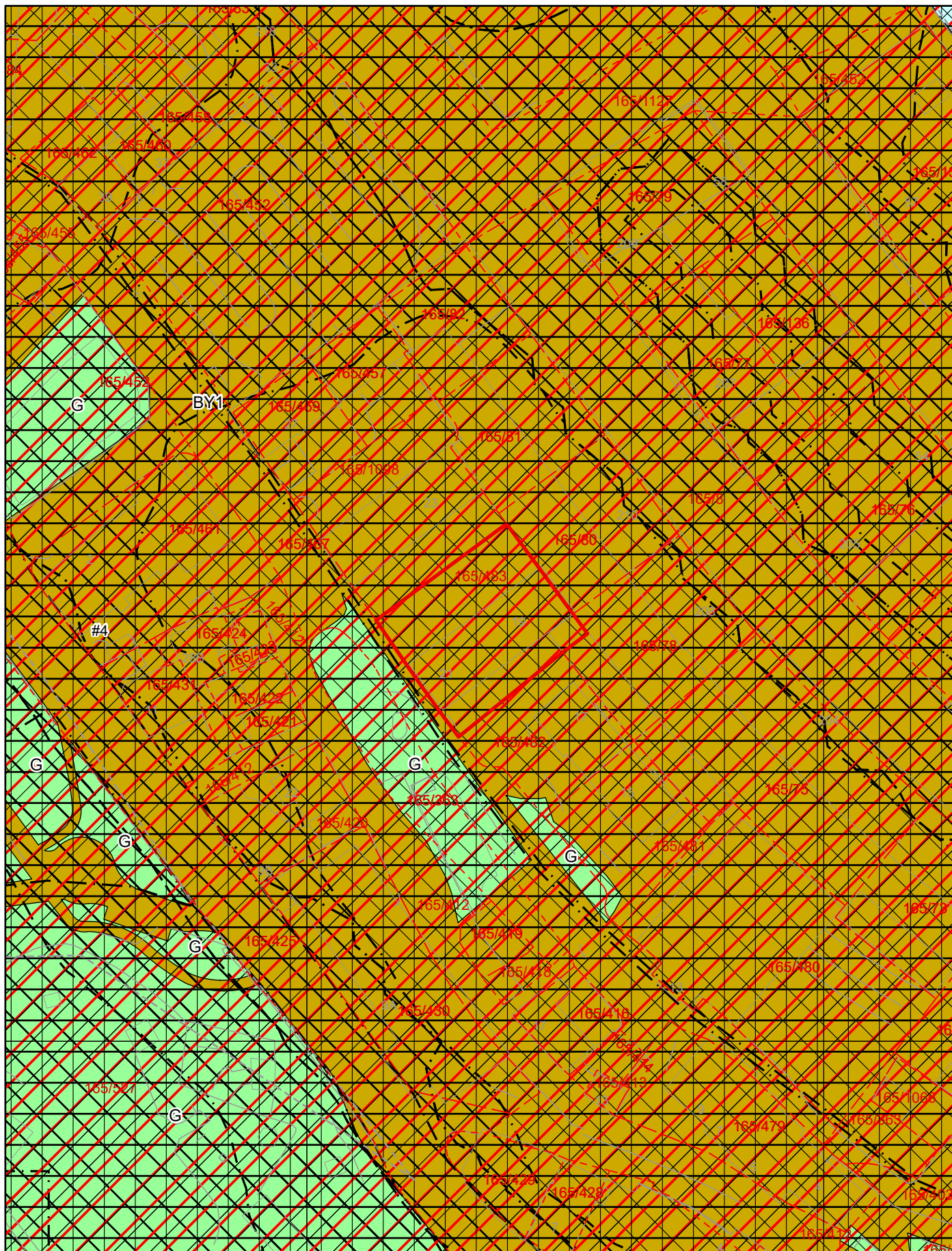
Gnr/Bnr/Fnr: 165/483

Adresse: Nordnesveien 21 m.fl.










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




 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Båndleggingsone
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Støysone grønn
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

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



Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 165/483

Dato: 21.05.2026

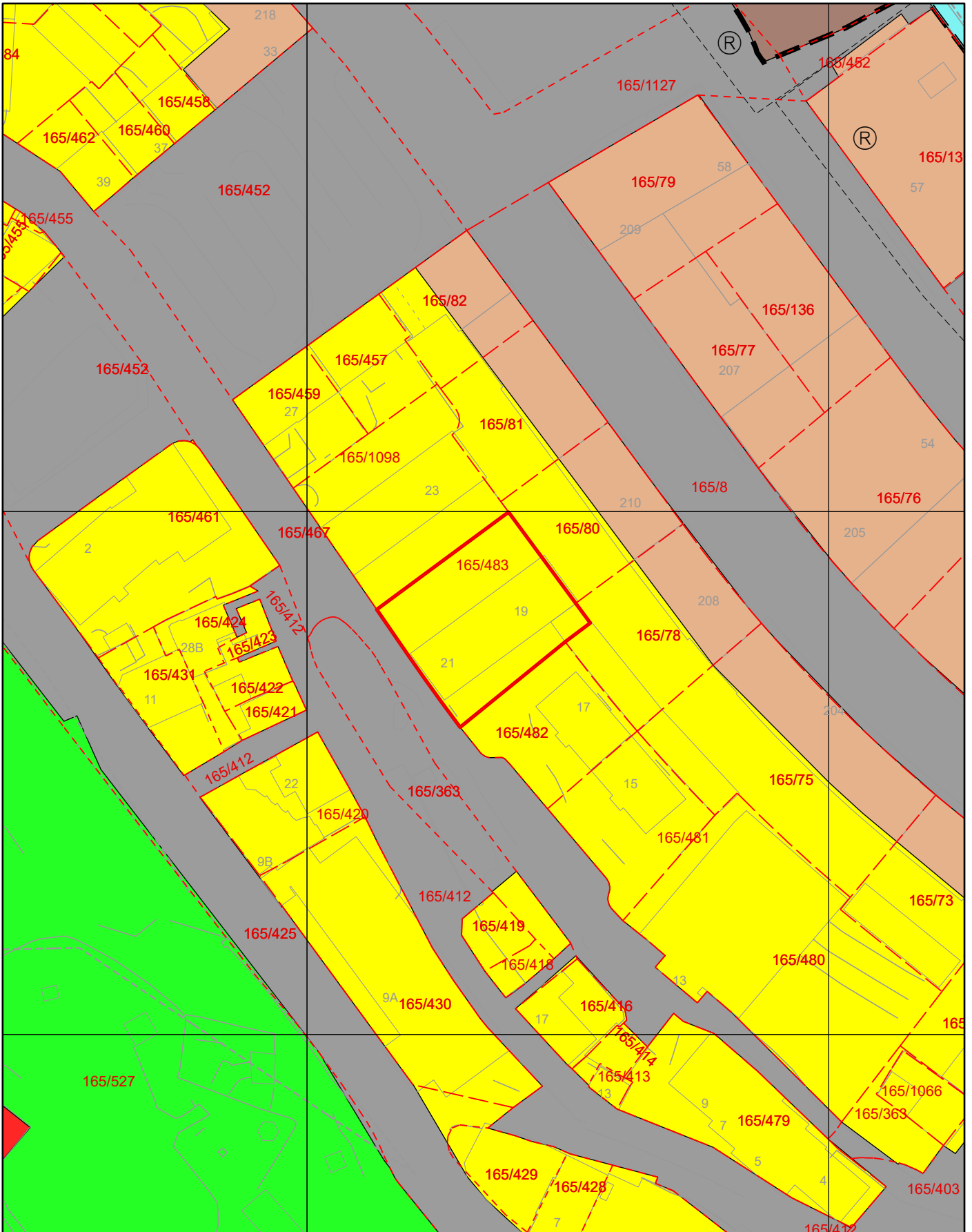
Adresse: Nordnesveien 21 m.fl.




BERGEN
KOMMUNE


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


Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense


 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense


KDP Arealbruk-PBL1985


 Boligområde (N)

 Senterområde (F)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

 Annet byggeområde (N)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Fotgjengerstrøk (N)

Vedtekter

for Borettslaget Nordnesveien 19-21 org nr 978 632 696

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

Ved omsetning av andeler i laget gjelder det ingen forkjøpsrett.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

12 - 2 Parkering

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

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

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

12 - 3 Garasjeleie

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

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

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

Det er ikke lov å drive fremleie av garasjeplass.

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

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

Boligselskapets navn	197	BORETTSLAGET NORDNESVEIEN 19-21 (0197)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	50 000	4 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	340 000	25 %
Driftskostnader	313 670	23 %
Renter lån	173 800	13 %
Avdrag lån	441 300	32 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	57 360	4 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 376 130	100 %

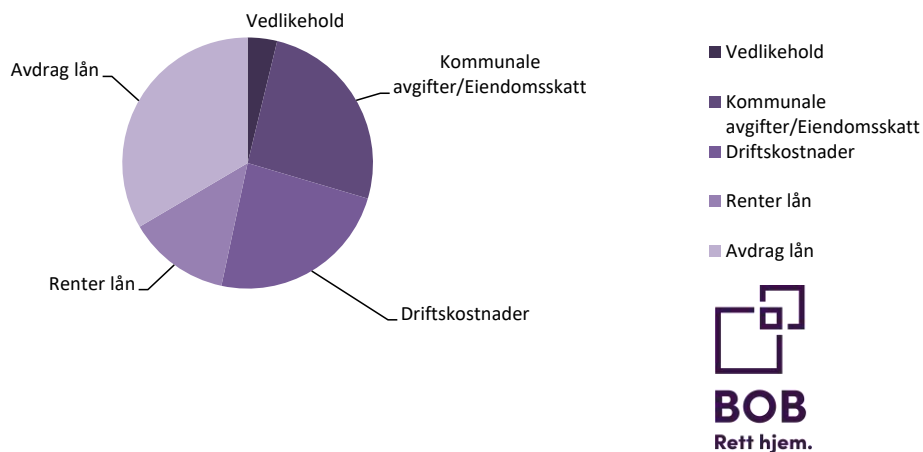
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2026



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

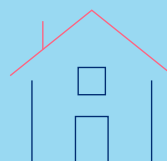
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklenes i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

 Kolibri

Les mer om oss på
→ [Kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfylder kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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/avgrensingskabel 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.

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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00162

Adresse: Nordnesveien 21, 5005 Bergen

Betegnelse: Gnr. 165, Bnr. 483, andelsnr. 17 i NORDNESVEIEN 19-21 BRL, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____ Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____ kr

SUM _____ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 01.06.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmebling.no

Energiattest er mottatt: Ja Nei

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no