



EIENDOMSMEGLING

NØSTEGATEN 81

INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen hjem	4
Nøkkelinformasjon	6
Beliggenhet	19
Plantegning	24
Eiendommen	27
Tekniske dokumenter	42

VELKOMMEN TIL

Nøstegaten 81

ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presentere Nøstegaten 81 - en innholdsrik 3-roms med sentral beliggenhet. Leiligheten ligger fin til i byggets tredje etasje og har gjennomgående god standard!

Kort om eiendommen:

- Nytt kjøkken i 2021 med integrerte hvitevarer
- Helfliset bad med varmekabler i gulv
- Flott 1-stavs gulv
- Vegger malt i 2021
- To soverom
- Godt med lagringsplass inne i leiligheten
- Gangavstand til dagligvarebutikker, service- og kulturtilbud
- Gangavstand til UiB
- Få minutters gange til Nordnesparken
- Ingen dokumentavgift*
- Ingen forkjøpsrett



Marcus Ullebø

Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner

48435484

marcus@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Nøstegaten 81

Prisantydning	2 190 000
Fellesgjeld	1 767 019
Omkostninger	11 276
Totalpris	3 957 795
Fellesutgifter	12 846 / mnd
Bruksareal	58 m ²
BRA-i	54 m ²
BRA-e	4 m ²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1936
Tomt	169 m ² eiet tomt





























BELIGGENHET

Her finner du boligen

I Nøstegaten 81 bor du tilbaketrukket, men samtidig med kort vei til alt det pulserende bylivet har å tilby. Leilighetens beliggenhet gir deg gangavstand til det du måtte behøve av service- og kulturtilbud i hverdagen.

Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris Nøstet som ligger like over veien for bygget hvor leiligheten ligger. Det er også gangavstand til Kiwi Nøstet og Rema 1000 Kalmarhuset.

Skulle du ha behov for et utvidet servicetilbud kan du spasere inn til Torgallmenningen hvor du finner et stort utvalg butikker, kafeer, restauranter, helsetjenester og spennende kulturtilbud! helgene kan du med fordel ta turen innom Lerøy mat på Galleriet hvor du finner ferskvaredisker som bugner med deilige oster, sjømat og kjøtt. For kulturelt påfyll kan du med fordel ta en tur innom en av KODEs mange kunstmuseer eller den nasjonale scene.

På godværsdagene anbefales det å ta turen innom Løvetann café og bistro - en koselig kafé med fokus på lokalmat. Nyt en god lunsj på uteserveringen deres. Spaser så videre til Nordnes parken, hvor du finner flotte gressplener og Nordnes sjøbad –

perfekt for et bad!

Beliggenheten er perfekt for studenten da det er gangavstand til flere fakulteter ved UiB, blant annet Juridisk fakultet (ca. 550 m), Det psykologiske fakultet (ca. 750 m), Det samfunnsvitenskapelige fakultet (ca. 1 km) og Det humanistiske fakultet (ca. 1,1 km). Ved hjelp av sykkel tar du deg enkelt til handelshøyskolen BI. Fra leiligheten er det kort vei til flere store arbeidsplasser som UiB, Havforskningsinstituttet, Bergen rådhus, Gulating Lagmannsrett og Media City.

Området egner seg svært godt for den aktive da det er kort vei til byfjellene hvor du finner løyper for alle nivåer. For den løpeglade er Store Lungegårds vann et strålende alternativ for løpeturen. Nr1 Fitness Nøstet, EVO Nordnes og Tren Sammen Vektertorget.

Nøstegaten 81

Nabolaget Knøsesmauet - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Klosteret	3 min	
Linje 11, 86	0.2 km	
Strandkaterterminalen båtkai	10 min	
Linje 190, 390, 890, 2070, 2075, 2080	0.6 km	
Nykirkekaien	10 min	
Linje BEF	0.6 km	
Olav Kyrrs gate/Festplassen	11 min	
Buss, trikk	0.7 km	
Byparken	11 min	
Linje 1, 2	0.8 km	

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.)	8 min	
241 elever, 24 klasser	0.6 km	
St Paul skole (1-10 kl.)	13 min	
338 elever, 26 klasser	0.9 km	
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	16 min	
168 elever, 14 klasser	1.1 km	
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)	20 min	
270 elever, 18 klasser	1.5 km	
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	8 min	
611 elever, 38 klasser	4.1 km	
Danielsen Intensivgymnas	16 min	
Danielsen videregående skole	16 min	
520 elever, 20 klasser	1.2 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

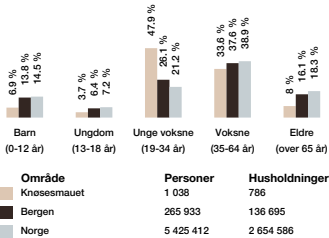
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Klosteret barnehage (0-5 år)	2 min	
37 barn	0.2 km	
Kalmargaten barnehage (3-5 år)	5 min	
12 barn	0.4 km	
Nykirken barnehage (0-5 år)	7 min	
49 barn	0.5 km	

Dagligvare

Bunnpris Nøstet	1 min	
Post i butikk	0.1 km	
Kiwi Nøstet	4 min	

Primære transportmidler



1. Gående



2. Egen bil



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Vedlikehold veier

Godt vedholdt 82/100



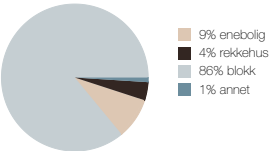
Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

Galgenbakken-verftet	4 min	
Ballsplill	0.3 km	
Holdberggården/Ytre markevei	7 min	
Ballsplill	0.4 km	
Nr1 Fitness Nøstet Xpress	2 min	
Nr1 Fitness Xpress Nordnes	7 min	

Boligmasse



«Trivelig og hyggelig, opplyste gater og koselige gamle bygninger. Alltid folk i gatene, flest studenter men lite støy for det om»

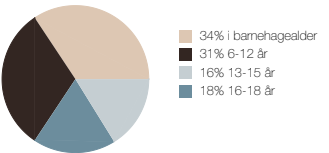


Sitat fra en lokalkjent

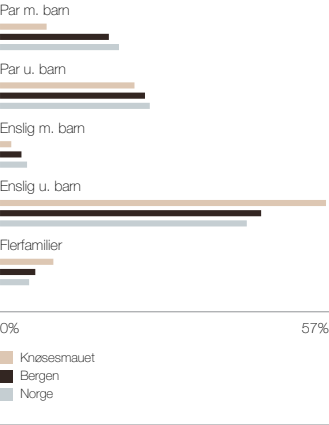
Varer/Tjenester

Kløverhuset	9 min	
Vitusapotek Krinkelkroken	8 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

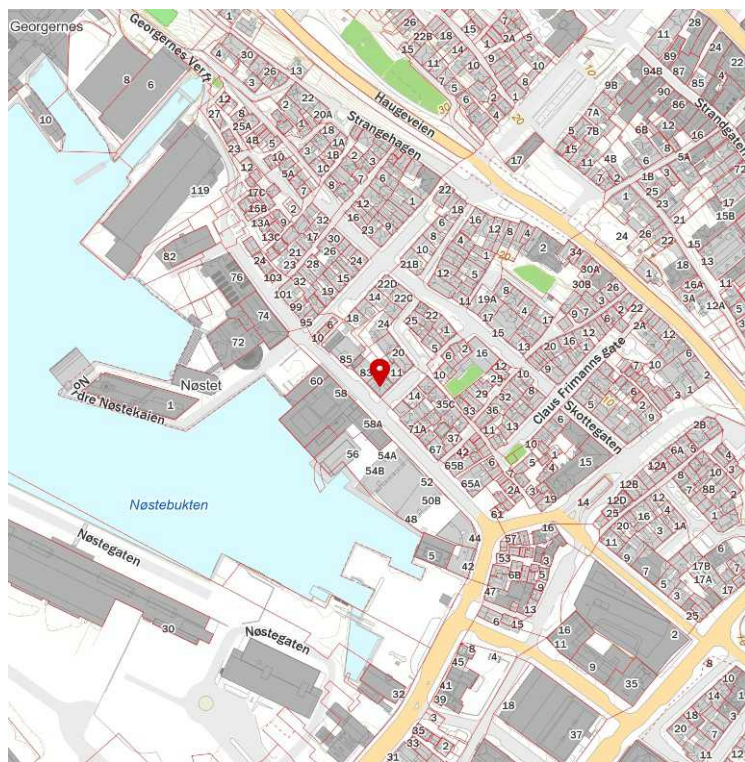
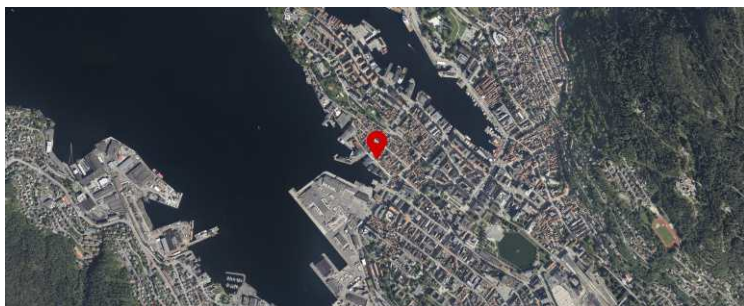


Sivilstand

		Norge
Gitt	18%	33%
Ikke gitt	75%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller ASK eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller ASK eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller ASK eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



PLANTEGNING

Nøstegaten 81

Leiligheten strekker seg over ett plan og har følgende innhold:

Entré, soverom x 2 stue/kjøkken, garderobe og bad.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



EIENDOMMEN

Flott 3-roms med sentral beliggenhet! 3. etasje | Nytt kjøkken i 2021 | Gangavstand til studiesteder og servicetilbud!

Adresse

Nøstegaten 81, 5011 Bergen

Registerbetegnelse

Gnr. 165, Bnr. 859, Snr. 3, andelsnr. 3 i Nøstegaten 81 Borettslag, Bergen kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 190 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 767 019,-
Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 957 019,-
Omkostninger	kr	776,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 190 776,-
Totalpris omk.fellesg	kr	3 957 795,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 968 295,-

Omkostningene består av

Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 500,-

Pantattest kjøper kr 276,-

Valgfri omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 7 200,-

Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 776,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Kommunal info

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter: Strøm etter eget bruk, felleskostnader, innboforsikring, kabel-TV og internett. Listen er ikke uttømmende.

Strømforbruk: 5900 kWh

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 12 846,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnadene inkluderer avdrag og renter på felles lån, forretningsførsel, revisjon, fond, kommunale avgifter, eiendomsskatt, driftskostnader, vedlikehold, forsikring, renhold av fellesareal og styrehonorar.

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.

Økonomi og lånevilkår fellesgjeld

Sameiets fellesgjeld er på kr 18543017,- pr. 04-02-2025

Lånummer: 98207349208, OBOS-BANKEN AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2025: 5.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 342

Saldo per 12.03.2024: 9 598 925

Andel av saldo: 1 720 153

Første termin: 30.08.2013

Første avdrag: 31.08.2023 (siste termin 30.07.2053)

Flytende rente

Laget har inngått IN-avtale på dette lånet 1.1.2014

Lånummer: 98207780928, OBOS-Banken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2025: 5.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 04.02.2025: 494 945

Andel av saldo: 46 866

Første termin/første avdrag: 30.11.2019 (siste termin 31.10.2034)

Flytende rente

Det er ikke inngått IN-avtale på dette lånet og det kan derfor ikke nedbetales individuelt.

Laget har tatt opp 700 000,- i nedbetalingslån i obosbanken.

IN-Ordning

Boliglaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. A-konto innbetalt finanskostnader er basert på antatt rente. Avregning skjer etterskuddsvis for 1/2 år av gangen og den som er andelseier på det tidspunkt avregning sendes ut er ansvarlig for avregningsbeløpet. Ved inngåelse av fastrenteavtale, kan neste individuelle innbetaling først skje etter utløp av fastavtale.

Borettslaget har inngått IN-ordning for Lånummer 98207349208

Sikringsordning

Har avtale om sikringsordning med Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forretningsfører

Vestbo

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polisenummer: SP616086

Areal

BRA/P-rom: 58 m²/53 m².

BRA-i: 54 m²

BRA-e: 4 m²

Areal pr. etasje

BRA:

54

P-rom:

53

Inngår i P-romsareal: Entré, gang, stue/kjøkken, to soverom og bad.

Antall soverom

2

Eierform

Andel

Boligtype

Leilighet

Etasje

3

Parkering

Soneparkering etter gjeldende bestemmelser.

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse 169 m² på eiet tomt.

Byggeår

1936 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold

Leiligheten strekker seg over ett plan og har følgende innhold:

Standard

Leiligheten strekker seg over ett plan og ligger fint til i byggets tredje etasje.

Når du trår over dørstokken, blir du møtt av en romslig entré. Første inntrykket er at

leiligheten fremstår som velholdt. Veggene er holdt i en delikat farge (malt i 2021) og gulvet er belagt med fliser og har varmekabler. I den ene veggen i gangen er det laget et praktisk innhukk hvor du kan henge fra deg yttertøyet du bruker til daglig. Den store garderoben gir rikelig med oppbevaring av sesongbasert yttertøy, sko og annet tøy. I gangen finner du også et lite kott, det perfekte stedet å gjemme støvsugeren eller vaskebøtten. Fra entreen har du tilkomst til stue/kjøkken, soverom nr. 2, bad og kott. Sikringsskap er plassert i skap i gang.

Videre inn i leiligheten finner du stue/kjøkken. Et godt rom (21,6 m²) med god plass til både sitte- og spisegruppe. Gulvet er belagt med et lyst og lekker enstavs gulv og veggene er holdt i en lys og tidsriktig farge. Downlights i himling. Vindusflatene gir et godt lysinnslipp og skaper en god atmosfære i rommet.

Stuen har åpen løsning mot et flott kjøkken. Innredningen (ny i 2021) har sorte glatte fronter og benkeplate av laminat. Over- og underskap gir deg rikelig med oppbevaringsplass, som gjør det enkelt å holde kjøkkenbenken ryddig. Det er integrert platetopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Sort nedfelt vaskekum.

Fra stue/kjøkken har du tilkomst til leilighetens hovedsoverom. Et romslig soverom med pent gulv og vegger holdt i grått. Her har du god plass til å innrede med seng av ønsket størrelse, garderoBELøsning, skrivepult og annet passende møblement. Fra gangen har du tilkomst til leilighetens andre soverom. Innred som gjesterom eller hjemmekontor. Fra det minste soverommet har du utgang til balkong/branntrapp.

Badet er helfliset med varmekabler i gulv. Rommet er innredet med servant med innredning, speil med belysning, dusj (nytt dusjgarnityr i 2022) og vegghengt toalett (ny spyleknapp og toalettsete i 2024). Det er opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel. Det er elektrisk vifte (ny i 2024). Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Adkomst

Det vil bli skiltet i regi av megler ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

Veggkonstruksjon

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

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu mot baktrapp med

brannglass.

Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre, med brannglass til baktrapp. Bygningen har Brann- entrédør.

INNVENDIG

Overflater

Flis i entre. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Vegger malt i 2021.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav forekomst i område.

Innvendige dører

Formpressede malte fyllingsdører + dør med glass.

VÅTROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj. Plass for vaskemaskin og tørketrommel. Ny spyleknapp, toalett sete 2024, dusj batteri 2022.

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Komfyrvakt. Kjøkken type Ikea.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/soil.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Andre installasjoner

Dørtelefon med døråpner.

Elektrisk anlegg

El. anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i skap i entre.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik

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. - 2006.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring? - Ukjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? - Ukjent.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Nei.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. - Nei.

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

El. anlegg med vanlig bra standard. På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet i forbindelse med overdragelse.

Branntekniske forhold

Røykvarslere og pulverapparat. Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? - Nei.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? - Nei.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? - Nei.
4. Er det skader på røykvarslere? - Nei.

TOMTEFORHOLD

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Hvitevarer og tilbehør

Følgende inventar medfølger ikke i handelen:

- Taklampe på hovedsoverom
- Gardiner og gardinstang på hovedsoverom
- Vegghyller på kjøkken

Hvitevarer, herunder integrerte, og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger følgende attester på eiendommen:

- Ferdigattest datert 09.11.1934 (5 etasjes murbygning)
- Ferdigattest datert 10.01.2012 (Bruksendring bolig)
- Ferdigattest datert 13.03.2019 (Bruksendring restauranter/kafé)

Oppvarming

- Elektrisk
- Varmekabler på bad og i gang

Energimerking

Energikarakter G

Oppvarmingskarakter Rød

Selger har utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Internett- og tv-leverandør

Ny eier må tegne eget abonnement for kabel-TV og internett.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Adgang til utleie reguleres av borettslagsloven, samt borettslagets vedtekter § 4-2. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Radon

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se <http://www.nrpa.no> for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t. 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål og ligger i byfortettningsone. Eiendommen er regulert til boliger.

Følgende planer gjør seg gjeldende for eiendommen:

- Kommuneplanens arealdel 2018. PlanID: 65270000. Dekningsgrad 100%.
- Bergenhus. Del av GNR 165, Nøstet.Verftet-Klosteret. PlanID: 7340000. Dekningsgrad 100%.
- Bergenhus. KPD Sentrum. PlanID: 15780000. Dekningsgrad 100 %.

Følgende begrensninger gjør seg gjeldende for eiendommen

- 66o - Bevaringsområder. Dekningsgrad 100 %.

Følgende hensynssoner i kommuneplanen gjør seg gjeldende for eiendommen:

- Kulturmiljø i kommuneplanen - H570_2 - Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes - Dekningsgrad: 100 %
- Kulturmiljø i kommuneplanen - H570_7 - Historisk sentrum - Dekningsgrad 100 %
- Båndlegging i kommuneplanen - H730_1 - Båndlagt etter lov om kulturminner - Dekningsgrad 100 %
- Faresone i kommuneplanen - H390_3 - Brannsmitte - Dekningsgrad 100 %
- Faresone i kommuneplanen - 390_2 - Luftkvalitet gul sone - Dekningsgrad 100 %
- Gul støy - H220_3 - Vei støy gul sone - Dekningsgrad 40,1 %
- Rød støy i kommuneplanen - H210_3 - Vei støy rød sone - Dekningsgrad 26,8 %

Bestemmelsesområde i kommuneplanen

- Byggegrense, utb. volum, funksjonskrav.

Det foreligger planer og godkjente tiltak i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense. Det er vedtatt en omfattende utbygging av nøstet. Det vil bli mye anleggsarbeid under utbygging. Kjøper må derfor påregne økt støy, støv og trafikk i og etter byggeperioden. Estimert byggestart 3. kvartal 2025 og estimert innflytting 4. kvartal 2027 - Dette kan avvike i sst eller mindre grad og må kun ansees som et estimat.

Planopplysninger og kart følger vedlagt i salgsoppgaven og kan ses hos megler.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal veg.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann. Eiendommen har vannmåler.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Diverse

Styreleder opplyser at dyrehold i utgangspunktet ikke er tillatt, men det kan gjøres unntak hvis gode grunner foreligger.

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.

Det gjøres oppmerksom på at ASK sin standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Selger opplyser følgende i sitt egenerklæringsskjema:

-Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært - Petterssons & Gjellesvik AS. Jeg har pusset opp kjøkkenet og de gjennomførte all elektrisk arbeid. Har også byttet ventilasjon på badet og mener at de gjorde det også.

Skattemessig formuesverdi

Primærbolig kr 847 117,- for 2022

Sekundærbolig kr 3 219 043,- for 2022

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Visning

Vi oppfordrer til å benytte visningspåmelding, dette sikrer god oppfølging fra megler. Ta gjerne kontakt med megler i forkant av visning dersom du har spørsmål.

Husk å lese salgsoppgaven før visningen.

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.

Viktig informasjon

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/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Forbehold

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

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.askeiendomsmegling.no

Forkjøpsrett/godkjenning

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Heftelser og servitutter

Seksjonering

Dagboknr.: 681746

Dato: 15.09.2009

SNR: 3

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 568 / 648

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 910440

Dato: 12.10.1934

Bestemmelse om felles vegg

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 644

Dato: 28.01.1936

Bestemmelse om felles vegg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglerforetakets vederlag

Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).

Kommunale opplysninger fra Bergen kommune: kr 7 990,- (inkl. mva).

Markedspakke ASK-STRIKE: kr 15 400,- (inkl. mva).

Oppgjørskostnad kr 5 990,- (inkl. mva).

Tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- (inkl. mva).

Visningshonorar: 2990,- pr stk (inkl. mva).

Inneståelsesgebyr: 3 900,- (inkl. mva).

Odel

Nei

Konsesjon

Nei

Sentrale lover

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

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

bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 overtakelsen 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 % 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9 1, ledd 2.pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøper 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.

Tilstandsrapport/takst

Utført av Rune Løseth i A1-Takst AS den 25-03-2024.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Dører 2
- Innvendig - Innvendige dører
- Våtrom - 3. etasje - Bad - Overflater gulv
- Våtrom - 3. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 1:

- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Radon
- Våtrom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - Avtrekk
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner
- Elektrisk anlegg

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 0:

- Branntekniske forhold

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad IU

- Våtrom 3. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 250 / 3 650 / 4 550,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 5 250,- / 4 650,- / 5 550,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring.

Avtalebetingelser

Vedtekter / Husordensregler:

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse er vedlagt salgsoppgaven.

Ervervet krever godkjenning av borettslagets styre. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Energiattest
- Planinformasjon
- Vegstatuskart
- Vedtekter

Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale

Eier

Saga Anneliv Riddervold Nordin

Oppdragsnummer

8-24-00017

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.03.2025

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

Oppdragsansvarlig

Marcus Ullebø

Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner

Telefon: 48435484

E-post: marcus@askeiendomsmegling.no

Foretakets Adresse og organisasjonsnummer

Ask Bergen

Org.nr. 932 177 331

Besøksadresse: Tollbodallmenningen 2A, 5004 Bergen.



TEKNISKE DOKUMENTER

Nøstegaten 81

Tilstandsrapport

Lelighet

Nøstegaten 81, 5011 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 165, bnr. 859

Andelsnummer 3



Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 23.02.2024

Rapportdato: 25.03.2024

Oppdragsnr.: 18384-201565

Referansenummer: FW1009

Autorisert foretak: A1-TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takseringsbransjen med å utføre

Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønnssrapporter

A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.

Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringsseiendommer

Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



Oppdragsnr.: 18384-201565

Befaringsdato: 23.02.2024

Side: 2 av 17



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 fuktsøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg slik som garasje, bod, aneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 åndsverkløven 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 eksemplarfremstilling 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 18384-201565

Befaringsdato: 23.02.2024

Side: 3 av 17



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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 18384-201565

Befaringsdato: 23.02.2024

Side: 4 av 17



Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk som er oppført i 1936 i h.h.t. Eiendomsdata.
Leiligheten har vanlig god standard på overflater og utstyr.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.
Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold.

Leilighet - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.
Veggene har mur konstruksjon. Fasade har pussede mur fasader.
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.
Vindu mot baktrapp med brannglass.
Bygningen har malt balkongdør i tre, med brannglass til baktrapp
Bygningen har Brann- entrédør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, flis i entre
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Vegger malt i 2021
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav forekomst i område
Formpressede malte fyllingsdører + dør med glass.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj. Plass for vaskemaskin og tørketrommel.
Ny spyleknapp, toalett sete 2024, dusj batteri 2022.
Det er elektrisk styrt vifte.
Viften er ny
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og platetopp. Komfyrvakt.
Kjøkken type Ikea

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast/soil
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
Dørtelefon med døråpner.
El. anlegg med automatsikringer.
Sikringskap er plassert i skap i entre
Røykvarslere og pulverapparat
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

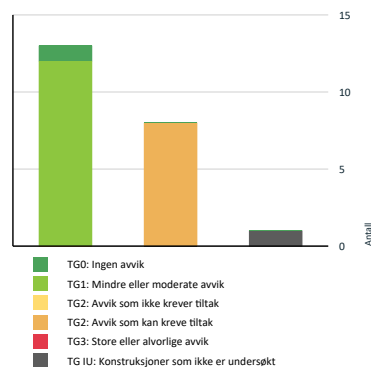
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger fremvist

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 tinglysingsregisteret, 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

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

Oppdragsnr.: 18384-201565

Befaringsdato: 23.02.2024

Side: 7 av 17

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1936

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

Taktekkingen er av betongtakstein. Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

Veggkonstruksjon

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

TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu mot baktrapp med brannglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Beslag montert feil på et vinduer i stue og soverom + flass i maling innvendig

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag må utbedres + vinduer må vedlikeholdes.

TO 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre, med brannglass til baktrapp

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Dårlig fuget mot murliv utvendig

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fuge mot murliv.

TO 2 Dører - 2

Bygningen har Brann-entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trenger vedlikehold

INNENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, flis i entre Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Vegger malt i 2021

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TO 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav forekomst i område

TO 2 Innvendige dører

Formpressede malte fyllingsdører + dør med glass.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 18384-201565

Befaringsdato: 23.02.2024

Side: 8 av 17

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



3. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørsterskel til topp slukrist.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert
- Gjelder fugemasse i dusj sone

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

3. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smørremembran med ukjent utførelse. Smørremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj. Plass for vaskemaskin og tørketrommel. Ny spyleknapp, toalett sete 2024, dusj batteri 2022.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Viften er ny

3. ETASJE > BAD

TO III Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelse av mulig fukt må utføres.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Komfyrvakt. Kjøkken type Ikea

Årstall: 2021 Kilde: Eier



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

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



TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/soil

Vurdering av avvik:

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

Gjelder soilrør

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereder må kobles direkte



TO 1 Andre installasjoner

Dørtelefon med døråpner.

TO 1 Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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.

Et anlegg med automatsikringer.
Sikringsskap er plassert i skap i entre

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetssvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Et anlegg med vanlig bra standard.
På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet i forbindelse med overdragelse.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og pulverapparat
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempel: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealeet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealeet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brytning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensing av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

Areal et 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.

Areal 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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknikk 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 bygningssakkyndige 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?](#)



Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALN)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	54	4		58			58
SUM	54	4					58
SUM BRA	58						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad , Kott, Gang		

Kommentar

Entre 6,26 m², stue/ kjøkken 21,63 m², soverom 5,69 m², soverom 12,36, bad 3,84 m², kott 1 m².
Bod i kjeller på ca 4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger fremvist

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	53	1



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2024	Rune Løseth	Takstingenør
	Saga Anneliv R Nordin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	859		0	169.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nøstegaten 81

Hjemmelshaver

NØSTEGATEN 81 BORETTSLAG

Kommentar

Tomten eies av borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NØSTEGATEN 81 BORETTSLAG	990736065			Saga Annaliv Riddervold Nordin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt på Nøstet. Kort vei til alle nødvendige fasiliteter. Nærbutikk like ved. Soneparkering eller i Klostergarasjen. Bygningen er oppført i 1936 med vanlig god standard.
Adkomstvei
Offentlig gate
Tilknytning vann
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.
Tilknytning avløp
Tilknyttet offentlig ledningsnett via privat stikk ledning
Om tomten
Felles eiende tomt som er opparbeidet
Bebyggelsen
Boligblokk med yttervegger i pusset mur, sperretak tekket med betongstein. Etasjeskille i trekonstruksjoner.
Fellesarealer
Trappegang, kjeller, mm

Siste hjemmelovergang

År
2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner taksmannen gjorde under befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	23.02.2024	Eiendomsdata	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	28.12.2001	Fasader + plan	Gjennomgått	0	Nei
Eier	23.02.2024	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	05.05.1935	Plan	Ikke gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapporteringer for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 bruk 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 seks 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 rekkverks høyder/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 dampsperrern 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 sokkeetasje) 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser 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 sne 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.

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

Nøstegaten 81, 5011 BERGEN
Gnr 165 - Bnr 859
4601 BERGEN

A1-TAKST AS
Baneveien 35
5010 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghvervets 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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsek: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdiikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsek (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, uforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrav: Forventet nedslitting 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 oppas 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, 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 rent 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 borettslag/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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - Iverdi](#)

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/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/FW1009>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Ask Bergen	
Oppdragsnr.	
8-24-00017	
Selger 1 navn	
Saga Anneliv Riddervold Nordin	
Gateadresse	
Nøstegaten 81	
Poststed	Postnr
BERGEN	5011
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SARN

Document reference: 8-24-00017

Oppdragsnr.: 18384-201565

Befaringsdato: 23.02.2024

Side: 17 av 17

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SARN

2

Document reference: 8-24-00017

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SARN

3

Document reference: 8-24-00017

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må ogenerklæringsskjemaet 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:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
 ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Initialer selger: SARN

4

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Saga Nordin	8aa6e1a930fc076eab9a983 c0a2563d011a5b40c	04.02.2025 14:08:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 8-24-00017

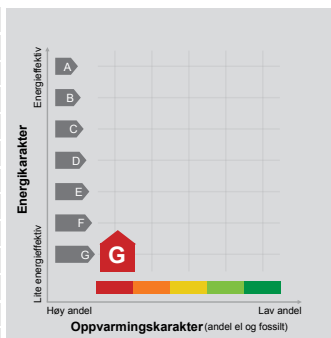
Document reference: 8-24-00017

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets



Adresse	Nøstegaten 81
Postnummer	5011
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	165
Bruksnummer	859
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139292065
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	776175af-aa11-45ac-bfc7-f0da03a508b5
Dato	20.03.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

Nøstegaten81 Borettslag

Sist endret 25. juni 2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nøstegaten 81 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Foretningskontor, foretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget står selv for foretningsførsel. Styret kan beslutte at foretningsførsel skal kjøpes hos ekstern aktør jf borettslagsloven § 8-10.

2. Andel og andels eiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10 000.

(2) Bare fysiske personer (enkelt personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Dette gjelder ikke for stifter som er juridisk person.

(3) Uansett 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, kommune eller selskap, stiftelsen eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommunen om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må meldingen om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenningen regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det rettskraftige avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret og Bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig og rett til å nytte fellesarealer til de det 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 styres samtykke.

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig 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 til at brukeren i boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukere 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 to siste 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 husstandsfellesskapsloven.

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 frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseieren 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. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører til boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieren. 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 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 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.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

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.

6-2 Pålegg om salg

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 sjanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er et år.

(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 møt så ofte som trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte 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 antallet 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. 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

Styrets leder og ett 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 varsle andelseiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som 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.

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. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmer selv eller nærstående har en fremtredende 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.

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 beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

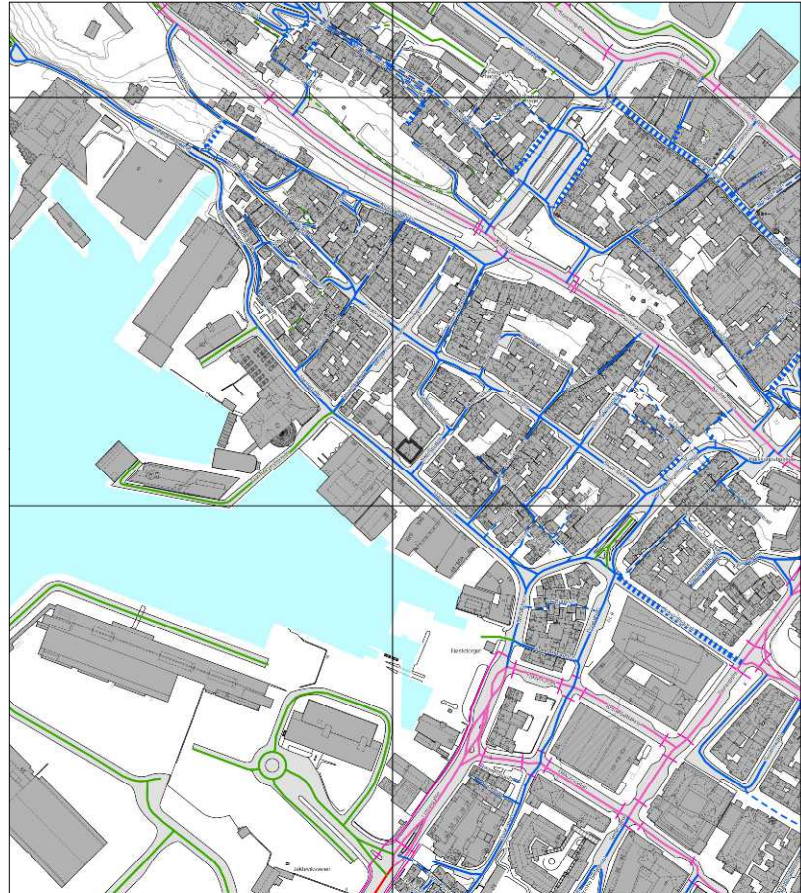
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 27.02.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/859/0/3

Adresse: Nøstegaten 81, 5011 BERGEN



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/859/0/0

Utløst 04. februar 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålslater, 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. reguleringsplan (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 Kartverkets innsynsløsning [se eiendom](#).

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261067945	Grunneiendom	0	Ja	169,1 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7340000	30	BERGENHUS, DEL AV GNR 165, NØSTET - VERFTET - KLOSTERET	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.06.1993	190001274	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7340000	110 - Boliger	100,0 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7340000	660 - Bevaringsområder	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71480000	35	BERGENHUS, GNR 165 BNR 556 MFL., KULTURKVARTALET VERFTET	202315912	< 0,1 % (0,0 m²)

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	Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes	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_3	Brannsmitte	100,0 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	40,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	26,8 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Side 2 av 4

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 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS, KDP BERGEN HAVN	3	200512751
64310000	35	BERGENHUS, GNR 165 BNR 574 MFL., NØSTEGATEN	3	202220456
8240000	30	BERGENHUS, BETLEHEMSKVARTALET, ST. HANSSTREDET - VESTRE MURALLMENNINGEN - SKOTTEGATEN - CLAUD FRIMANN'S GATE	3	190710720
60890000	30	BERGENHUS, GNR 165 BNR 838, KVARTAL NØSTEGATEN	3	200906305
15280000	30	BERGENHUS, GNR 164 OG 165, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3	199615958
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG, GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	1	202312694
63850000	35	BERGENHUS, GNR 165 BNR 555 MFL., DIKKEDOKKEN	9	201333746

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/872	301391878	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	18.09.2024	202414859
165/576	139289358	-	Mediabygning	Bygning godkjent for riving/brenning	16.04.2024	200805224
165/576	139289358	-	Mediabygning	Bygning godkjent for riving/brenning	16.04.2024	201107963
165/576	139289358	-	Mediabygning	Bygning godkjent for riving/brenning	16.04.2024	201912834
165/576	139289358	-	Mediabygning	Bygning godkjent for riving/brenning	16.04.2024	202318019
165/576	139289358	-	Mediabygning	Bygning godkjent for riving/brenning	16.04.2024	201202140
165/803	139291522-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	23.02.2023	202006560
165/803	139291522-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	01.09.2023	202216772
165/575	301391821	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	18.09.2024	202414859
165/737	139290852-1	Ombygging	Enebolig n/hybel/sokkellei. mer	Igangsettingstillatelse	11.01.2024	202315448
165/575	301391933	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	18.09.2024	202414859
165/575	139289331	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	16.04.2024	202318019
165/628	139289870-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	06.01.2025	202416200
165/727	139290755-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	05.09.2024	202314767
165/744	139290917-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	17.02.2023	201904293
165/727	139290755-2	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	11.04.2024	202314767

Andre opplysninger

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

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

Side 3 av 4

krav om avbøtende tiltak.

Skrrevet ut 04. februar 2018



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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningssetaten.

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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

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 forment 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 planen 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.



BERGEN
KOMMUNE

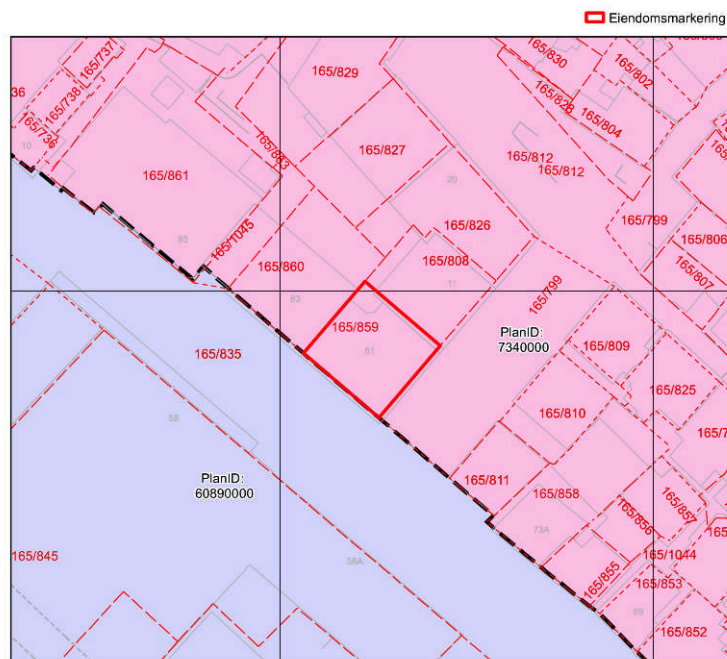
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 165/859/0/0
Dato: 04.02.2025 Adresse: Nøstegaten 81



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 gjeldende plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
60890000, 7340000



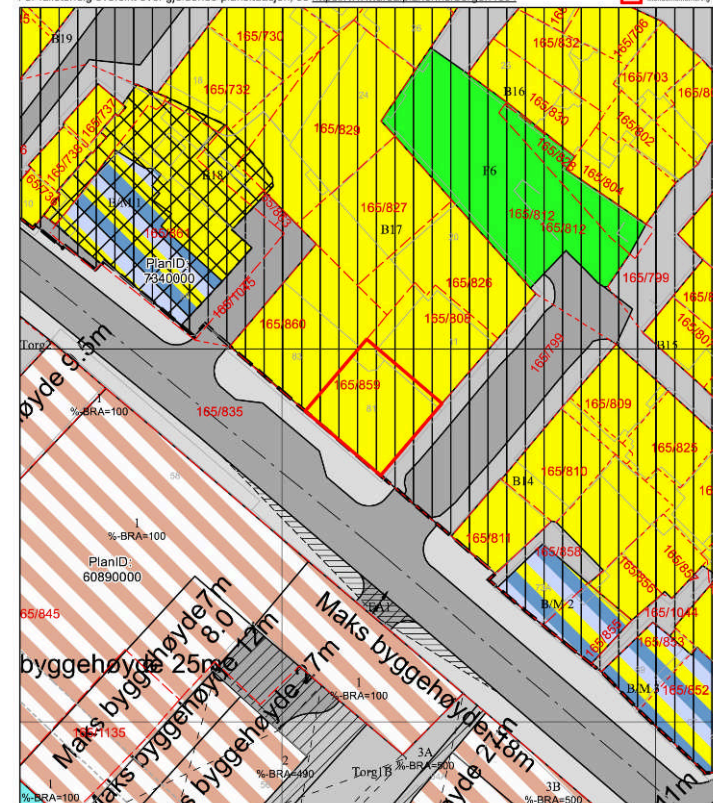
BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 165/859/0/0
Dato: 04.02.2025 Adresse: Nøstegaten 81



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan formålsbegrensningsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

800 - Formålsområder

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg

Gatefun

Torg

Trafikkområde i sjø og vassdrag

Annet friområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Bolig / Forretning / Kontor

Annet kombinert formål



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:500

Dato: 04.02.2025

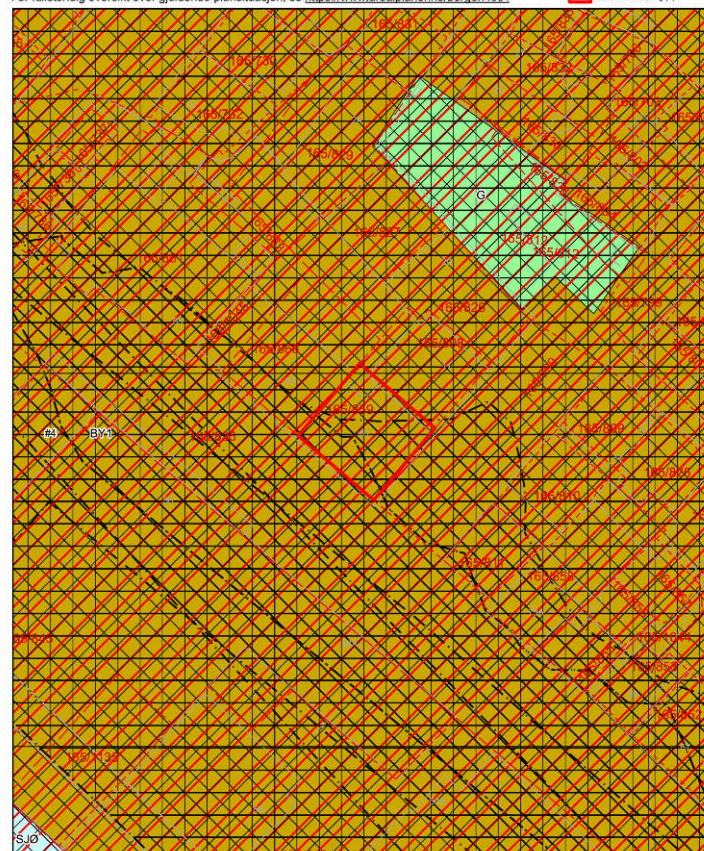
Arealplan-ID: 65270000

Gnr/Bnr/Fnr: 165/859/0/0

Adresse: Nøstegaten 81

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4501>

Endringsmarkering (1)



KPA2018 Arealformål

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

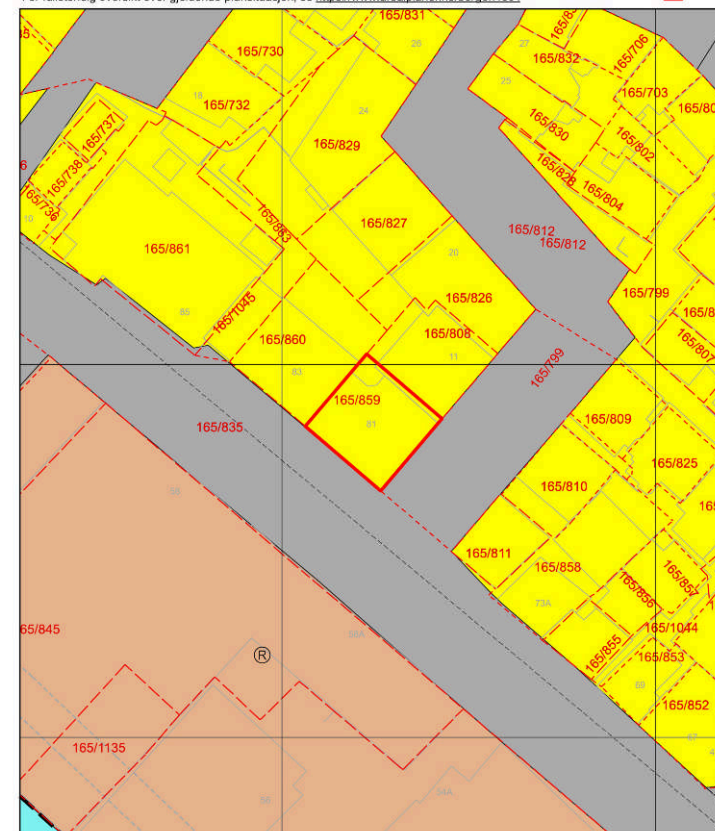
Arealformålgrense
 Angithensyn kulturmiljø
 Båndleggingszone
 Faresone
 Infrastruktursone
 Sikringsone
 Støysone gul
 Støysone rød



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 165/859/0/0
Dato: 04.02.2025 Adresse: Nøstegaten 81



 Elektronmarkering (E)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Kommunedelplangrense		KDP Arealbruk-PBL1985
	Grense for restriksjonsområde		Boligområde (N)
	Arealformålsgrense		Annet byggeområde (N)
			Vannareal for allmenn flerbruk (N)
			Fotgjengerstrek (N)

Løpe nr. Gjenpart.

Ferdigattest

for eiendommen nr. 81. Nøstegaten

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 26. januar- 1934.
fra W. A/S Nøstegaten nr. 79. approberte byggeforetagende:

Opført en 5 etasjes murbygning
er lovlig.

Der er besiktiget 4. røkpiper og følgende ildsteder:
Kjelder komf. ovner 4de etg. Gaskokn. komf. 5. ovner
1ste etg. — 3. — 5te „ ---“ --- 5. —
2den „ Gaskokning 5. — 5te „ Loft — 2. Komf.
3dje „ ---“ --- 5. — Dessuten bad og W.C

(Jfr. Tingtest deklarasjon.)

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

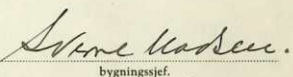
Bergen den 8. november 1934.


Bygningssjefen
Nordre Distrikt

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

Bergen den 9/11 1934

44-85 smst. arb.
Lambach.


bygningssjef.
(S)

Løpe nr. Gjenpart.

Ferdigattest

for eiendommen nr. 83, Nøstegaten.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 26. januar 1934.
fra XXX A/S Nøstegaten nr. 79. approberte byggeføretagende:

Opført en 5 etasjes murbygning
er lovlig.

Der er besikket 4. røkpiper og følgende ildsteder:
Kjelder komf. ovner 4de etg. Gaskokn. komf. 4. ovner
1ste etg. — 2. — 5te „ ----- — 4. —
2den „ Gaskokning 4. — XXXXX Loft — 2. Komf.
3dje „ ----- 4. — Dessuten bad og W.C.

(Jfr. Tingtest deklarasjon.)

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

Bergen den 8. november 1934.

Eivind Thorsen
Bygningsinspektør.
Nordre Distrikt

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

Bergen den 9. November 1934

Wenig Haugen
bygningssjef.
4/4-38 sent vkt. Raumbach. (S.)

1000. 11-33. J.D.B. A/S

72/34.

BYGNINGSCHFENS KONTOR BYGNINGSINSPEKTØREN

Til helseraadets ordfører.

Herved meddeles at den av hr. Cato Bøe m/ flere under 26/219 34.
anmeldte 5 etasjes murbygning (Nøstegaten nr. 81 og 83.)
er færdig til indflytning.

Man vil herved forespørre om det i bglv.s § 142, 4 foreskrevne sam-
tykke til indflytning vil bli git.

Bergen den 8. oktober 1934.

Eivind Thorsen
Bygningsinspektør.
Nordre Distrikt

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Nøstegaten nr. 81 og 83 er undersøkt.

Der kan gies tillatelse til indflytning.



Bergens helseraad den 10. okt 1934.

Wenig Haugen
ordfører.

1000. 3-31. J.D.B. A/S

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nøstegaten 81 BRL torsdag 06.06.2024 kl. 18:00 - teams.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøtte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: Saga Annaliv Riddervold Nordin, Camilla C. H. Vikane, Anders Hordvei Fossli, Noah Støyva

I tillegg ble det fremlagt 4 fullmakter.

Til sammen 4 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjent

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Noah Støyva valgt.

1.4 Valg av referent

Ikke nødvendig

Vedtak:

Som referent ble _____ valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble (Anders Hordvei) Fossli valgt.

1.6 Valg av tellekorps

ikke nødvendig

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt:

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 40000kr til fordeling blant styrets medlemmer.

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for 1 år om gangen.

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble Noah Støyva valgt.

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for 1 år om gangen.

Vedtak:

Som styremedlem for 1 år ble følgende valgt:

Camilla C. H. Vikane

Anders Hordvei Fossli

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble følgende valgt:

4.4 Styrets sammensetning etter valget
generalforsamlingen ble enig om følgende

Medlemmer av borettslag styret:

- Noah Støyva
- Anders Hordvei Fossli
- Camilla C. H. Vikane

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Noah Støyva styreleder valgt for 1 år i 2024-2025

Camilla C. H. Vikane styremedlem valgt for 1 år i 2024-2025

Anders Hordvei Fossli styremedlem valgt for 1 år i 2024-2025

4.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

5. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Ingen saker

Vedtak:
Ingen saker

Protokoll for Nøstegaten 81 BRL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Noah Støyva (sign.)	06.06.2024
Sekretær	Noah Støyva (sign.)	06.06.2024
Protokollvitne	Anders Hordvei Fossli (sign.)	06.06.2024
Protokollvitne	Camilla C. H. Vikane (sign.)	06.06.2024

Nøstegaten 81

Nabolaget Knøsesmauet - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Klosteret	3 min	
Linje 11, 86	0.2 km	
Strandkaterterminalen båtkai	10 min	
Linje 190, 390, 890, 2070, 2075, 2080	0.6 km	
Nykirkekaien	10 min	
Linje BEF	0.6 km	
Olav Kyrrs gate/Festplassen	11 min	
Buss, trikk	0.7 km	
Byparken	11 min	
Linje 1, 2	0.8 km	

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.)	8 min	
241 elever, 24 klasser	0.6 km	
St Paul skole (1-10 kl.)	13 min	
338 elever, 26 klasser	0.9 km	
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	16 min	
168 elever, 14 klasser	1.1 km	
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)	20 min	
270 elever, 18 klasser	1.5 km	
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	8 min	
611 elever, 38 klasser	4.1 km	
Danielsen Intensivgymnas	16 min	
Danielsen videregående skole	16 min	
520 elever, 20 klasser	1.2 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

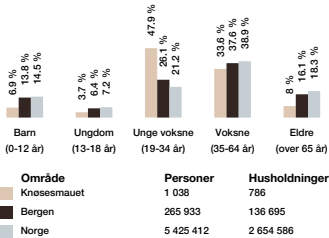
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Klosteret barnehage (0-5 år)	2 min	
37 barn	0.2 km	
Kalmargaten barnehage (3-5 år)	5 min	
12 barn	0.4 km	
Nykirken barnehage (0-5 år)	7 min	
49 barn	0.5 km	

Dagligvare

Bunnpris Nøstet	1 min	
Post i butikk	0.1 km	
Kiwi Nøstet	4 min	

Primære transportmidler



1. Gående



2. Egen bil



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Vedlikehold veier

Godt vedholdt 82/100



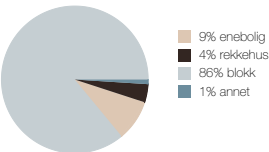
Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

Galgenbakken-verftet	4 min	
Ballsplill	0.3 km	
Holdberggården/Ytre markevei	7 min	
Ballsplill	0.4 km	
Nr1 Fitness Nøstet Xpress	2 min	
Nr1 Fitness Xpress Nordnes	7 min	

Boligmasse



«Trivelig og hyggelig, opplyste gater og koselige gamle bygninger. Alltid folk i gatene, flest studenter men lite støy for det om»

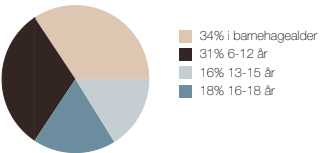


Sitat fra en lokalkjent

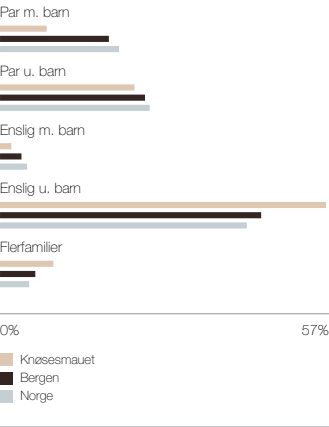
Varer/Tjenester

Kløverhuset	9 min	
Vitusapotek Krinkelkroken	8 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

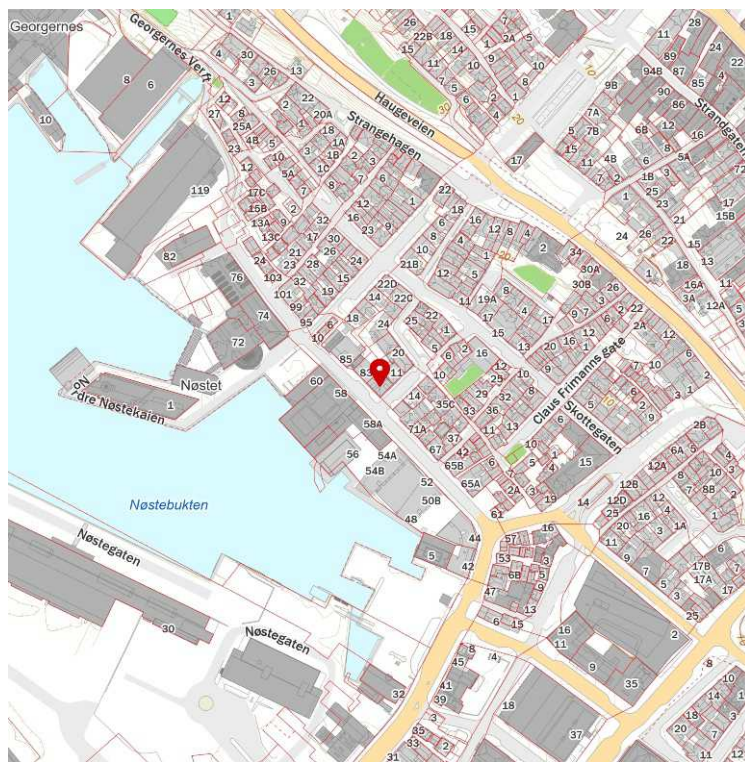
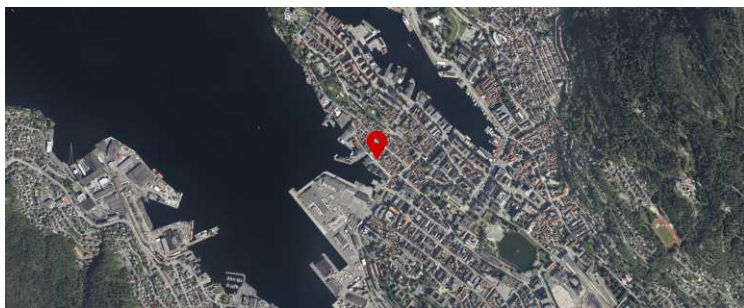


Sivilstand

		Norge
Gitt	18%	33%
Ikke gitt	75%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller ASK eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller ASK eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjørte gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller ASK eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 500 i kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Vi unner ingen å stå alene

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerejede.



EIENDOMSMEGLING

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 o.l. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekreft skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

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 oppfyller 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. Kjøpere 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 kjøpere 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.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges 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 bygningsskyndige – 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, eiendomsmeglernes 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 bygningssakkynndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkynndige 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 bygningssakkynndige 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
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
Eiendom Norge.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennen og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-24-00017

Adresse: Nøstegaten 81, 5011 Bergen

Betegnelse: Gnr. 165, Bnr. 859, Snr. 3, andelsnr. 3 i Nøstegaten 81 Borettslag, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr. _____
+ vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr 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: _____

Nåværende 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 godkjent av selger datert 05.03.2025

Salgsoppgave:

Energjattest 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: _____

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

Sign

ASK Bergen

932177331

Tollbodallmenningen 2 A, 5004 Bergen

Tlf:

E-post:

NOTATER



Kontakt oss

Marcus Ullebø

Eiendomsmeglerfullmektig | Jurist | Partner

Tlf: 484 35 484

E-post: marcus@askeiendomsmegling.no

Adresse: Tollbodallmenningen 2A

www.askeiendomsmegling.no