PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

NICOLAYSENS VEI 3A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nicolaysens vei 3 A
5063 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1962
BRA:	76 m^2
BRA-i:	66 m^2
Rapportdato:	28.5.2026 (Gyldig til 28.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	2	0	0

Supertakst

GNR: 160 BNR: 421 ANR: 7

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Nicolaysens vei 3 A
5063 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43478

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	TG 2 pga kullfilter.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga alder (10 år)

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på altan har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.5.2026

Rapportdato
28.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ingvild Eide Sæterdal** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Mathias Sørensen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Nicolaysens vei 3 A, 5063 Bergen**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**160**	Bruksnr:	**421**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**7**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1962** - Kilde: PropCloud
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av mur/betong. Yttervegger oppført i betong- og trekonstruksjoner med dels pusset og malt fasade i kombinasjon med tre- og platekledning. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av betong. Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte slette himlinger.

OPPVARMING
Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Sentralt avtrekksanlegg.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Nye vinduer og altandør (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2016	Oppgradert bad i regi av borettslaget samt lagt inn «rør i rør» vannforsyning i regi av borettslaget (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2014/2015	Nye automatsikringer samt trukket om kabler til bad, kjøkken (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2014	Ny kjøkkeninnredning (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**66**	**66** Romfordeling: - Entré/gang: 6,6 m² - Kjøkken: 7,9 m² - Bad: 3,8 m² - Soverom 1: 7,5 m² - Soverom 2: 13,7 m² - Stue: 24,0 m² Takhøyde stue: 2,47m 2,5 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**7**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Romfordeling: - Ekstern bod: 3,3 m² - Ekstern bod: 3,3 m²	**0**	**0**
Loft	**3**	**0**	**3** Romfordeling: - Ekstern bod: ca 3,3 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**76**	**66**	**10**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på 6,8 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/altandør med 3-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/40db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

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

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen (TG 2)

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på altan har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Gjelder synlige deler av anlegg innvendig i leilighet.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Arbeid utført ifm oppgradering av bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

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

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

6.6 Vannledninger



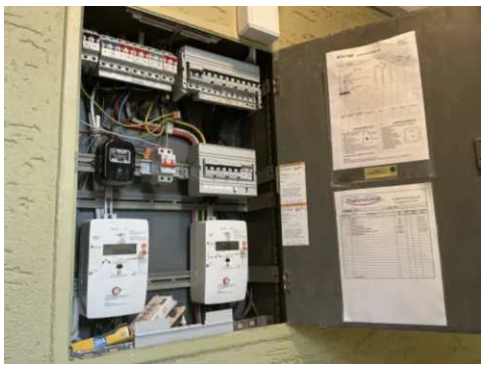
Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Overløp fra fordelerskap med drenering til toalettskål (dokumentert).

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er gjennomført en elkontroll datert 15.01.2024 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Registreres sug i ventil på bad.
Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

6.9 Våtrom: Bad





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Fallforhold:
30mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Nedsenket dusjsone med lokalt fall til sluk.
Oppkant ved dør.

Overflater fremstår i normalt god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
TG 2 pga alder (10 år)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fungerer med dette avviket (alder)

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Vegghengt toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjvegg i glass
- Opplegg for vaskemaskin
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sealbag (dokumentert) for innebygget sisterne.
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260076
Addresse	Nicolaysens vei 3A		
Postnr.	5063	Sted	BERGEN
Selgers navn	Mathias Sørensen		
Selgers navn	Ingvild Eide Sæterdal		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Oktober 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjennom sameie, inkludert i felleskost

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mindre drypp under kjøkkenvasken ved langtidsbruk. Løst ved å stramme skrue i vask annenhver måned.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M S
I E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i balkong til nabo over leiligheten (tak for vår leilighet)

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-installatører rutinemessige kontroll gjennom borettslag. Se tilstandsrapport i forbindelse med salg

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.06.2026

Signert av *Mathias Sørensen*

Signert av *Ingvild Eide Sæterdal*

Initialer selger:
M S
I E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Nicolaysens vei 3A, 5063 BERGEN**	
Dato for energimerking **15.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311906**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139234200**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **421**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **221,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **214,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 127 kWh**

Nicolaysens vei 3A, 5063 BERGEN

Detaljering

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

Nicolaysens vei 3A, 5063 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nicolaysens vei 3A

Nabolaget Minde - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	11 min 0.9 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	15 min 1.3 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
NTG Brann Stadion	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Minde barnehage (0-6 år) 136 barn	3 min 0.2 km
Inndalen barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hope	2 min
Rema 1000 Wergeland	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	14 min
Vitusapotek Minde	5 min
Sletten Vinmonopol	14 min

SPORT

Rautjern kunstgressbane	3 min
Fridalen skole	8 min
SATS Wergeland	2 min
Sammen Kronstad	15 min

«Sentralt, rolig og trivelig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

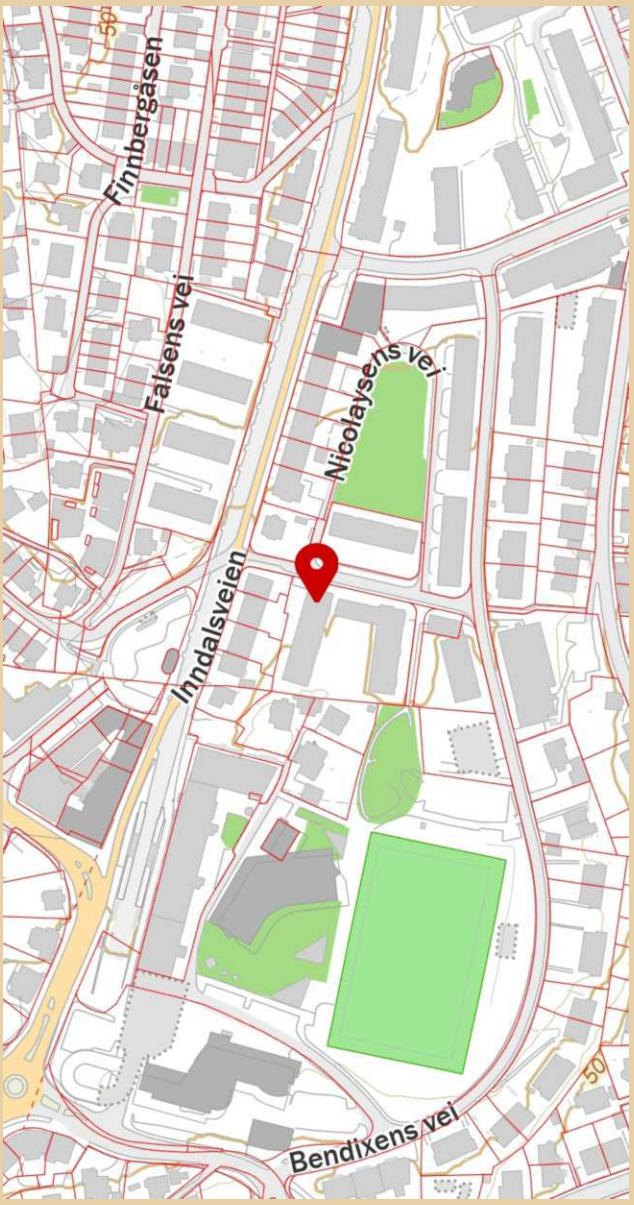
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Bybane
- Egen bil



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

Vedtekter i Borettslaget Nicolaysens vei 1X

Forord

Vedtatt på generalforsamling 21. september 2023. Dette dokumentet viser til andre dokumenter i INFO-mappen som distribueres til alle andelseiere i borettslaget.

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

- Generalforsamling 2. juni 1981
- Generalforsamling 22. februar 1983
- Generalforsamling 15. mars 1988
- Generalforsamling 5. mai 1994
- Generalforsamling 20. mai 1995
- Generalforsamling 10. mai 1999
- Generalforsamling 08. mai 2007
- Generalforsamling 16. april 2008
- Generalforsamling 12. juni 2019
- Generalforsamling 26. august 2020
- Generalforsamling 14. juni 2022
- Generalforsamling 21. september 2023
- Generalforsamling 14. mai 2025

§ 1 Navn, forretningskontor, lagsform og formål

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

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

§ 2 Andeler - ansvar

Andelene skal være på kr 100 / kroner ett hundre.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseierne

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

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

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

§ 4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i borettslagsloven § 4-4 og 4-5.

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

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

§ 4-1 Forkjøpsrett ved salg

1. Ved avhending av andel har de øvrige andelseiere i borettslaget forkjøpsrett.

2. Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsrett kan heller

ikke gjøres gjeldende når andelen går over til skifte etter separasjon og skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

3. Ønsker flere å benytte sin forkjøpsrett benyttes ansiennitetsliste for leiligheter.

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

§ 5 Godkjenning av ny andelseier

1. Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

2. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtektene, jf. § 4-2 i borettslagsloven.

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

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

5. Styret kan ikke nekte godkjenning når overdragelsen er et ledd i bytte av boliger.

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

7. Når en andel skifter eier, skal den tidligere og nye eier umiddelbart gi skriftlig melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig. Tidligere eier plikter dessuten å innlevere til lagets forretningsfører, utlevert kopi av andelsbrev og skriftlig melding om ny og varig adresse.

§ 6 Borett og bruksoverlating

§ 6-1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet brukt til.

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

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

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

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

§ 6-2 Bruksoverlating

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

2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom

2. a. Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefelle har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av boligen i opptil tre år.

2. b. Andelseieren er en juridisk person

2. c. Andelseieren sal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

2. d. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

2. e. Det gjelder bruksrett for noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

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

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

§ 7 Vedlikehold

§ 7-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3. Andelseier 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, herunde skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

§ 7-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler montert i den enkelte leilighet.

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

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

§ 8 Pålegg om salg og fravikelse

§ 8-1 Mislighold

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

§ 8-2 Pålegg om salg

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

§ 8-3 Fravikelse

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

§ 9 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 9-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned.

2. For felleskostnader som ikke blir innbetalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

§ 9-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 10 Styret og dets vedtak

§ 10-1 Styret

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

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

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg.
Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

§ 10-2 Styrets vedtak
Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst to stemmer for vedtaket.

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

§ 10-3 Firmategning
Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 11 Generalforsamling

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

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

Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest fire uker før generalforsamlingen.
§ 11-1 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:
1. Konstituering

2. Årsmelding fra styret med generalforsamlingens behandling av de respektive punkter.

3. Regnskap med revisjonsberetning

4. Ansvarsfrihet til styret

5. Godtgjørelse til styret

6. Budsjett

7. Innkomne forslag

8. Valg i henhold til vedtektenes § 10

9. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11-2 Møteledelse og avstemning
Generalforsamlingen ledes av styreleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jf. § 13, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har hen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12 Revisor

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

§ 13 Endringer i vedtektene

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

§ 14 Forhold til borettslagsloven

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

§ 15 Regler for garasjetildeling

§ 15-1 Tildeling av garasje og parkeringsplass

1. Garasje og parkeringsplass tildeles kun borettslagets andelseiere

2. Tildeling skjer etter skriftlig søknad til borettslagets styre.

3. Dato for mottatt søknad (av styret) gjelder som ansiennitet. Dersom andelseier ikke ennå har overtatt boligen når søknad mottas, gjelder overtakelsesdato som søknadstidspunkt.

4. Ved enhver overførsel av andel i borettslaget tilfaller garasjen eller parkeringsplassen borettslaget - dette gjelder dog ikke ved bytte av leiligheten innen borettslaget.

5. Ved fremleie av leiligheten, der andelseieren disponerer garasje eller parkeringsplass, må plassen fremleies til personer etter borettslagets søknadsliste for garasjer og parkeringsplasser - til den ordinære leie. Unntak kan gjøres av styret ved kortere fremleieperioder.

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

§ 15-2 Obligasjon

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

§ 15-3 Vedlikehold

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

Husordensregler

Borettslaget Nicolaysens vei 1X

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

1. Formål og omfang

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

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

7. Brannvern

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

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

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

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Innkalling

Generalforsamling 2026

Nicolaysens vei 1X

Tidsrom	07. mai 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	05. mai. 20:30
Møteform	Fysisk
Møteleder	Emma Eliassen
Referent	Eino Juhani Oltedal
Protokollvitner	Katrin Oppheim Alette Fjørtoft Grøsvik



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Emma Eliassen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Eino Juhani Oltedal

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Katrin Oppheim, Alette Fjørtoft Grøsvik

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsberetning 2025

Vedlegg
Årsmelding fra styret 2025 opp.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap 2025

Vedlegg
årsregnskap 2025 0.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår å justere honoraret til styrets medlemmer med en økning på kr 10 000 per år. Bakgrunnen for forslaget er todelt:

Prisjustering: Honoraret har over tid ikke blitt justert i takt med generell prisutvikling (inflasjon), og en oppjustering anses derfor som rimelig.
Rekruttering: Et konkurransedyktig honorar er viktig for å gjøre det attraktivt å påta seg styreverv, samt å sikre kontinuitet og god kompetanse i styret.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Revisjon

Beskrivelse
Styret jobber med å gjennomgå kostnader generelt, og revisjon er en av postene som er vurdert nærmere. Generalforsamlingen vedtok i fjor å bytte revisor til RSM, men dette vedtaket er ikke blitt effektuert, og vi benytter fortsatt BDO som revisor.

Styret har vurdert ulike alternativer og innhentet tilbud fra andre aktører, men vurderer det per nå som mest hensiktsmessig å videreføre dagens revisor.

Endelig beslutning om valg av revisor vil bli behandlet som egen sak på en senere generalforsamling. Dersom det oppstår behov for avklaring før neste ordinære generalforsamling, kan det bli aktuelt med en ekstraordinær generalforsamling.

Flertallskrav
Orienteringssak

6. Økning i felleskostnader fra juli

Beskrivelse
Styret informerer om planlagt økning i felleskostnadene fra juli. Bakgrunnen for økningen er generell kostnadsvekst, inkludert drift og vedlikehold. 4% økning.

Flertallskrav
Orienteringssak

7. Plen og uteområder

Beskrivelse
I fjor ble det kjøpt inn en robot gressklipper som det var problemer med. Styret forsøkte å få inn et firma som kunne sikre riktig installasjon, men firma som tok på seg jobb dukket ikke opp. Inntil videre er det bestilt inn plenklipp jevnlig fram til problemet er løst.

Flertallskrav
Orienteringssak

8. Tak

Beskrivelse
Styret er i gang med å få bedre oversikt over tilstanden på taket. Parallelt jobber vi med å hente inn tilbud på ulike utbedringer. Målet er å få etablert en vedlikeholdsavtale for å holde taket i stand og på sikt hindre at det må byttes før nødvendig. Det har vært flere befaringer av tak, sist etter stormen Amy. Konklusjon den gang var at taket var i grei befatning, men hadde behov for noen utbedringer.

Flertallskrav
Orienteringssak

9. Antall nøkler

Beskrivelse
Styret ønsker å kartlegge hvor mange nøkler som er i omløp, og vil komme tilbake med retningslinjer for hvor mange nøkler hver enhet bør ha.
Det kan virke som det er ulikt hva antall nøkler som følger hver enhet. Såvidt styret kan se, var det opprinnelig antall 4 nøkler til dør og 2 nøkler til postkassen.

Flertallskrav
Orienteringssak

10. Garasjelåser

Beskrivelse
Det ble tidligere vedtatt på generalforsamling at beboere som har satt inn alternative låser i garasjen må sørge for at styret har tilgang.
Styret ønsker derfor å minne om at dette må følges opp. Det innebærer at:
det må lages nødvendige nøkler
styret må få tilgang til disse
Dette er viktig for sikkerhet og for å sikre tilgang ved behov. Det er beboernes ansvar å gi styret tilgang til garasjer og sørge for nøkler.

Flertallskrav
Orienteringssak

11. Flaggstang

Beskrivelse
Snoren på Flaggstang har røket. Vi har leid inn firma for å utføre vedlikehold på den, samt fikse snoren. Fram til dette er fikset, ber vi om forståelse for at flagg ikke kan bli heist

Flertallskrav
Orienteringssak

12. Valg

Kommentar
Det er ingen verv på valg i inneværende periode.

Styreleder

Emma Eliassen (Ikke på valg)

Styremedlem

Kine Kathinka Nilsen Kästel (Ikke på valg)
Henning Nesse (Ikke på valg)
Eino Juhani Oltedal (Ikke på valg)
Bjørn Johannessen Field (Ikke på valg)
Helene Haahr Arstad (Ikke på valg)

Borettslaget Nicolaysensvei 1 X

Årsmelding fra styret 2025

Virksomhetens art

Borettslaget Nicolaysensvei 1 X er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive den eide eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Selskapet ligger i Bergen kommune. Selskapet eier eiendommen gnr/bnr 160/421 på til sammen 3.107 kvadratmeter. Eiendommen inneholder adressene Nicolaysens Vei 3A-C og 5A-C. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med nummer 947217860. Det er 42 leiligheter i selskapet. Borettslaget har også 12 garasjeplasser som tildeles etter ansiennitetsliste og etter søknad.

Styrets sammensetning

Styreleder:	Emma Eliassen
Nestleder:	Kine Kathinka Nilsen Kästel
Styremedlem:	Henning Nesse
	Bjørn Johannessen Field
Varamedlem:	Eino Juhani Oltedal
	Helene Haahr Arstad

Selskapets styre har bestått av tre kvinner og tre menn. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger likestillings- og diskrimineringsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er PHM Forvaltning AS.

Revisor er BDO AS

Økonomi

Borettslaget hadde i 2025 et underskudd på om lag 339 000 kroner. Resultatet er en forbedring fra året før, men reflekterer fortsatt høye kostnader, særlig knyttet til renteutgifter og generell prisvekst på varer og tjenester. Styret har hatt fokus på å bedre den økonomiske situasjonen, og ser tegn til en mer stabil utvikling. For å sikre en bærekraftig økonomi over tid vil felleskostnadene justeres i takt med kostnadsutviklingen i borettslaget.

Styrets arbeid

- Styret har hatt fokus på kostnadskontroll i løpet av året. Forsikringsavtalen er byttet, og strømavtalen er revidert, noe som har ført til kostnadsbesparelser for borettslaget.

- I løpet av året har flere leiligheter skiftet eiere. Styret har i den forbindelse bistått med informasjon til meglere og håndtert nødvendige prosesser rundt eierskifter. Vi ønsker nye beboere hjertelig velkommen til borettslaget.

- Det er avholdt generalforsamling og gjennomført dugnad i løpet av året. Styret retter en stor takk til alle som har bidratt.

- Styret har brukt mye tid på nødvendige vedlikeholdsoppgaver. I tiden framover vil dette også fokus- både med fokus på fremtidige besparelser men også naturlig forfall.

- Styret har jevnlige møter der saker fra beboere blir tatt opp og diskutert. Styret oppfordrer alle på det sterkeste til å melde inn saker samt feil og mangler slik at de kan bli snarlig utbedret

Vedlegg: Årsberetning 2025 - Årsmelding fra styret 2025 opp.pdf

BankID Qualified Signing
Kästel, Kine K Nilsen
2026-05-04

BankID Qualified Signing
Arstad, Helene Haahr
2026-05-04

BankID Qualified Signing
Eliassen, Emma Misje
2026-05-04

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Borettslaget Nicolaysensvei 1 X Org.nr. 947217860

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Borettslaget Nicolaysensvei 1 X

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		2 960 742	2 549 840	2 977 507	2 963 592
Andre inntekter	1	102 111	99 644	88 800	106 800
Sum inntekter		**3 062 852**	**2 649 484**	**3 066 307**	**3 070 392**
Kostnader					
Lønn	2	79 870	41 870	79 870	79 870
Avskrivninger	3	705 844	705 784	0	309 000
Kommunale avgifter		638 915	578 922	580 000	715 586
Strøm og varme		176 687	188 053	210 000	180 000
TV og bredbånd		263 340	257 040	258 000	276 507
Andre driftskostnader	4	22 990	69 919	40 000	40 000
Vaktmester og renhold	5	121 548	115 425	120 000	125 194
Reparasjon og vedlikehold	6	87 253	205 953	440 800	420 800
Forretningsførsel og honorarer	7	71 460	77 625	70 300	72 495
Forsikring		137 594	117 031	135 000	147 900
Andre kostnader	8	109 319	38 470	28 600	23 700
Sum kostnader		**2 414 821**	**2 396 091**	**1 962 570**	**2 391 052**
Driftsresultat		**648 031**	**253 393**	**1 103 737**	**679 340**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		2 650	5 406	15 000	15 000
Finanskostnader		990 139	974 983	975 000	880 801
Sum finans	**9**	**-987 489**	**-969 577**	**-960 000**	**-865 801**
Resultat		**-339 458**	**-716 184**	**143 737**	**-186 461**

Vedlegg: Regnskap 2025 - årsregnskap 2025 0.pdf

Borettslaget Nicolaysensvei 1 X

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		3 745 629	3 745 629
Infrastruktur elbil-lading		12 197 729	12 887 773
Maskiner og utstyr		92 800	108 600
Sum anleggsmidler			
Sum anleggsmidler	**10**	**16 036 158**	**16 742 002**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		64 150	56 711
Forskuddsbetalte kostnader		152 858	98 750
Sum fordringer	**11**	**217 008**	**155 461**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**12**	**547 945**	**447 749**
Sum omløpsmidler		**764 953**	**603 210**
Sum eiendeler		**16 801 111**	**17 345 212**

Vedlegg: Regnskap 2025 - årsregnskap 2025 0.pdf

Borettslaget Nicolaysensvei 1 X

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	13	4 200	4 200
Opptjent egenkapital		-257 524	81 934
Sum egenkapital	**14**	**-253 324**	**86 134**
Gjeld			
Borettsinnskudd	15	450 000	450 000
Innskudd p-plass		72 000	72 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	16 418 035	16 677 356
Sum langsiktig gjeld		**16 940 035**	**17 199 356**
Leverandørgjeld		79 498	16 025
Påløpte renter	17	34 902	43 697
Sum kortsiktig gjeld		**114 400**	**59 722**
Sum egenkapital og gjeld		**16 801 111**	**17 345 212**

Bergen, 31.12.2025
Borettslaget Nicolaysensvei 1 X

Emma Eliassen	Kine Kathinka Nilsen Käste	Helene Haahr Arstad
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Vedlegg: Regnskap 2025 - årsregnskap 2025 0.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Borettslag i kommune 4601-Bergen, og består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold av borettslagets eiendom samt administrasjon av felleskostnader.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Parkering	11 200	9 600	9 600	14 400
Garasje	77 568	79 127	79 200	92 400
Vaskeripenger	13 343	10 918	0	0
Sum andre inntekter	**102 111**	**99 644**	**88 800**	**106 800**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	70 000	70 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	9 870	9 870
Annen personalkostnad	0	-38 000	0	0
Sum lønnskostnader	**79 870**	**41 870**	**79 870**	**79 870**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 70 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning på bygninger og	690 044	689 984	0	293 000
Avskrivning på inventar	15 800	15 800	0	16 000
Sum avskrivninger	**705 844**	**705 784**	**0**	**309 000**

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre driftskostnader	20 732	67 363	40 000	40 000
Dugnad	2 259	2 555	0	0
Sum andre kostnader	**22 990**	**69 919**	**40 000**	**40 000**

Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmester og renhold	121 548	115 425	120 000	125 194
Sum vaktmester og renhold	**121 548**	**115 425**	**120 000**	**125 194**

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	17 103	65 696	355 800	355 800
Vedlikehold VVS - rør o.l	36 649	9 359	20 000	15 000
Elektro	10 047	90 586	30 000	20 000
Uteområde	23 454	40 312	35 000	30 000
Sum vedlikehold	**87 253**	**205 953**	**440 800**	**420 800**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	17 461	18 904	19 000	19 000
Forretningsførerhonorar	48 608	50 898	48 600	50 795
Tilleggstjenester	5 391	7 823	2 700	2 700
Sum honorar	**71 460**	**77 625**	**70 300**	**72 495**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale	7 250	0	0	0
Egenandel forsikringsskade	8 000	0	0	0
Inkassokostnader/purregebyr	1 733	4 476	0	0
Kontorrekvisita	0	9 552	10 000	5 000
Porto og kopiering	1 479	333	0	0
Medlemskontigent	3 200	3 100	3 100	3 200
Kostnader ved Styret	1 461	11 643	7 000	7 000
Kostnader ved	0	825	0	0
Eiendoms og festeavgift	78 320	0	0	0
Bankgebyr, omkostninger o.l.	7 876	8 633	8 500	8 500
Annen kostnad,	0	-91	0	0
Sum andre kostnader	**109 319**	**38 470**	**28 600**	**23 700**

Note 9 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekter	723	2 497	15 000	15 000
Andre renteinntekter	1 927	0	0	0
Purregebyr - inntekter	0	2 908	0	0
Sum finansinntekter	**2 650**	**5 406**	**15 000**	**15 000**
Renterkostnad lån	990 139	988 891	975 000	880 801
Rentekostnader, gamle	0	-13 908	0	0
Sum finanskostnader	**990 139**	**974 983**	**975 000**	**880 801**
Sum finans	**-987 489**	**-969 577**	**-960 000**	**-865 801**

Rentekostnader lån er noe høyere pga påløpte renter tidligere år.

Note 10 Anleggsmiddel
Boligselskapets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

	Ventilasjon	**Røropplegg**	**Brannstiger**	**Vinduer**
Anskaffelseskost pr.01.01	1 500 000	8 654 218	158 430	4 398 522
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 500 000	8 654 218	158 430	4 398 522
Årets av- og nedskr. pr.31.12	75 000	288 499	15 800	110 044
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	675 000	2 596 483	65 630	383 802
Bokført verdi pr.31.12	825 000	6 057 734	92 800	4 014 719
Anskaffelsesår	2016	2016	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	11	21	6	37

	Baderom
Anskaffelseskost pr.01.01	3 250 000
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	3 250 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	216 499
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 949 725
Bokført verdi pr.31.12	1 300 274
Anskaffelsesår	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	6

Note 11 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	63 971	56 711
Restanse fellesutgifter	179	0
Sum kundefordringer	**64 150**	**56 711**
Forskuddsbetalt forsikring	152 858	98 750
Sum andre fordringer	**152 858**	**98 750**
Sum fordringer	**217 008**	**155 461**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 12 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i Handelsbanken med kr. 510 722,14, en sparekonto med kr. 12 888,39, samt en Vippskonto for vaskeriet på kr. 24 284,49.

Note 13 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 4 200 fordelt på 42 andeler à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	86 134	802 318
Årets resultat	-339 458	-716 184
Egenkapital 31.12	**-253 324**	**86 134**

Note 15 Borettsinnskudd
Borettsinnskudd utgjør totalt kr 552 000, hvorav kr 450 000 gjelder leiligheter og kr 72 000 gjelder garasjer. Innskuddene på kr 450 000 er sikret med pant i borettslagets eiendom. Garasjeinnskudd har tidligere vært inkludert i samlet borettsinnskudd, men er nå spesifisert seperat.

Note 16 Langsiktig gjeld

Lån i Handelsbanken 9521.75.30793		
Renter 31.12.25: 5,40%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2022	16 600 000	
Nedbetalt tidligere	824 856	
Nedbetalt i år	247 297	
Lånesaldo 31.12		15 527 847
Beregnet innfrielsesdato: 04.03.2052		
Pipelån i Handelsbanken 9521.75.68758		
Renter 31.12.25: 5,40%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2023	914 000	
Nedbetalt tidligere	11 788	
Nedbetalt i år	12 024	
Lånesaldo 31.12		890 188
Beregnet innfrielsesdato: 30.11.2053		
Sum langsiktig gjeld		**16 418 035**

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.
Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Pantstillelse;
Av anleggets bokførte gjeld er kr 16 418 035 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.25 en verdi på kr 3 745 629

Note 17 Note kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	179	43 697
Påløpte renter Handelsbanken	34 723	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**34 902**	**43 697**

Note 18 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**543 488**	**796 694**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-339 458	-716 184
Årets avskrivninger	705 844	705 784
Året tilgang	0	-15 800
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-259 321	-242 805
B. Årets endring i disponible midler	107 065	-253 206
C. Disponible midler 31.12	**650 553**	**543 488**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr.egen note.

Note 19 Note Festeavgift
Bygningen står på festet tomt. Festekontrakten ble inngått i 1962 og gjelder for en periode på 99 år, med rett til fornyelse av fester.
Årlig festeavgift reguleres i henhold til endringer i rentenivået og/eller engroprisindeksen.
Regulering kan ikke skje oftere enn hvert 10.år.
Borettslaget har tidligere fått tilbud om innløsning av tomten, men har valgt å ikke benytte seg av denne muligheten.

Protokoll

Generalforsamling 2026

Nicolaysens vei 1X

Tidsrom	07. mai 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	05. mai. 20:30
Møteform	Fysisk
Møteleder	Emma Eliassen
Referent	Eino Juhani Oltedal
Protokollvitner	Katrin Oppheim Alette Fjørtoft Grøsvik



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Emma Eliassen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.4. Referent

Eino Juhani Oltedal

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.5. Protokollvitner

Katrin Oppheim, Alette Fjørtoft Grøsvik

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
11 Tilstede:
1. Henning Nesse
2. Emma Eliassen
3. Kine Kästel
4. Eino Oltedal
5. Katrin Oppheim
6-7. Kaare A Vollan og Liv Kalstad
8. Helene Arstad
9. Alette Fjørtoft Grøsvik
10. Håkon Åstveit
11. Solfrid Andersland

2. Årsberetning 2025

Vedlegg
Årsmelding fra styret 2025 opp.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Blank

3. Regnskap 2025

Vedlegg
årsregnskap 2025 0.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår å justere honoraret til styrets medlemmer med en økning på kr 10 000 per år. Bakgrunnen for forslaget er todelt:

Prisjustering: Honoraret har over tid ikke blitt justert i takt med generell prisutvikling (inflasjon), og en oppjustering anses derfor som rimelig.
Rekruttering: Et konkurransedyktig honorar er viktig for å gjøre det attraktivt å påta seg styreverv, samt å sikre kontinuitet og god kompetanse i styret.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Enstemmig vedtatt

5. Revisjon

Beskrivelse
Styret jobber med å gjennomgå kostnader generelt, og revisjon er en av postene som er vurdert nærmere. Generalforsamlingen vedtok i fjor å bytte revisor til RSM, men dette vedtaket er ikke blitt effektuert, og vi benytter fortsatt BDO som revisor.

Styret har vurdert ulike alternativer og innhentet tilbud fra andre aktører, men vurderer det per nå som mest hensiktsmessig å videreføre dagens revisor.

Endelig beslutning om valg av revisor vil bli behandlet som egen sak på en senere generalforsamling. Dersom det oppstår behov for avklaring før neste ordinære generalforsamling, kan det bli aktuelt med en ekstraordinær generalforsamling.

Flertallskrav
Orienteringssak

6. Økning i felleskostnader fra juli

Beskrivelse
Styret informerer om planlagt økning i felleskostnadene fra juli. Bakgrunnen for økningen er generell kostnadsvekst, inkludert drift og vedlikehold. 4% økning.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Det kom spørsmål om borettslaget kunne få norgespris for å senke fellesutgifter. Styre melder at vi inngikk avtale om norgespris i november

7. Plen og uteområder

Beskrivelse
I fjor ble det kjøpt inn en robot gressklipper som det var problemer med. Styret forsøkte å få inn et firma som kunne sikre riktig installasjon, men firma som tok på seg jobb dukket ikke opp. Inntil videre er det bestilt inn plenklipp jevnlig fram til problemet er løst.

Flertallskrav
Orienteringssak

8. Tak

Beskrivelse
Styret er i gang med å få bedre oversikt over tilstanden på taket. Parallelt jobber vi med å hente inn tilbud på ulike utbedringer. Målet er å få etablert en vedlikeholdsavtale for å holde taket i stand og på sikt hindre at det må byttes før nødvendig. Det har vært flere befaringer av tak, sist etter stormen Amy. Konklusjon den gang var at taket var i grei befatning, men hadde behov for noen utbedringer.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Utbedringene gjelder vasking av takstein og endegavler samt reparasjon av pipebeslag og fjerning av ubrukte antenner.

9. Antall nøkler

Beskrivelse
Styret ønsker å kartlegge hvor mange nøkler som er i omløp, og vil komme tilbake med retningslinjer for hvor mange nøkler hver enhet bør ha.
Det kan virke som det er ulikt hva antall nøkler som følger hver enhet. Såvidt styret kan se, var det opprinnelig antall 4 nøkler til dør og 2 nøkler til postkassen.

Flertallskrav
Orienteringssak

10. Garasjelåser

Beskrivelse
Det ble tidligere vedtatt på generalforsamling at beboere som har satt inn alternative låser i garasjen må sørge for at styret har tilgang.
Styret ønsker derfor å minne om at dette må følges opp. Det innebærer at:
det må lages nødvendige nøkler
styret må få tilgang til disse
Dette er viktig for sikkerhet og for å sikre tilgang ved behov. Det er beboernes ansvar å gi styret tilgang til garasjer og sørge for nøkler.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Det kom spørsmål om det er gjort planer for utbedring av garasjedører/låser. Det er ikke planlagt fra styret. Penger som kommer inn for garasjene går på egen konto og styret ber beboere melde inn feil og mangler på garasjene slik at styret kan vurdere utbedringer.

11. Flaggstang

Beskrivelse
Snoren på Flaggstang har røket. Vi har leid inn firma for å utføre vedlikehold på den, samt fikse snoren. Fram til dette er fikset, ber vi om forståelse for at flagg ikke kan bli heist

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Flagstang ble fikset av beboere på dugnad. Firma er avbestilt

12. Valg

Kommentar
Det er ingen verv på valg i inneværende periode.

Styreleder

Emma Eliassen (Ikke på valg)

Vedtak
Emma Eliassen forblir styreleder

Styremedlem

Kine Kathinka Nilsen Kästel (Ikke på valg)
Henning Nesse (Ikke på valg)
Eino Juhani Oltedal (Ikke på valg)
Bjørn Johannessen Field (Ikke på valg)
Helene Haahr Arstad (Ikke på valg)

Signaturer

Emma Eliassen /sign	07.05.2026 23:29
Katrin Oppheim /sign	07.05.2026 20:52
Alette Fjørtoft Grøsvik /sign	07.05.2026 20:22

Innkalling

Generalforsamling 2025

Nicolaysens vei 1X

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



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Bjørn Johannessen Field

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Øyvind Hodnekvam

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Didrik Bloch Haugland, Julie Koppang-Grønn

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsberetning 2024

Vedlegg
Årsmelding 2024_2025-1.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap 2024

Beskrivelse
Godkjenning av regnskap 2024

Vedlegg
UTF-8Regnskap 2024 - Nicolaysensvei 1X.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Saker fra styret

5.1. Bytte av revisjonsselskap

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.2. Endring av vedtekter garasjehold

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

§ 15 Regler for garasjetildeling

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.3. Endring av vedtekter

Beskrivelse
Dagens vedtekter har følgende ordlyd:

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

Styret ønsker å endre vedtekter til følgende:
Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 14 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.4. Eventuelt

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Valg

Styremedlem

Kine Kastel (For 2 år)

Varamedlem (2 til valg)

Henning Nesse (For 1 år)
Øyvind Hodnekvam (For 1 år)

Protokoll

Generalforsamling 2025

Nicolaysens vei 1X

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



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.3. Møteleder

Bjørn Johannessen Field

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.4. Referent

Øyvind Hodnekvam

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.5. Protokollvitner

Didrik Bloch Haugland, Julie Koppang-Grønn

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Tilstede var totalt 12 andeler representert:
Tilstede fysisk:
Bjørn Johannessen Field
Øyvind Hodnekvam
Henning Nesse
Julie Koppang-Grønn
Didrik Bloch Haugland
Karin Stautland
Håkon Åstveit
Eino Juhani Oltedal
Helene Haahr Arstad
Simon Eia Richter
Ole Kobbeltvedt
Katrin Oppheim
Erlend Ulvestad
Camilla Gran

2. Årsberetning 2024

Vedlegg
Årsmelding 2024_2025-1.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Godkjent

3. Regnskap 2024

Beskrivelse
Godkjenning av regnskap 2024

Vedlegg
UTF-8Regnskap 2024 - Nicolaysensvei 1X.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Godkjent.

4. Honorar til styret

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Vedtatt

5. Saker fra styret

5.1. Bytte av revisjonsselskap

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Vedtatt enstemmig.

5.2. Endring av vedtekter garasjehold

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

§ 15 Regler for garasjetildeling

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Vedtatt enstemmig.

5.3. Endring av vedtekter

Beskrivelse
Dagens vedtekter har følgende ordlyd:

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

Styret ønsker å endre vedtekter til følgende:
Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 14 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Vedtatt med flertall. En stemme i mot.

5.4. Eventuelt

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

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

6. Valg

Styremedlem

Kine Kastel (For 2 år)

Vedtak
Kine Kastel fortsetter som nestleder.
Helene Haahr Arstad melder seg som styremedlem.
Eino Juhani Oltedal melder seg som varamedlem.
Ingen fra generalforsamling melder seg som styreleder. En valgkomité blir satt på generalforsamlingen for å finne ny styreleder. Valgkomité består av Julie Koppang-Grønn og Ane Dina Sæbø Nesse.

Varamedlem (2 til valg)

Henning Nesse (For 1 år)
Øyvind Hodnekvam (For 1 år)

Vedtak
Henning Nesse fortsetter som varamedlem.
Øyvind Hodnekvam fortsetter ikke som varamedlem.

Signaturer

Bjørn Johannessen Field /sign	14.05.2025 21:02
Julie Koppang-Grønn /sign	14.05.2025 20:12
Didrik Bloch Haugland /sign	06.06.2025 10:13

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/421/0/0
Utlistet 18. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260799519	Grunneiendom	0	Ja	3 106,9 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
19010000	35	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 156 MFL., WERGELAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.04.2013	200304844	< 0,1 % (0,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
13/156	300574035-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.09.2019	201913770
13/304	300541003	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	21.01.2016	201519328
13/304	139402502-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	03.02.2015	201415805
159/530	300291120	-	Annen kontorbygning	Meldingssak registrer tiltak	11.04.2012	201206409
160/390	139233840-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	10.03.2026	202518017

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 18. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

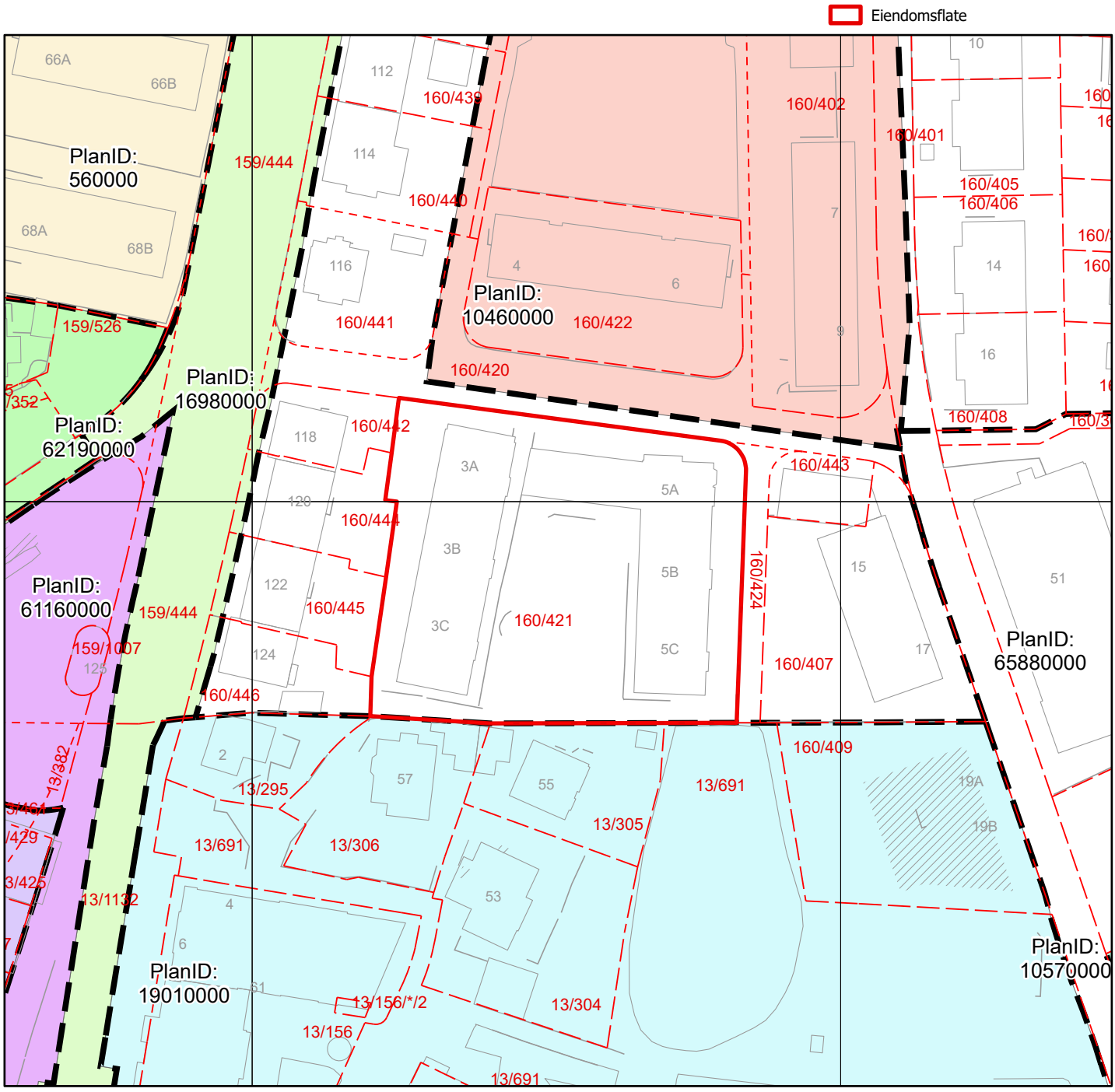
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/421
Dato: 18.05.2026 Adresse: Nicolaysens vei 3A

N

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

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



Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.05.2026

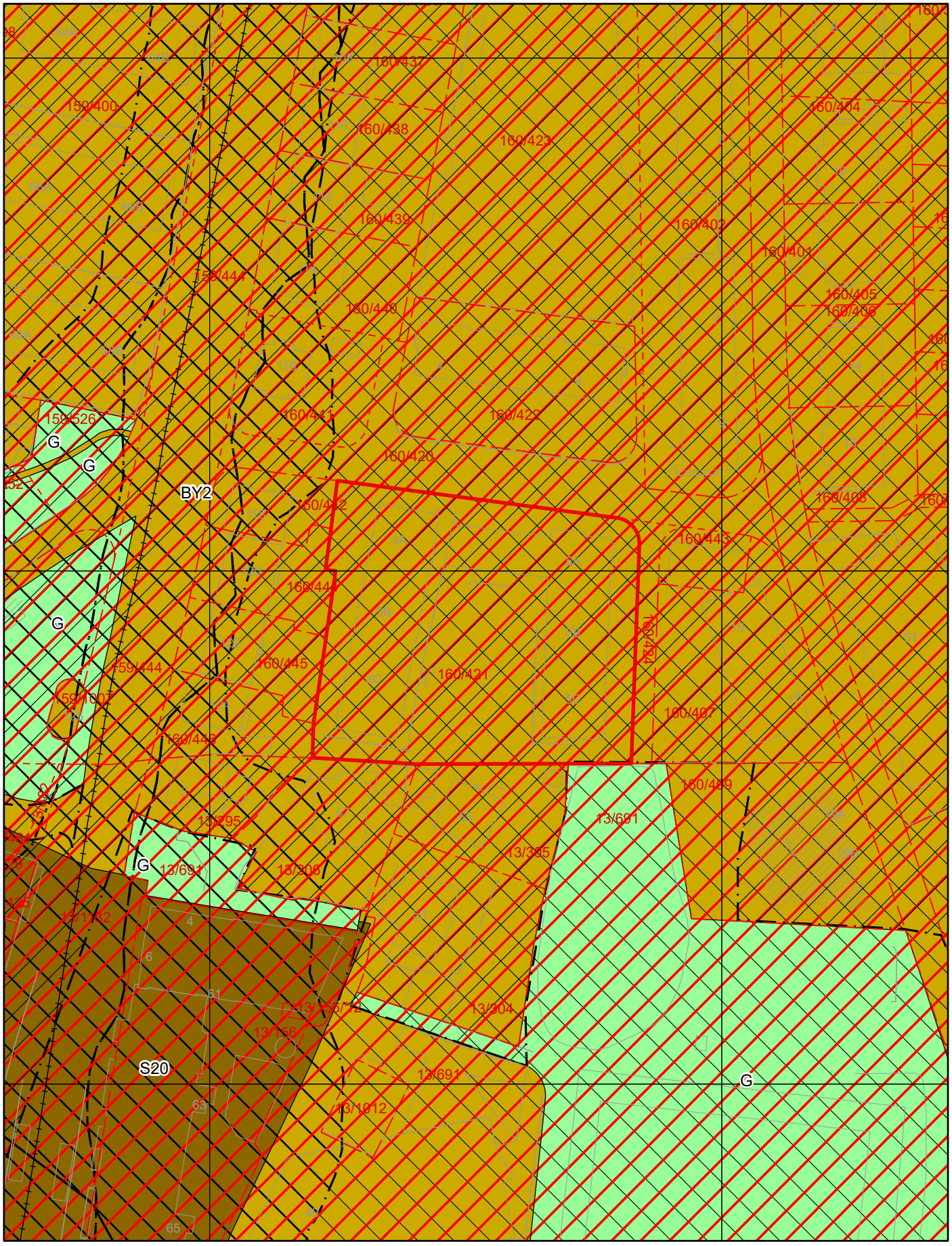
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/421
Adresse: Nicolaysens vei 3A

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.05.2026

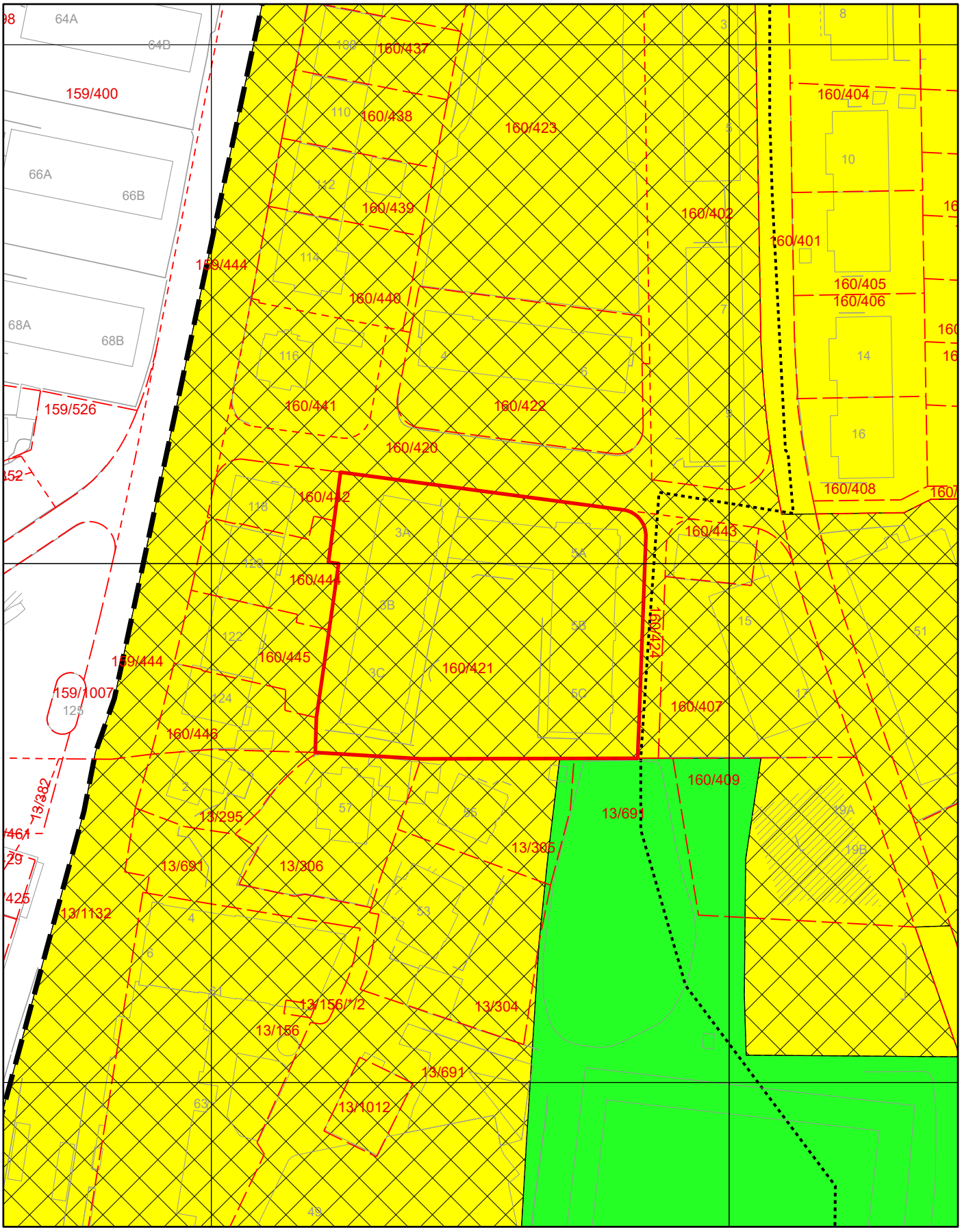
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/421
Adresse: Nicolaysens vei 3A

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Friområde (N)

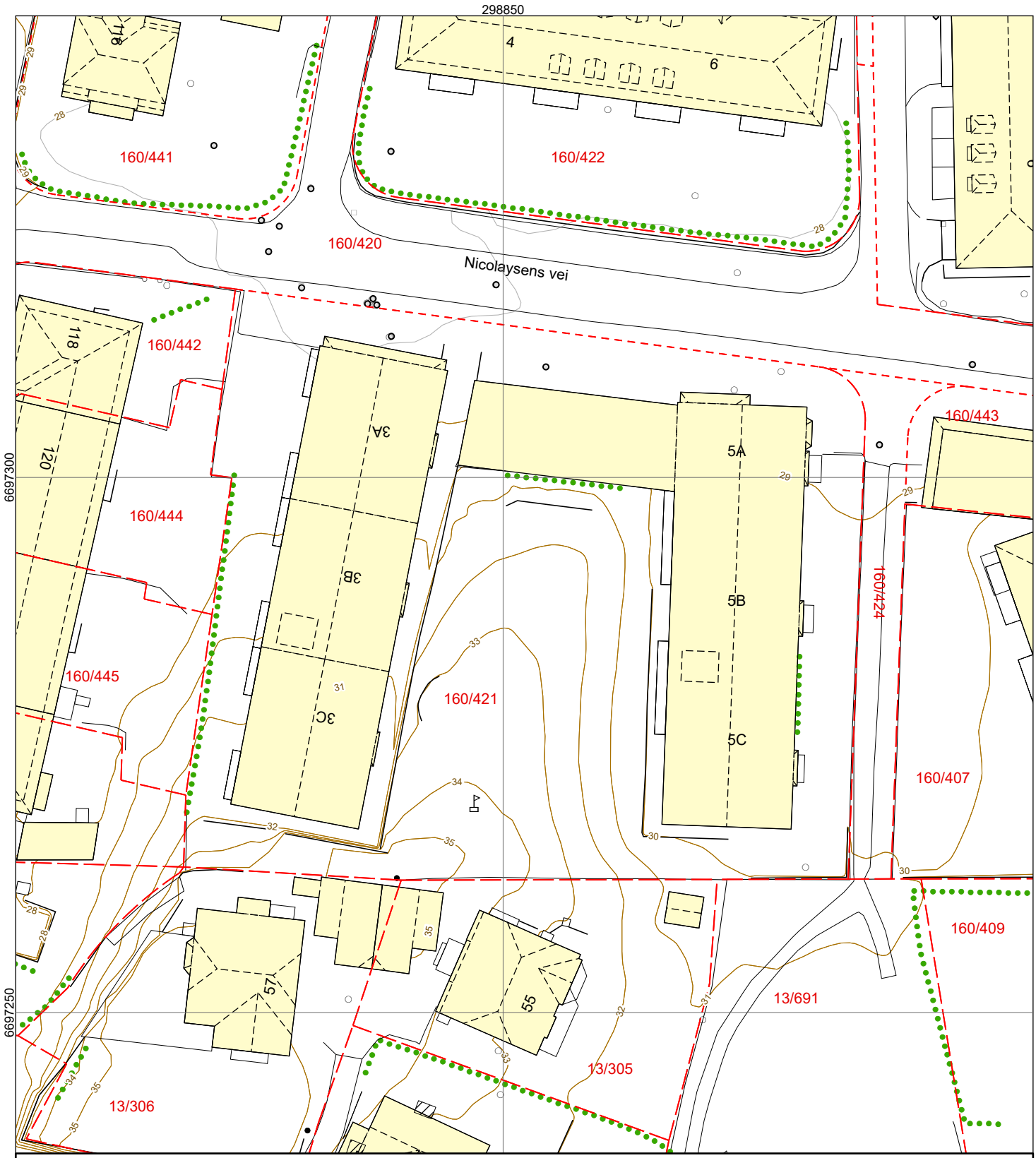
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/421/0/0
Adresse: Nicolaysens vei 3A

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

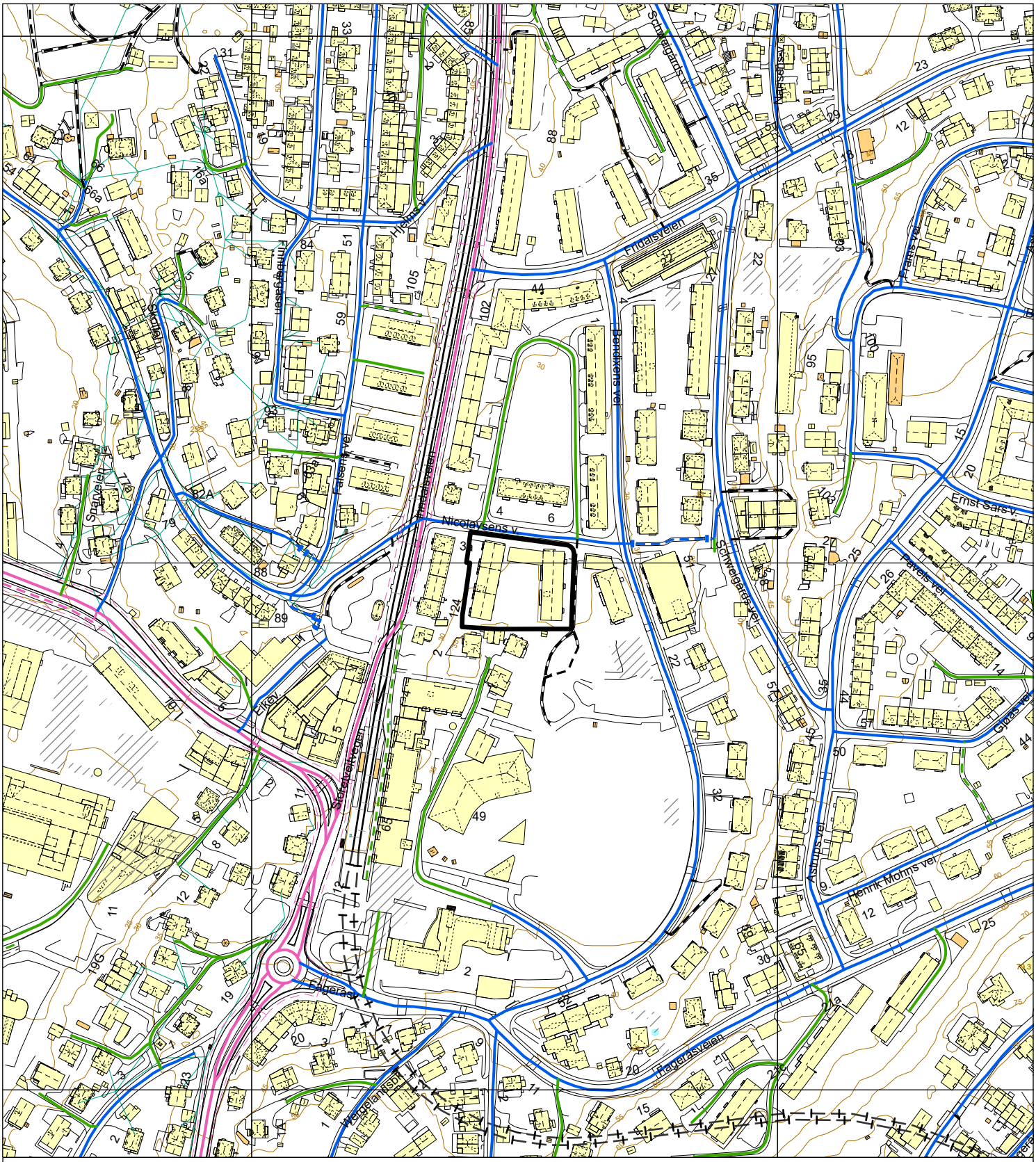
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 18.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/421/0/0
Adresse: Nicolaysens vei 3A

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nicolaysens vei 3A, 5063 Bergen
Gnr. 160, Bnr. 421, andelsnr. 7 i BORETTSLAGET NICOLAYSENSV 1 X , Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260076

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Mads Wickmann

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 993 19 551

E-post: mads.wickmann@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 ol. 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 annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere 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 uoppfordret 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 bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.
