PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

NICOLAYSENS VEI 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Vedtekter

Husordensregler

Årsberetning for 2025

Protokoll fra generalforsamling i 2025

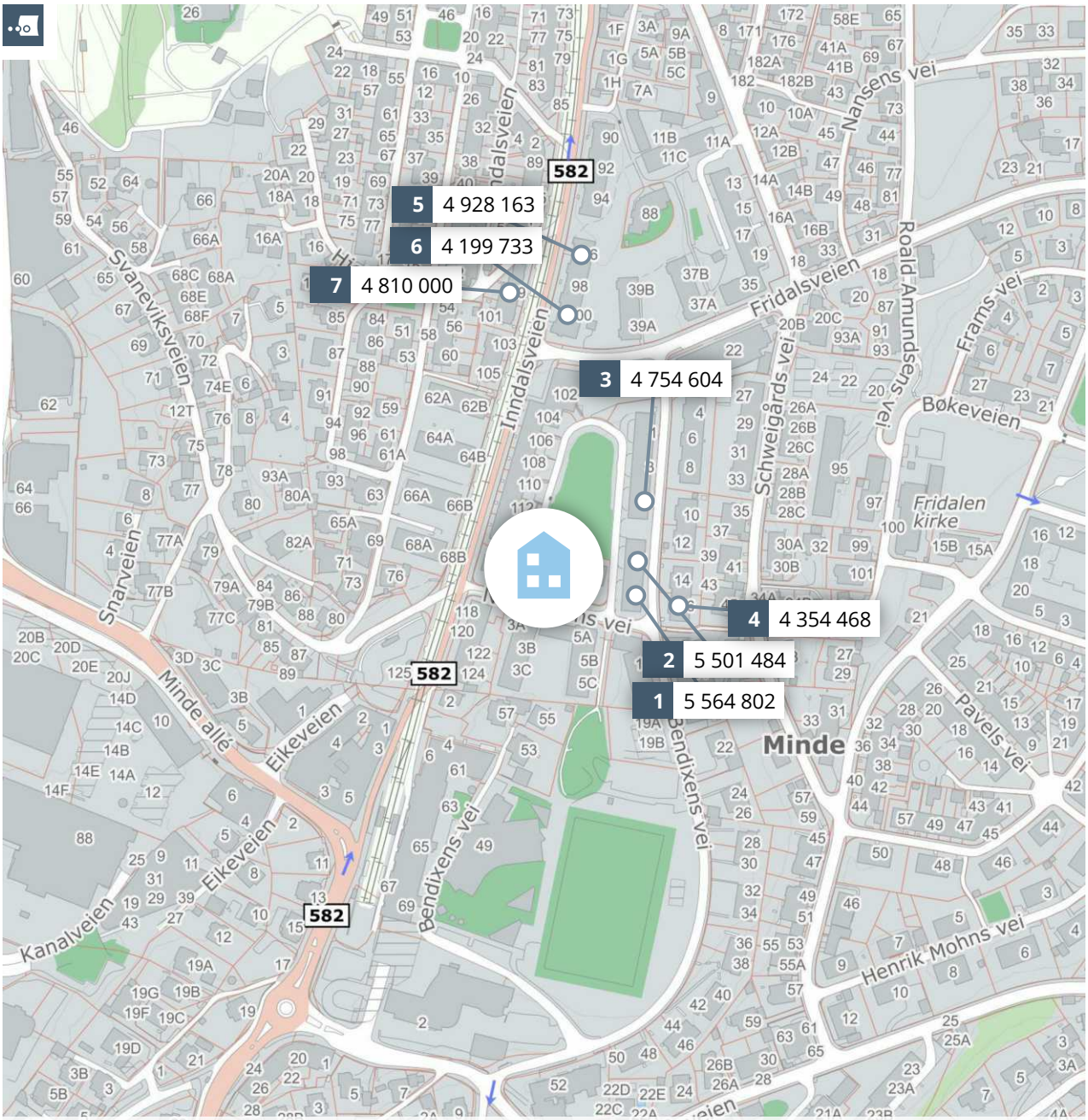
Basiskart

Veistatuskart

Planinformasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NICOLAYSENS VEI 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 23.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Runningen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nicolaysens vei 4, 5063 BERGEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1951

GNR 160 BNR 422 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS RAUTJERN

Verdivurdert til

4 500 000

322 049	4 822 049	66 027
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	13 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	5 900
Formue	12 742
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bendixens vei 9									
	78 m²	1954	1. etg	3 sov	24.04.2025	4 490 000	**5 100 000**	464 802	5 564 802	**71 344**
2	Bendixens vei 7									
	79 m²	1955	1. etg	3 sov	05.11.2025	4 490 000	**5 050 000**	451 484	5 501 484	**69 639**
3	Bendixens vei 5									
	58 m²	1953	2. etg	2 sov	04.09.2025	3 590 000	**4 420 000**	334 604	4 754 604	**81 976**
4	Bendixens vei 16									
	62 m²	1947	2. etg	2 sov	04.04.2025	3 990 000	**4 270 000**	84 468	4 354 468	**70 233**
5	Inndalsveien 96									
	73 m²	1950	- etg	3 sov	30.07.2025	3 990 000	**4 850 000**	78 163	4 928 163	**67 509**
6	Inndalsveien 100									
	77 m²	1950	2. etg	3 sov	26.02.2025	3 390 000	**4 120 000**	79 733	4 199 733	**54 542**
7	Inndalsveien 99									
	67 m²	1934	2. etg	3 sov	02.07.2025	4 690 000	**4 810 000**	0	4 810 000	**71 791**

Leiligheten har meget god beliggenhet i et attraktivt og veletablert område på Wergeland. Med borettslagets hage og en blindgate på ene siden, samt en stor park på andre siden får du her i pose og sekk med meget fredelige omgivelser i en rolig gate, samtidig som det er kort vei til både butikker, barnehage, skole, studietilbud, turområder og fantastisk kollektivtilbud. Leiligheten ligger høyt og fritt som hjørneleilighet i bygningens andre etasje. I kombinasjon med god avstand til annen bebyggelse gjør det at leiligheten oppleves som skjermet og usjenert. De fredelige omgivelsene nytes til det fulle på den 7,5 kvm store balkongen. Balkongen vender mot sør, noe som sikrer gode solforhold med sol fra morgen til rundt kl. 20 midtsommers. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.06.2023	05.10.2023	01.11.2023	3 410 000	3 300 000	293 577	3 593 577	
30.09.2020	13.10.2020	09.11.2020	3 290 000	3 510 000	335 792	3 845 792	
19.12.2019		19.12.2019	-	3 120 000	-	3 120 000	2
14.08.2015	26.08.2015	06.10.2015	2 900 000	3 120 000	248 324	3 368 324	
14.11.2012		14.11.2012	-	2 125 000	-	2 125 000	2
26.06.2009	03.07.2009	25.08.2009	1 890 000	2 125 000	219 000	2 344 000	

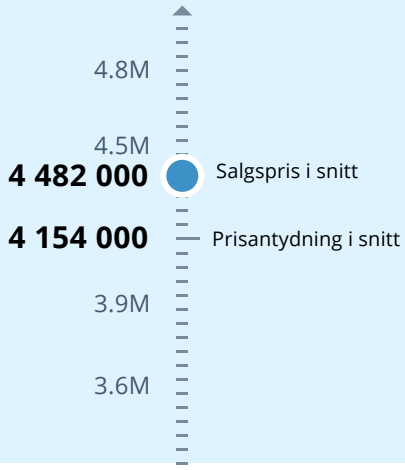
2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i RAUTJERN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i RAUTJERN grunnkrets siste 6 mnd

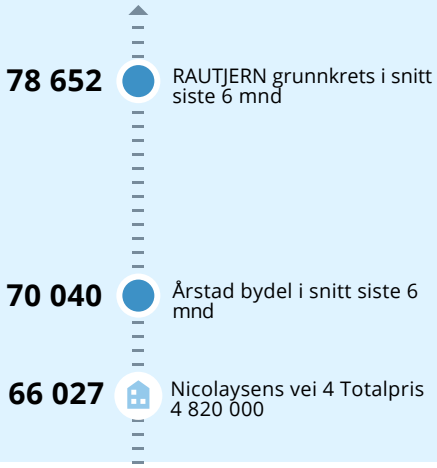
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 10.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Boligbygg med flere boenheter

Nicolaysens vei 4, 5063 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 422

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13379-1905 **Referansenummer:** VY1014

Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård

Medlem av NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

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

Rapportansvarlig



Arvid Lyngsgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@takstvestlandet.no
474 14 500

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje.
Bygningen er oppført 1951 ihht. Infoland.

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i 1951.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1949 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 1951.
(referansenivået for bygningen).

LAGRING
Bod på loft: 4 m² Gulvflate er større.
Bod underetasje: 4,7 m²
Bod underetasje: 6,3 m²

EGENSKAPER
- Bad rehabilitert av firma i 2025.
- Vann og avløpsrør fra 2025.
- Kjøkkeninnredning fra 2025.
- Varmtvannsbereder fra 2025.
- Taktekking og takrenner skiftet i 2019.
- Murfasader malt i 2019.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Leiligheten holder for det meste en god standard med store oppgraderinger som bad, kjøkken, vannrør og avløpsrør fra 2025.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Malte murfasader.
Utvendig malt i 2019.

Valmet takkonstruksjon.
Taket er tekket med takstein.
Takstein skiftet i 2019.

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer fra 2006 og 2014.
Alminnelig slitasje utfra alder.

Entredør:
Profilert tredør.
B-30 branndør.

Terrassedør:
Tredør med isolerglass.

Terrasse på 7,5 m²
Dekke med fliser.
Rekkverk med glass og fasadeplater i stålramme.
Rekkverkshøyde: ca 105 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Parkett.

Vegger:
Malt strie.

Himling:
Malt betong.
Takhøyde i stue er ca 250 cm.

Etasjeskille i betong.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 19 mm målt i stue.

Peis i stue.

Fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Bad pusset opp av firma i 2025.
Fliser og malte plater på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 45 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Sluk av plast.
Tettesjikt med smøremembran.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil, vegghengt toalett, glassdør mot dusj og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekk.
Til-luft via spalte under dørblad.
Våtsone mot underliggende leilighet, yttervegg og kjøkkeninnredning.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Kompesitt oppvaskkum.
Integrert kjøleskuff, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Vannstoppsystem i skap under vask.
Ventilator med kullfilter.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i bad.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.

Synlige avløpsrør av plast.

Ventilator i kjøkken.
Avtrekk i bad.

Varmtvannsbereder er plassert i hjørne i kjøkkeninnredningen.
Bereder montert i 2025.

Gulvvarme i bad/vaskerom.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang.
El-kontroll utført i 2024.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

Arealer Gå til side

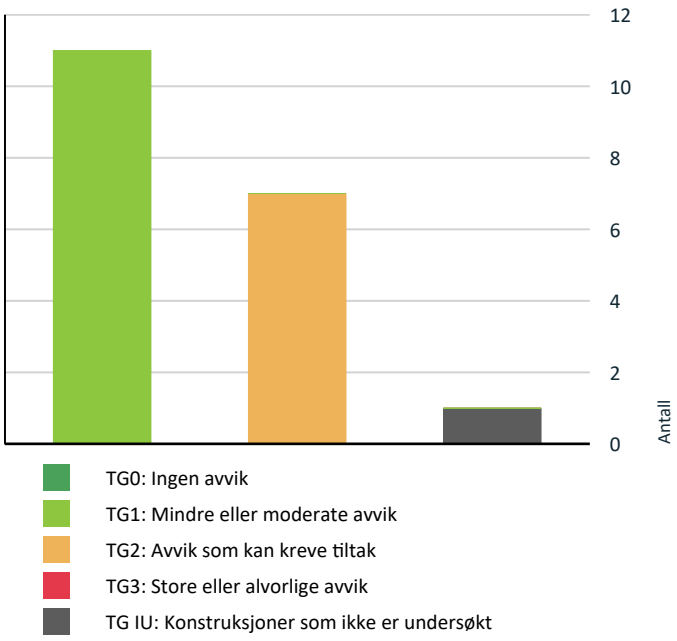
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1951

Kommentar
Infoland

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Malte murfasader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon.
Taket er tekket med takstein.
Takstein skiftet i 2019.

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer fra 2006 og 2014.

Alminnelig slitasje utfra alder.

TG 2 Dører

Entredør:
Profilert tredør.
B-30 branndør.

Terrassedør:
Tredør med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entredør av eldre dato med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 7,5 m²
Dekke med fliser.
Rekkverk med glass og fasadeplater i stålramme.
Rekkverkshøyde: ca 105 cm.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Parkett.

Vegger:
Malt strie.

Himling:
Malt betong.
Takhøyde i stue er ca 250 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen bruksmerker og riper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 19 mm målt i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Peis i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i 2 steiner inne i peis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte steiner.



TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på dørblad til bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad pusset opp av firma i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og malte plater på vegger.
Malte plater i himling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Følg med på at det ikke blir liggende vann på vindu etter dusjing.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 45 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Tettesjikt med smøremembran.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant i møbel, speil, vegghengt toalett, glassdør mot dusj og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekk.
Til-luft via spalte under dørblad.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone mot underliggende leilighet, yttervegg og kjøkkeninnredning.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Kompesitt oppvaskkum.
Integrert kjøleskuff, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Vannstoppsystem i skap under vask.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i bad.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken.
Avtrekk i bad.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i hjørne i kjøkkeninnredningen.
Bereder montert i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Andre installasjoner

Gulvvarme i bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang.
El-kontroll utført i 2024.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Tilstandsrapport





Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

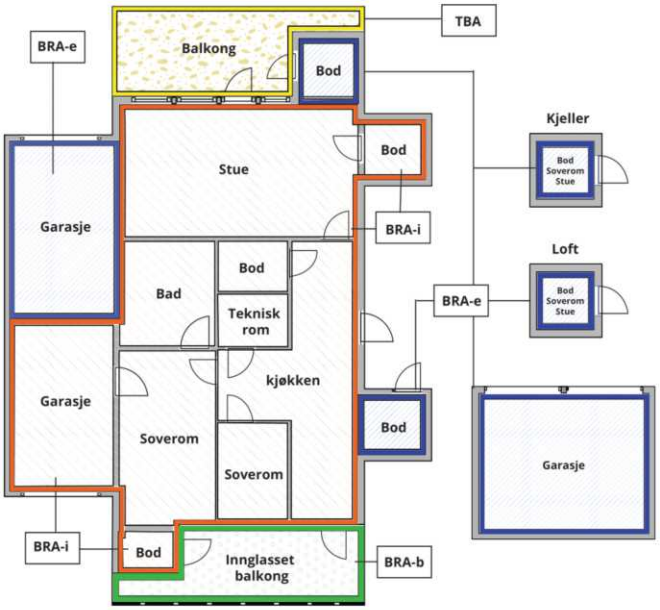
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	73			73	
Loft		4		4	
Underetasje		9		9	
SUM	**73**	**13**			
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, entré/gang, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, soverom 3		
Loft		Bod	
Underetasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Netto rom areal:
Entre/gang: 7,6 m²
Bad: 4,8 m²
Soverom: 12,52 m²
Kjøkken: 6,01 m²
Soverom: 6 m²
Stue: 23,64 m²
Soverom: 9,24 m²

Bod på loft: 4 m² Gulvflate er større.
Bod underetasje: 4,7 m²
Bod underetasje: 6,3 m²

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad, vannrør og diverse elektrisk.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Jeanett Borgen Kallekleiv	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	422		0	1230.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nicolaysens vei 4

Hjemmelshaver
Borettslaget Nikolaysensvei 4-6

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET NIKOLAYSENSVEI 4-6	957477496			Kallekleiv Jeanett Borgen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Minde.
Kort avstand til skole, barnehage, butikker, idrettsanlegg, kollektivtransport, Haukeland sykehus, Bergen sentrum mm.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2026	Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier	19.02.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.02.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

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

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74260067

Selger 1 navn
Jeanett Borgen Kallekleiv

Gateadresse
Nicolaysens vei 4

Poststed	Postnr
BERGEN	5063

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260067

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert
Arbeid utført av	Flesland flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye sikringer og nytt elektrisk til kjøkken og bad.
Arbeid utført av	BGO og Rød Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	BKK hadde kontroll i Januar 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260067

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260067

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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:

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74260067

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanett Borgen Kallekleiv	eec2e25d14ad017d8c335 b9be76691f6dd291fcc	12.02.2026 10:22:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74260067

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

Vedtekter
Borettslaget Nicolaysensvei 4-6



Vedtatt på generalforsamling 12/6-62
Rettelser 12/3-84, 20.03.2007 og 29.04.2013

Vedtekter for Nicolaysensvei 4 – 6 Borettslag



Vedtatt på generalforsamling 12/6-62 – med rettelser den 12/3-84, 20.032007 og 29.04.2013

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Nicolaysensvei 4-6 Borettslag med forretningskontor i Bergen er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (heruinder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets virksomhet.

§ 2. Andeler – ansvar

Andelene skal være på to-hundrede-og-femti kroner (Kr 250). Andelseiernes ansvar er begrenset til det fastsatte andelsbeløp og borettsinnskudd, samt forpliktelsen til å betale de løpende felleskostnadene, ref BRL § 1-2.

§ 3. Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere av borettslaget. Ingen kan eie mer enn en (1) andel. Som lovbestemte unntak refereres det til BRL, kapittel 4, § 4-2. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks (6) måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Ved overføring av andel skal ny andelseier få utlevert et eksemplar av vedtektene og kopi av andelsbrev.

§ 4. Overføring av andel

a) Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre (3) år dersom andelseieren selv eller en nærstående person som ektemake/samboer og barn som nevnt i § 5-6, 1. ledd nr. 3, har bodd i boligen i minst et av de to siste årene (framleie eller utleie av bolig). Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jmf. § 4. Leietaker plikter å følge reglement vedrørende vasking, rydding, plenklipping og snømåking. Utleier plikter å informere leietaker om husordensreglement og at dette skal overholdes.
b) En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, § 4-4. Til hver andel er det knyttet innskudd. Andel og innskudd må overdras samlet.
c) Andelseierne kan gjøre bruk av forkjøpsrett etter BRL § 4-15 som beskriver følgende regler:
   - innen 20 dager etter at andelen har skiftet eier og melding om dette er mottatt av borettslaget, eller
   - innen 5 hverdager etter at andelen har skiftet eier dersom skriftlig varsel er gitt minst 15 dager på forhånd



§ 5. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet seg en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Alle typer overføringer krever godkjenning. Søknad om godkjenning skal være skriftlig, inneholde opplysninger om nåværende boforhold, hustandsmedlemmer og husdyr, og sendes styreleder. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. 4-1 tom 4-3 i BRL.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi han og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknad om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt, er erververen i alle tilfeller å anse som godkjent.

§ 6. Vedlikehold

a) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand og holde ved like slikt som vindu, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen. Andelseieren skal gi tilgang til boligen for utføring av arbeid som gjelder felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.
   Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieren. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden kommer av mishold fra en av andelseierne.
b) Gjelder fra 1.1.2013. Ved oppussing og fornying på bad og kjøkken påligges det andelseier å innhente godkjenning fra styret før arbeidene startes. Andelseier plikter videre å kunne dokumentere at utførelse er i henhold til regelverk.
   Ved bytte av varmtvannsbereder som er plassert i leilighet skal det installeres lekkasjesikring.

§ 7. Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer samt en vara. Det er ønskelig at styremedlem trer inn som styremedlem etter et år for å sikre kontinuitet og god opplæring. Det skal etterstrebes at hver oppgang er representert med to medlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige medlemmene er to år. Utskifting skal skje på en slik måte at et av styremedlemmene til enhver tid har et år igjen av sin periode. Generalforsamlingen skal velge styremedlemmene og vararepresentant. Styreleder velges særskilt. Styret velger innad nestleder og sekretær.

§ 8. Styrets vedtak

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og minst to medlemmer stemmer for vedtaket.
Styret kan ikke uten fullmakt fra Generalforsamlingen treffevedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.



§ 9. Firmategning

Styreleder (nestleder) og ett – 1- styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamling

Generalforsamling er det øverste organ i borettslaget.
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig sier hvilke de saker de ønsker behandlet.
Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte – 8 -, høyst tjue – 20 – dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om nødvendig kalles inn med kortere frist som likevel skal være på minst tre dager.
Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte – 8 – uker før generalforsamlingen.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. På ordinær generalforsamling skal disse saker behandles:
2. Konstituering
3. Årsmelding fra styret
4. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
5. Valg av styremedlem og vara, jfr. Vedtektenes § 7
6. Eventuell godtgjøring til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12. Møteledelse og avstemning

Generalforsamlinga ledes av styreleder om ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.
Hver andelseier har en stemme. Vedtak i generalforsamlingen krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer med de unntak som følger av BRL § 7 - 11 eller vedtektene. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Revisor

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



§ 14. Endringer i vedtektene

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler – 2/3 - av de avgitte stemmene.

§ 15. Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39

Husordensreglement
Borettslaget Nicolaysensvei 4-6



Vedtatt på generalforsamling 15.april 1952
Rettelser 30.april 1985, 20.03.2007 og 24.05.2016.

Husordensreglement for Nicolaysensvei 4 – 6



1. Husleie (felleskostnader) forfaller og betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Faller denne dag på en lørdag, søndag eller annen helligdag betales leien den første påfølgende hverdag.

2. Sykler og barnevogner må ikke plasseres i ganger eller trapperom. Barnevogner plasseres i kjelleren, under trappen. Sykler plasseres i merket sykkelrom eller i private boder. Disse skal også bringes ut og inn gjennom kjellerinngangen på husets øst- og vestside, og ikke gjennom hovedinngangen.

3. Boss skal kastes i borettslagets konteinere. Enhver bruker skal sørge for at bossposene er godt lukket og forsvarlig plassert oppe i konteineren. Der er ikke tillatt å plassere boss ved siden av konteinerne.

4. Vinduer og altaner mot gaten skal bare brukes til lufting av klær på hverdager. Unntatt herfra er klær som henger skjult på altanene i snorer eller på lavt tørkestativ som ikke synes fra Nicolaysensvei.

5. Utendørs tørkestativer skal ikke brukes søndager og helligdager. Klesklyper og lignende skal tas inn etter bruk.

6. Gatedør skal være låst hele døgnet etter installering av porttelefon. Kjellerdører holdes låst. Utelys brenner hele natten i vinterhalvåret, mens ganglyset skal slukkes om kvelden. Det er ikke tillatt å plassere løsøre i kjeller, unntatt i private boder. Lyset her og i bodene skal være slukket når rommene ikke er i bruk. Fast bruk av strøm i privat kjellerbod, for eksempel til kjøleskap eller frys, skal meldes inn til styret og betales etter faste satser bestemt av styret (eksempelvis BKK sin standardoversikt).

7. Vaskekjellere gjøres ren etter bruk. Grunnet brannfare og mulig støy skal vaskemaskin og tørketrommel ikke brukes etter kl. 22.00.

8. Loftsdør skal holdes låst. Det er ikke tillatt å plassere løsøre på loftet, unntatt i private boder. Lyset her og i bodene skal være slukket når rommene ikke er i bruk.

9. Ganger og trapper vaskes en gang i uken fra egen etasje og nedover. Hvor det er to leiligheter i oppgangen, vaskes det hver sin uke etter avtale. Er den ene familien bortreist, må naboen vaske hver uke, og vil da selvfølgelig få samme fordel når de selv reiser bort. Loft og kjeller vaskes en gang i kvartalet etter oppsatte lister. Ordning for vask gjelder ikke i perioder hvor generalforsamlingen har vedtatt å få dette utført av et firma eller på annen måte.

10. Støy skal unngås hverdager etter kl. 21.00, lørdager etter kl. 18.00 og søndager hele dagen. Vær oppmerksom og hensynsfull ved bruk av trappehus og altaner i samme tidsrom da det er veldig lytt i områdene. Grunnet brannfare og støy skal vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskemaskin i leilighetene ikke brukes etter kl. 22.00.



11. Opphold, røyking og lek i trappegangene er ikke tillatt. Likeledes må tepper etc. ikke henges ut i trappegangene.

12. Alle beboere kan fritt benytte seg av fellesutstyr slik som griller, redskap og hagemøbler. Utstyret skal rengjøres og settes tilbake på plass etter bruk.

13. Kosting, rydding, snømåking og plenklipping utføres etter oppsatt liste fra styret.

14. Alle beboere oppfordres til å vise god dugnadsånd og engasjere seg til det beste for borettslaget.

15. Meldinger fra styret til andelshaverne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som disse husordensreglene.

16. Det er ikke lov å grille på terrassene i borettslaget. Begrunnelsen for forbudet er sjenerende lukt og brannfaren dette kan medføre.

17. Borettslaget tillater normalt hold av husdyr som hund og katt. Dyret skal ivaretas slik at det ikke er til ulempe for andre beboere. Det påligger andelseier som har husdyr og sørge for renhold etter husdyr på lagets eiendom. Andelseier er pliktig å melde fra om husdyrhold til styre.

Dette reglement er vedtatt den 15. april 1952, med rettelser den 30. april 1985, 20.03.2007 og 24.05.2016

Årsrapport for 2025

Årsberetning

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Årsberetning 2025

Borettslaget Nikolaysensvei 4-6

Adresse: c/o Opus Økonomi AS, 5013 Bergen
Org.nr: 957477496

Virksomhetens art
Borettslaget Nikolaysensvei 4-6 er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller foreslå oppføring av boligbygg og leie ut bolig i slike bygg til andelseierne. Laget er stiftet i 1950 og holder til i Bergen kommune.

Utvikling i resultat og stilling
Omsetningen er i 2025 918 613 kroner som er en økning på 6% og 44 500kr fra i fjor. Årsresultatet endte på -109 309 kr mot 85 972 kr året før. Totalkapitalen var ved utgangen av året 4 032 923 kroner, sammenlignet med 4 105 438 kroner året før.
Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvisende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Fortsatt drift
I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede.

Arbeidsmiljø
Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende, og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2025. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2025. Laget arrangerte 2 dugnader i 2025.

Likestilling
Styret består av 3 kvinner.

Ytre miljø
Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Styrets arbeid
Styret har avholdt 3 fysiske møter i 2025. I alt følgende protokollførte saker har vært behandlet - borettslagets løpende drift, gjennomgang og behandling av årsregnskap, planlegging av dugnad, brannsikkerhet, justering felleskostnader pga indeksregulering av kostnader, godkjenning av nye andelseiere, utbedring av fasade, diverse små utbedringer vedr. lamper i trappehus og kjeller, reforhandling av forsikringspremie og parkering av MC på gårdsplassen

Lagets drift og økonomi
a) Forretningsførsel og revisjon.
Lagets forretningsfører er Opus Økonomi AS v/Truls Korsvold som holder til i Bergen Sentrum.
Lagets revisor er Sigma Revisjon AS v/Cathrine Lothe som holder til i Åsane.

b) Borettslagets eiendomsmasse og forsikring
Borettslaget består av ialt 14 leiligheter. Lagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr 60 015 000 i Gjensidige Forsikring.Egenandelen ved skader er kr 6000-10 000 og 50 000 ved skader pga snøtyngde. *Forsikringen omfatter ikke innbo, løsøre i de enkeltes leilighet.*

c) Boligsammensetning, fremleie og juridiske andelseiere.
Pr 31.12. er ingen av borettslagets leiligheter bebodd av fremleietakere.
ihht. vedtektene er ingen andeler eid av juridiske personer.

d) Borettlagets lån og lånevilkår. (jfr. note i regnskapet)
Fellesgjelden i Fana Sparebank er pr 31.12. totalt kr 4.268.775,-
Bestående av hhv ett "felleslån" på kr 4.051.019,- med rest nedbetalingstid på 22 år og 7 mnd,
og ett "balkonglån" på kr 217.756,- med rest nedbetalingstid på 3 år (siste termin er des 2028).
Renter og avdrag på balkonglånet belastes særskilt kun de leiligheter med balkong, dvs alle leiligheter utenom loftsleilighetene. Rentebetingelsene på fellesgjelden var pr 31.12, 5,220%.

e) Økonomi
Styret mener årets gjennomførte vedlikeholdet på eiendommen i tillegg til de foregående årene er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av eiendomsmassen. Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr. -109 309,- som følge av kostnader til fasadeutbedring i 2025.
Borettslagets egenkapital er negativ med - kr 275 535,- Styret mener den virkelige verdien av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført til anskaffelskost i regnskapet.
Og lagets fortsatte drift anses ikke å være truet av negativ egenkapital.

Årets endring i disponible midler viser en nedgang på kr 83 008,-
Disponible midler 31.12.er 136 181,-. Styret mener årsregnskapet og de disponible midler gir et korrekt bilde av styrets handlingsrom for økning i kostnader, årlig vedlikehold mot årlige innbetalinger av felleskostnader/husleie fra andelseierne.

Bergen, .
Styret for Borettslaget Nikolaysensvei 4-6

Marianne Tveiten (sign	Silje Lund Sørland (sign)	Jeanett Borgen Kallekleiv (sign)
Styremedlem	Styreleder	Styremedlem

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		918 613	835 205
Sum driftsinntekter		918 613	835 205
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	794 591	521 236
Driftsresultat		124 022	313 969
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		18 564	19 137
Annen finanskostnad		251 895	247 134
Netto finansposter		-233 331	-227 997
Ordinært resultat		-109 309	85 972
Årsresultat		-109 309	85 972
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-109 309	85 972

Balanse pr. 31. desember

	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	3 857 059	3 857 059
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	6, 7	6 019	19 137
Andre fordringer	6, 7	86 690	79 363
Sum fordringer		92 709	98 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 7	83 155	149 878
Sum omløpsmidler		175 864	248 379
Sum eiendeler		4 032 923	4 105 438

Balanse pr. 31. desember

	Note	2025	2024
Egenkapital			
Andelsinnskudd	4	113 400	113 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-388 935	-279 626
Sum egenkapital		-275 535	-166 226
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 268 775	4 242 475
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6, 7	6 468	4 832
Annen kortsiktig gjeld	6, 7	33 215	24 357
Sum kortsiktig gjeld		39 683	29 189
Sum gjeld		4 308 458	4 271 664
Sum egenkapital og gjeld		4 032 923	4 105 438

31. desember 2025
Bergen, 13. februar 2026

Marianne Tveiten (sign	Silje Lund Sørland (sign)	Jeanett Borgen Kallekleiv (sign)
Styremedlem	Styreleder	Styremedlem

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter
Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.
Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte timer i forhold til totalt estimerte timer. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.
Det skal føres en vedlikeholdsavsetning såfremt det ikke er utført tilstrekkelelig løpende vedlikehold. Direkte vedlikehold av balanseførte anleggsmiddler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges anleggsmidlets kostpris og tas med i vurderingen om størrelsen på løpende vedlikehold vs vedlikeholdsavsetning.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter
Borettslaget er ikke skattepliktig for evt overskudd.

Noter til regnskapet for 2025

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Ytelser til ledende personer

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	**2025**	**2024**
Revisjon	15 150	15 150

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Driftskostnader

	2025	**2024**
Kommunale avgifter og skatter	232 370	213 063
Strøm	16 704	16 145
Renhold	42 551	40 062
Revisjonshonorar, regnskap, programvare styre og regnskap	61 661	49 193
Kabel TV/internett	98 700	96 600
Forsikring	91 470	85 092
Vedlikehold bygninger og uteområde	241 641	14 212
Vedlikehold utstyr og kjøp av småutstyr	2 607	0
Andre kostnader, bankgebyr og leie av lokale generalforsamling	6 887	6 869
Sum	794 591	521 236

Det har blitt utbedret fasade i løpet av 2025, for til sammen ca 230 000,- ellers ligger alle andre kostnader på omtrent samme nivå som året før. Liten økning i regnskapsførers honorar grunnet ekstra bistand med nytt låneopptak og refinansiering.

Note 4 - Egenkapital

	Andelsinnskudd	**Annen egenkapital**	**Sum**
Egenkapital 01.01.	113 400	-279 626	-166 226
Årsresultat	0	-109 309	-109 309
Egenkapital 31.12.	113 400	-388 935	-275 535

Styret mener den virkelige verdien av bygningene er vesentlig høyere enn den bokførte verdien som står oppført til anskaffelskost i regnskapet, dette medfører at reel egenkapital er positiv. Borettslagets drift er således ikke truet og forutsetningen for fortsatt drift vurderes til å absolutt være tilstedet.

Noter til regnskapet for 2025

Note 5 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	**2025**	**2024**
Lån 2 ("balkonglån")	-217 756	-282 671
Lån 3 (nedbetalt i 2025 og erstattet med lån 4)	0	-3 959 804
Lån 4 (nytt lån i 2025)	-4 051 019	0
Sum	-4 268 775	-4 242 475

Pantsatte eiendeler	**2025**	**2024**
Langsiktig gjeld eldre enn 5 år er pantsatt i eiendom	3 857 059	3 857 059

Note 6 - Endring disponible midler

	2025	**2024**
Disponible midler pr. 01.01.	219 191	284 302
Periodens resultat	-109 309	85 972
Fradrag for avdrag øvrige lån	-4 373 700	-151 083
Låneopptak	4 400 000	0
Sum	136 182	219 191

Note 7 - Spesifikasjon disponible midler

	2025	**2024**
Kortsiktige fordringer 31.12.	92 709	98 500
Disponibelt beløp bankkonto 31.12.	83 155	149 878
Kortsiktig gjeld 31.12.	-39 683	-29 189
Sum	136 181	219 189

Kortsiktige fordringer er i hovedsak forskuddsbetalt forsikring betalt nov25, gjeldende til okt26. Hvis likviditetbehov kan forfall på forsikring med enkelhet endres til månedlig eller kvartalsvis. Da vil denne kortsiktige fordringer reduseres betraktelig og disponible bankmidler vil øke tilsvarende.

Kortsiktig gjeld er i hovedsak forskudd fra andelseiere og påløpte ikke forfalte renter for desember, som blir belastet bankontoen først i januar.

Sum disponbile midler gir det et rettvisende bilde av midlene borettslaget har til rådighet, og vil kunne avvike av sum stående på konto. For borettslaget viser oversikten at man har mer midler til rådighet enn summen stående på konto ved nyttår, og det er årsaksforklart hvorfor.

Protokoll

Generalforsamling BRL Nicolaysens vei 4-6 2025 / Sted: Stiftelsen Fridalen Seniorsenter

Borettslaget Nicolaysensvei 4-6

Tidsrom	06. mai 19:00 - 21:00
Invitasjon sendt	24. apr. 20:09
Møteform	Fysisk
Møteleder	Johnny Grindheim
Referent	Johnny Grindheim
Protokollvitner	Trine Fauske Viken Jeanett Borgen Kallekleiv

Kommentar
Schweigårds vei 51, 5063 Bergen

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Beskrivelse
Innkalling utsendt minimum 8 dager før GF iht frist i vedtekter. Dagsorden godkjennes.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig vedtatt, alternativ 1

1.2. Godkjenning av dagsorden

Beskrivelse
Dagsorden godkjennes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig vedtatt, alternativ 1

1.3. Møteleder

Johnny Grindheim

Beskrivelse
Styrets leder

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig vedtatt, alternativ 1

1.4. Referent

Johnny Grindheim

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Styrets leder

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig vedtatt, alternativ 1

1.5. Protokollvitner

Trine Fauske Viken, Jeanett Borgen Kallekleiv

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Trine Fauske Viken og Jeanett Borgen Kallekleiv ble valgt som protokollvitner

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Beskrivelse
Antall deltagere med stemmerett
Antall Frem møtte

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
11 deltakere med stemmerett, ingen fullmakter, totalt 15 frem møtte

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Truls Korsvold går igjennom årsberetningen

Vedlegg
957477496 Borettslaget Nikolaysensvei 4-6 for 2024 sign.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Truls gikk igjennom årsberetning som ble godkjent

3. Regnskap

Beskrivelse
Truls Korsvold går gjennom regnskap/revisjon.

Vedlegg
2024 - Fullstendighetserklæring sign.pdf
2024 - revber BRL Nikolaysensv 4-6.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Truls gikk igjennom regnskap som ble godkjent

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styrehonorar er p.t følgende:
Styreleder: kr 5000,-pr år.
Øvrige: Intet honorar.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrehonorar fortsetter med kr 5000,- som før

5. Økning i felleskostnader

Beskrivelse
Info om økning av felleskostnader fra 01.05.2025 ble sendt ut 25.03.2025.
Økningen skyldes generelt økende kostnadsnivå.
Ny kostnader er so m følgende
Store leiligheter kr 5900,-
Loftsleiligheter kr 3500,-

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
styreleder orienterte om økningen

6. Orienteringssaker

Beskrivelse
Beskrivelse
Orientering fra styrets arbeid.
a) Arbeid med brannsikring.
- Brannrunde

b) Vedlikeholdsplan.
Styret har en identifisert en liste over nødvendig vedlikehold de nærmeste årene.
- Maling/flikking av kjellerrom og kjellerganger.
- Bunnledninger, rørfornying/utskifting.
- Avløpsstammer, Rørfornying/gradvis utskifting.
- Oppgradering elektrisk anlegg tørkeloft
- Foring rundt takvinduer.

c) Orientering for nye beboere (og påminnelse til gamle):
- Pliktukeordning
- Oppussing av bad, varslingsplikt og ansvar ift rør fra etg over
- Tidspunkt for bruk av vaskerom.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Styreleder orienterte om styrets arbeid, litt om vedlikeholdsplan og pliktuke.

7. Utbedring fasader sprekkdannelse.

Beskrivelse
Arbeidene med utbedring av fasade ble bestilt etter ferien i fjor men grunnet mye regn har det ikke vært anbefalt å starte arbeidene.
Arbeidene er imidlertid lovet stsrtet opp i slutten av april 2025, styreleder orienterer om status

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Styreleder orienterte om pågående arbeid ref innspill fra entreprenør.

8. Nye lamper i trappehus

Beskrivelse
Det har ikke lengre vært mulig å fremskaffe lyspærer til de gamle lampene i trappehusene. Styret har derfor kjøpt inn nye lamper som er/er i ferd med å bli montert.
De nye lampene styres på bryter som før men har i tillegg noen spare funksjoner som følgende.
- Lampene slår på fullt lys ved bevegelse.
- Etter ca 1 minutt senkes lyset til 25% frem til ny bevegelse registreres.
- Ved dagslys nivå oppfylt vil ikke lyset komme på.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
styreleder orienterte om oppgraderingen.

9. Ta hensyn til naboene

Beskrivelse
Trappehusene:
Trappehusene er våre felles inngang og vi må derfor alltid passe på å holde det ryddig og trivelig utenfor døren vår. Husk at din nabo kan vente besøk og at det er kjekkest å bli møtt av et trivelig og ryddig inngangsparti.
- Begrens pynt (litt er hyggelig).
- Ikke benytt trappehuset som permanent sko hylle paraply oppbevaring.
- Sist men ikke minst, sett ALDRIG boss poser utenfor din dør.

Besøk/hyggelig lag:
Det er hyggelig å ha besøk og hyggelig lag i sitt eget hjem. Husk imidlertid på at tidene for ro i laget kl 21.00 gjelder. Skal en ha et besøk/hyggelig lag som går utover kl 21.00 er det lurt å henge opp nabovarsel.
Husk at høy musikk, opphold på altan, og livlige diskusjoner i trappehus er veldig sjenerende og må unngås etter kl 21.00.

Fellesarealer:
Det er ikke lov å lagre private eiendeler i fellesarealer, gjelder kjeller, loft og trappehus.
Unntak er sykler i sykkel rom og barnevogner under trapp i kjeller.
Det oppfordres til å ta sykler og vogner inn kjeller ytterdør for å unngå unødvendige skader på inngangsdør og kjellerdør i trappehus.

Vaskekjellere:
Det er ikke etablert avtale om renhold i vaskekjellere, dette betyr at vi må ivareta renholdet selv. Styret har derfor tilføyd et ekstra punkt på pliktukekalenderen for de som benytter seg av vaskekjellerne. Punkter omhandler renhold og tømming av boss når en har pliktuke.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Styreleder orienterte om punktene som er kommet opp basert på innspill fra beboerne.
Ved bruk av vaskemaskin i vaskekjeller bes oppsatte tider å følges.
Det henstilles videre til alle å bruke husordensreglementet for utdypende info.

10. Valg

Styreleder

Styret oppfordrer generalforsamlingen til å fremme kandidat til styrelederververvet (For 2 år)

Vedtak
Silje Sørland ble enstemmig valgt som ny styreleder.

Styremedlem

Johnny Grindheim (Ikke på valg)
Jeanett Borgen Kallekleiv (For 2 år)

Vedtak
Jeanett Borgen Kallekleiv ble enstemmig valgt som styremedlem i nr 4.

Varamedlem (2 til valg)

Audun Brendbekken (Forslag fra styret) (For 2 år)
Håkon Helle (Forslag fra styret) (For 1 år)

Vedtak
Håkon Helle og Audun Brendbekken ble enstemmig valgt som varamedlemmer.

Signaturer

Johnny Grindheim /sign	06.05.2025 21:00
Trine Fauske Viken /sign	07.05.2025 00:40
Jeanett Borgen Kallekleiv /sign	06.05.2025 22:44

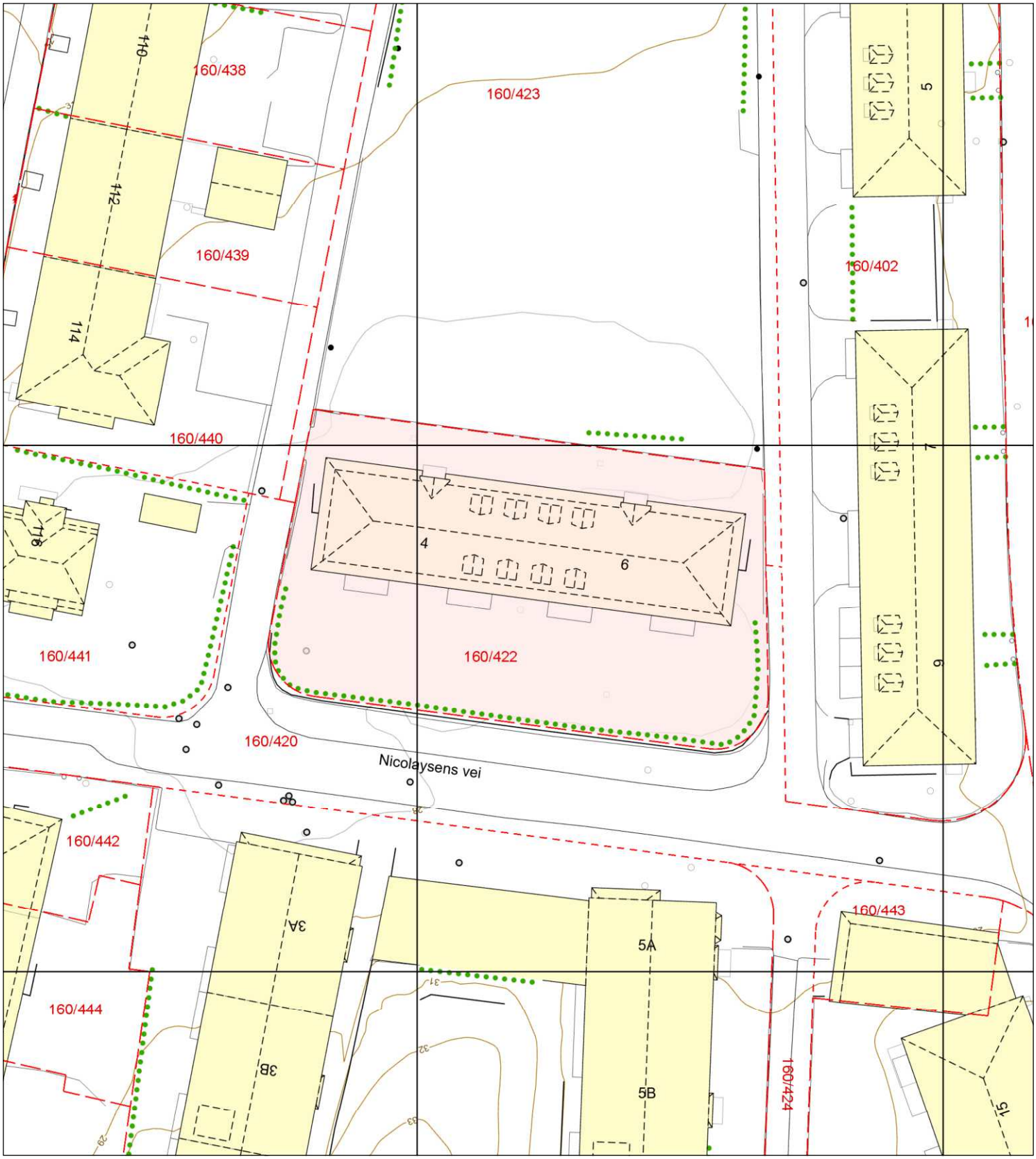
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 11.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/422/0/0
Adresse: <adresse>

N



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

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/422/0/0
Adresse: Nicolaysens vei 4, 5063 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/422/0/0
Utlistet 13. februar 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
260799643	Grunneiendom	0	Ja	1 230,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10460000	30	ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.08.1949		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Minde-Nymark	100,0 %

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	-
10810001	31	ÅRSTAD. TRAFIKKSIKRINGSPLAN FOR NYMARKSOMRÅDET	4	-
19010000	35	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 156 MFL., WERGELAND	3	200304844
65880000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 397 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI	3	202220533
-	35	Årstad, Gnr.160, Bnr.409, Bendixens vei	5	201715930
30020000	30	ÅRSTAD. GNR 15, DEL AV NYHAUGEN, GNR 13, DEL AV STORETVEIT	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
13/304	139402502-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	03.02.2015	201415805
159/530	300291120	-	Annen kontorbygning	Meldingssak registrer tiltak	11.04.2012	201206409

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 13. februar 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

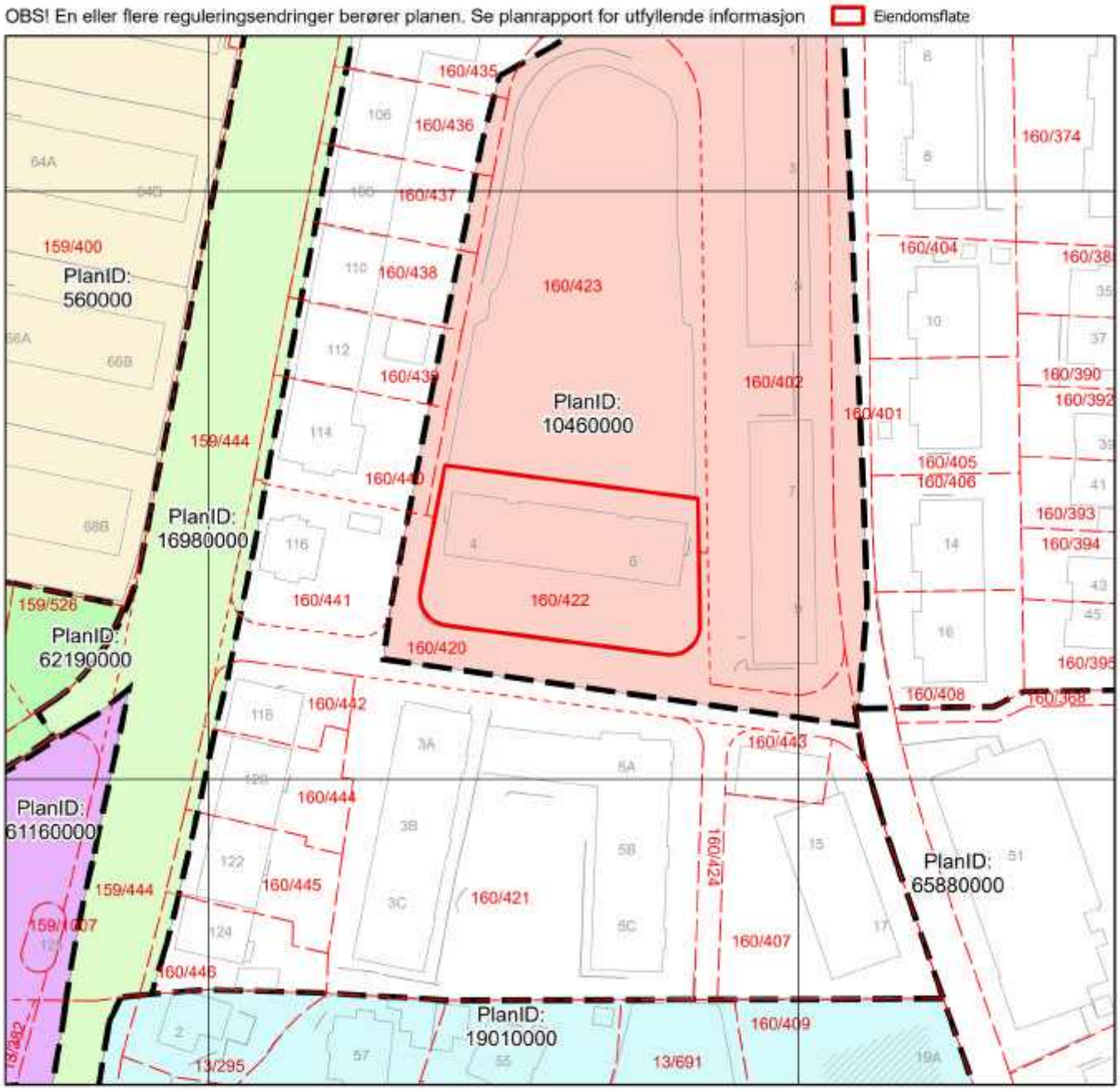
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/422
Dato: 13.02.2026 Adresse: Nicolaysens vei 4 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10460000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

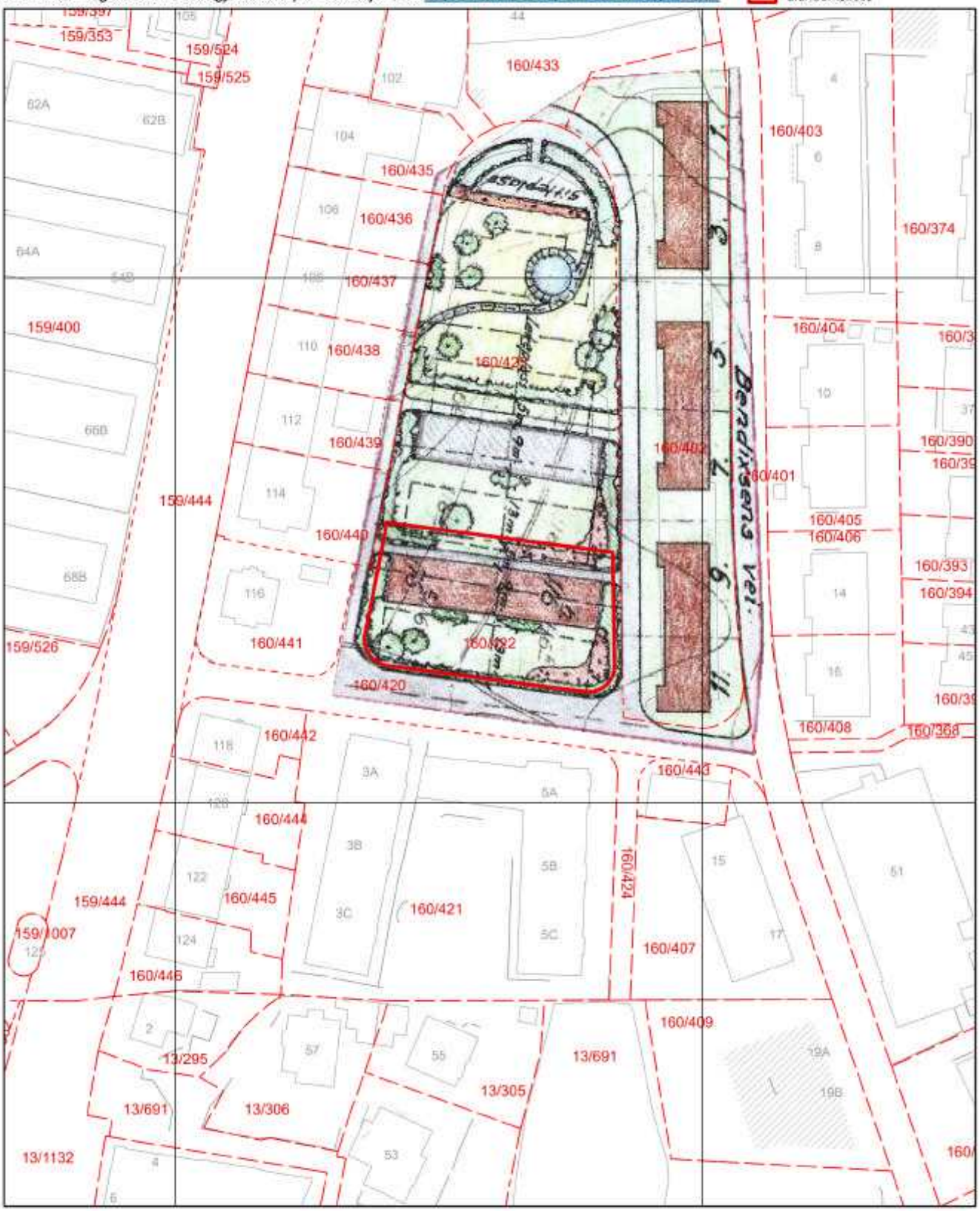
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/422
Dato: 13.02.2026 Adresse: Nicolaysens vei 4 m.fl.

N

PlanID(er): 10460000

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

Eiendomsflate



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

X·20/38

ALT. II.

Bilag B 4

BEBYGGELSESPLAN FOR INNDALSVEIEN NR 68.

MÅLESTOKK 1:1000.

REGULERINGSSJEFEN I BERGEN DEN 23 - 11 - 1946.

Nicolay Brendmo.
(sign.)

Nyregulert område.

Oppheret iht. reguleringsrådets beslutning 5/12-46

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/422
Adresse: Nicolaysens vei 4 m.fl.

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: 13.02.2026

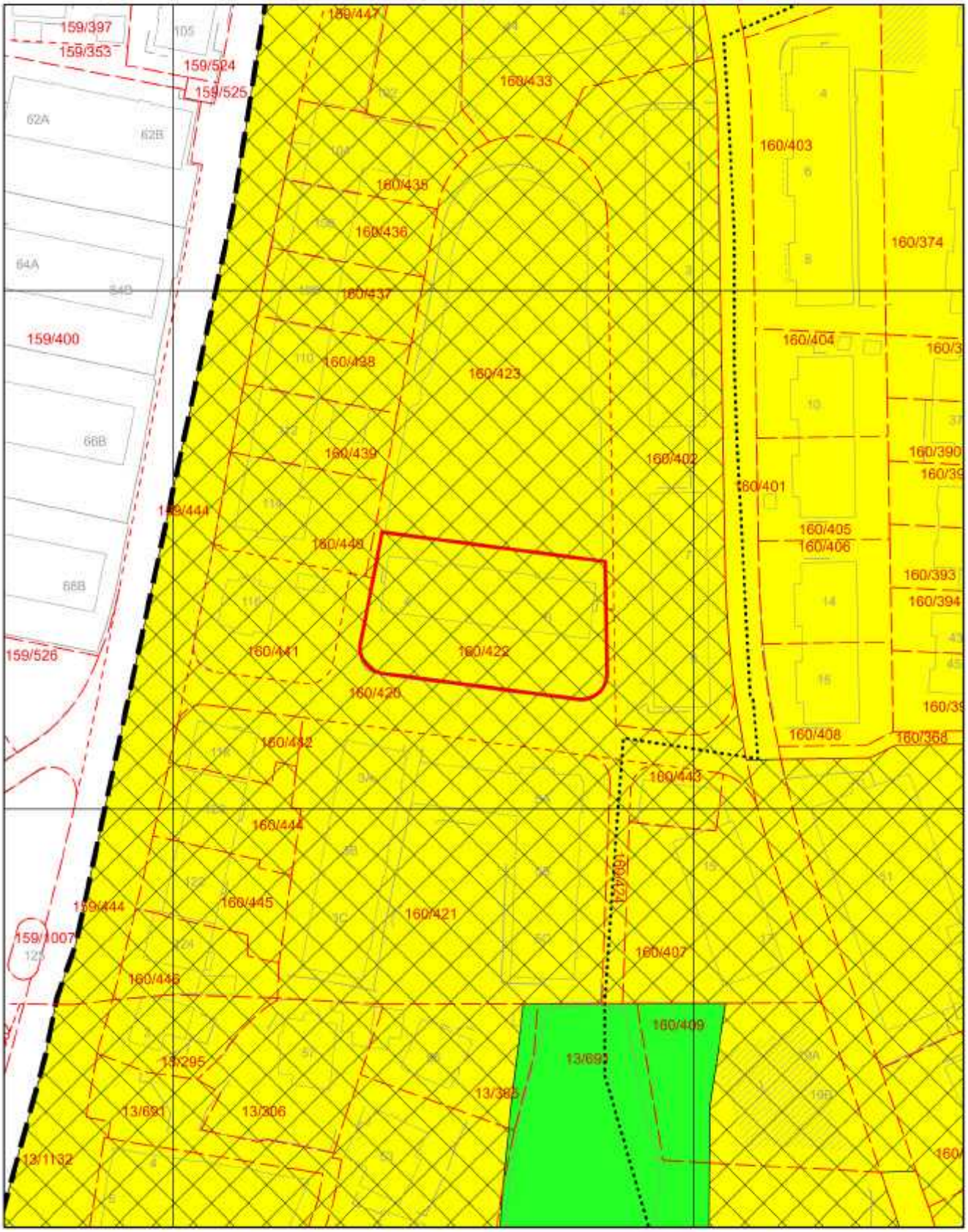
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/422
Adresse: Nicolaysens vei 4 m.fl.

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)

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 4, 5063 Bergen
Gnr. 160, Bnr. 422, andelsnr. 4 i BORETTSLAGET NIKOLAYSENSV 4-6 , Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260067

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Eirik Runningen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 906 37 270

E-post: eirik.runningen@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.
