Nordbø 5, 5009 BERGEN



PROPR.NO

Selger
Jens-Emil Thunold Furu
91323972

Prisantydning
4 690 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4601 Gnr. 163 Bnr. 551 Snr. 2

Moderne, romslig og sentral 3-roms selveierleilighet i rolig og naturskjønt område. Balkong mot felleshage

PRISANTYDNING
kr 4 690 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 1 387 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 14 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
58kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
121kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1921



Godt lysinnslipp i stue og nydelig utsikt mot Ulriken og rolig bakgård. Vindu fra Frekhaug Vinduet skiftet i 2023.



Utsikt fra stue mot sameiets felles bakgård.



Stort og funksjonelt kjøkken med god lagringsplass fra 2017. Ask benkeplate, oppvaskkum i kompositt og induksjonstopp.



Her er det god plass til hyggelige middager og sosiale sammenkomster!



God plass til sofa, spisebord og øvrig møblement.



Soverom med godt lysinnslipp. Et perfekt barnerom eller gjesterom.



Det største soverommet med koselig balkong. Her kan man nyte kaffen i morgensolen! Hyllesystem fra Elfa og plassbygget skap medfølger.



Funksjonelt bad fra 2007.



Vegghengt toalett og god plass til oppbevaring.



Utsikt fra balkong til koselig felleshage. Nydelig på varme sommerdager!



Balkong med utsikt mot Ulriken.



God plass til kafémøblement.



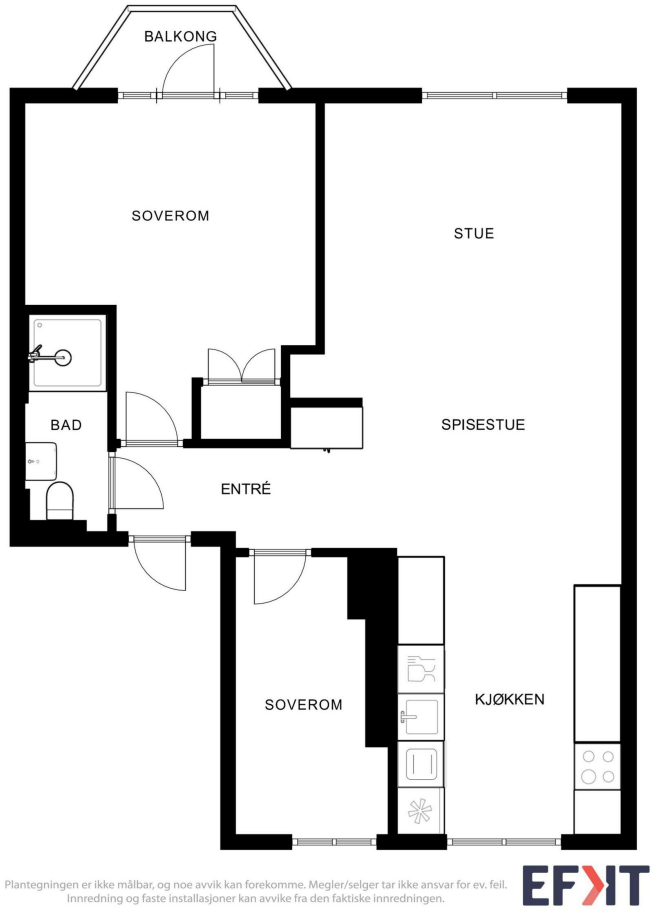
Trivelig inngangsparti med uteplass som deles mellom oppgangens tre leiligheter.



Leiligheten ligger i en rolig og arkitektonisk forseggjort gate.



Meget trivelig bakgård med muligheter for grilling og sosialt samvær!



Planløsning.

Om boligen

Leilighet i et arkitekttegnet townhouse fra 1921, tegnet av Olaf Jahnsen - en sjelden bygård i bergenssammenheng! Leiligheten inneholder to soverom og balkong mot sameiets hyggelige felleshage, med gjennomgående moderne standard med parkettgulv og nytt kjøkken fra 2017. Med unntak av badet er hele leiligheten pusset opp mellom 2017 og 2023. Leiligheten by på god takhøyde og mye lysinnslipp gjennom store vinduer. Sameiet deler også på et innbydende fellesareale på forsiden av boligen.

Leiligheten er del av et veldrevet sameie med to andre leiligheter der det bor hyggelige og pålitelige naboer. Bygården for øvrig drives av et 25 enheters sameie som deler ansvar for fellesarealet på dugnad. Sameiets felleshage er et svært trivelig oppholdssted for grilling, lek og avslapning på solfylte dager.

- Stuevindu og balkongdør fra Frekhaug Vinduet utskiftet i 2023
- Flott kjøkken fra 2017
- Sikringsskap oppgradert i 2017
- God planløsning med to soverom av god størrelse
- Sjelden arkitekttegnet bygård i Bergen med hagebyfølelse
- Rolig og barnevennlig område
- Lave månedlige felleskostnader
- Solrik balkong og bakgård på over 2,1 mål
- 4 minutters gange til hyppige bussavganger fra Statsarkivet busstopp, 7 minutters gange til Haukeland bybanestopp
- Gangavstand til Bergen Sentrum gjennom Kalfaret
- Kort vei ned til Møllendal, med koselige kafeer og kommende bystrand
- Nydelige turområder opp til Fløyen, Ulriken og Svartediket rett utenfor døren
- Kort gangavstand til hele "Helse Bergen": Haukeland, Haraldsplass og Alrek helseklynge

Velkommen til visning!

Beliggenhet

Leiligheten ligger rett ved Svartediket og det er svært kort vei til Bergens vakreste turområder, med raske stier mot Ulriken, Fløyen og Isdalen. Her har man den flotteste bergensnaturen som "hage"! Haukeland barneskole er rett i nærheten og det er kort vei til Haukeland og Haraldsplass sykehus. Hyppige bussruter og bybane til sentrum og er bare noen minutters gange unna. Kort vei ned til hyggelige kafeer og planlagt badestrand ved Store Lungegårdsvann.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Det er ingen fellesgjeld på boligen. Felleskostnadene går til forsikring, og sparing for fremtidig vedlikehold av bygningsmassen. Leiligheten har egen vaskemaskin og tørketrommel i sameiets kjeller. Det er lagringsplass i felles kjeller. Soneparkering rett utenfor leiligheten og mulighet for el-bil lading som deles mellom sameiets tre enheter. Bygningsmassen holder god stand og det er ikke avdekket behov for nødvendige oppgraderinger i nær fremtid.

Privatvisning kan holdes ved avtale.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
117 250 kr (Dokumentavgift)

545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

129 840 kr (Omkostninger totalt)

---

4 819 840 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nordbø 5, 5009 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 163, bnr. 551, snr. 2

Markedsverdi

4 700 000

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



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12329-1118 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RW5492

Autorisert foretak: Falck Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ricky Falck

FALCK TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Falck Takst AS

Falck Takst er en totalleverandør for alle bygg- og eiendoms relaterte tjenester innen taksering. Foretaket har forretningsadresse i Bergen og utfører tjenester i hele Stor Bergen og omegn. Ved større oppdrag og/eller for enkelt tilfeller, utfører vi også oppdrag i andre deler av landet.

Falck Takst AS er medlem av Norsk Takst og er underlagt forbundets kvalitetskontroll og fastsatte rutiner, bestemmelser og krav for utarbeidelse av rapporter.



Rapportansvarlig

Ricky Falck

Uavhengig Takstingeniør

ricky@falck-takst.no

971 20 752

Falck Takst AS
O. J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Falck Takst AS
O. J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

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

Falck Takst AS
O. J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppgradert etter byggeår og har en grei standard med moderne sanitært anlegg, oppgradert , nytt elektrisk anlegg fra 2017, kjøkkeninnredning og hvitevarer fra 2017
Behov for noe vedlikehold av overflater og innredning.
Bad er på slutten av forventet levetid og mangler dokumentasjon for utførelsen.

Boligsameiets felles bygnings masse og fellesareal er vedlikeholdt, men det er behov for noe vedlikehold og oppgradering, se under de enkelte bygnignsdeler i rapporten

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (konstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra en stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse av taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det foreligger en rapport etter inspeksjon av taktekking utført av taktekkerforetaket Albeslag AS i 2024. Rapport fra denne befaringen er vedlagt som vedlegg til rapporten. I rapporten er tilstanden vurdert til at det ikke er avvik med behov for utbedring som strakstiltak.
Takrenner og nedløp er noe eldre, antatt fra samme år som taktekkingen, 1986.
Grunnmur i murt naturstein og tegl og/eller betong med prosentstein. Utvendig og innvendig pusset og malt. Grunnmur i murt naturstein og tegl. Utvendig og innvendig pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner av taksperr. Karnapp med saltak i trekonstruksjoner og takoppløft med valmet tak. Pulttak i trekonstruksjoner, antatt I-bjelker.

Vinduer i yttervegg mot sør, med 2-lags isolerglass i trekarmer. nye fra 2023
Malt hovedytterdør

INNVENDIG Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning , med slette fronter, Ask benkeplate, kompositt vaskekum, ventilator i børstet stål.
Integrerte hvitevarer som: Platetopp, stekeovn - kjøleskap/frys og oppvaskmaskin
Komfyrvakt
Aquastop i kjøkkenbenk under vask.
Etasjeskillet, ut fra byggeår og datidens byggeskikk, er et trebjelkelag.
Mursteinspipe med pussede vanger, det er ikke montert ildsted til pipe i denne leiligheten.

Det er ikke gitt opplysninger som gjelder pipe eller fyringsforbud.
Rom under terreng/fellesarealer i kjeller. Yttervegger/grunnmur under terreng og betonggulv mot grunn.

Innvendig trapp i tre i felles innvendig trapperom med innvendig gangadkomst fra inngangsparti i 1. etasje. Kjeller trapp i tre med innvendig gangadkomst fra kjeller.
Formpresset profilert dørblad og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Betonggulv med innstøpte varmekabler. Bad er opplyst nytt fra, modernisert i 2007 ,men det foreligger ingen dokumentasjon for dette arbeidet.
Overflater på vegger er flisbelagt med keramiske fliser. Himling er malte plater.
Betonggulv på bad med innstøpte varmekabler, svakt lokalt og ikke forskriftsmessig lokalt fall til sluk, høydeforskjell på mindre enn 25 mm mellom toppen av slukristen og den nederste tette kanten/membranen ved døren.
Plastsluk på gulv i dusjhjørne. Tettesjikt på bad er smøremembran. Ingen dokumentasjon for utførelsen, men noe synlig smøremembran i og rundt plastsluket.
Bad er utstyrt med servant og overskap, dusj, veggmontert toalett, veggskap.
Mekanisk, elektrisk styrt avtrekk via ventil i tak frisklufttilførsel under dør mangler.
Det var foretatt hulltagning i forbindelse med tidligere utarbeidelse av tilstandsrapport. Jeg har brukt samme hull for å foreta fuktmåling inne i veggen tilstøtende til dusjen. Måling av fukt utført med fuktindikator MMS3 og trepigg. Vegg mellom soverom og dusjhjørne på bad var tørt og uten tegn til fukt ved befaring,

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate Ask. Vaskekum i kompesitt.

Hvitevarer som: platetopp - stekeovn - komfyrvakt - kjøl/frys - oppvaskmaskin, Aquastop i kjøkkenskap under vaskekum.

Mekanisk avtrekk via ventilator i stålhette over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i plastrør i rør med vannuttak til kjøkken og vaskekjeller.
Fordelerskap på soverom tilstøtende til kjøkkenet.
Sluk og avløpsrør i plast
NAturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene.
Elektrisk anlegg med sikringsskap med jordautomatsikringer.
Oppgradert i 2017

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. Grunn under bolig er bygget in nog ikke mulig å vurdere ved befaring
Bygningen er oppført i 1921. Som følge av datidens byggeskikk, konstruksjonsmetoder og tilgjengelige materialer, er kjelleren ikke fuktsikret mot terreng og grunn etter dagens standarder. Det må derfor påregnes et naturlig høyere fuktnivå i denne typen konstruksjoner, noe som er normalt for bygninger fra denne perioden.

Beskrivelse av eiendommen

Flatt terreng mot bolig. Terreng ligger i høyde over deler av kjeller og grunnmur, og gulv ligger derfor under terreng.
DEt er ikke gitt opplysninger vedrørende avløpsrør og vannrør i terreng. Alder er antatt eldre og utførelse er ukjent for takstmannen

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

Boligen ligger i et område med lav risiko for RADON.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	58 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m²
Totalpris	4 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

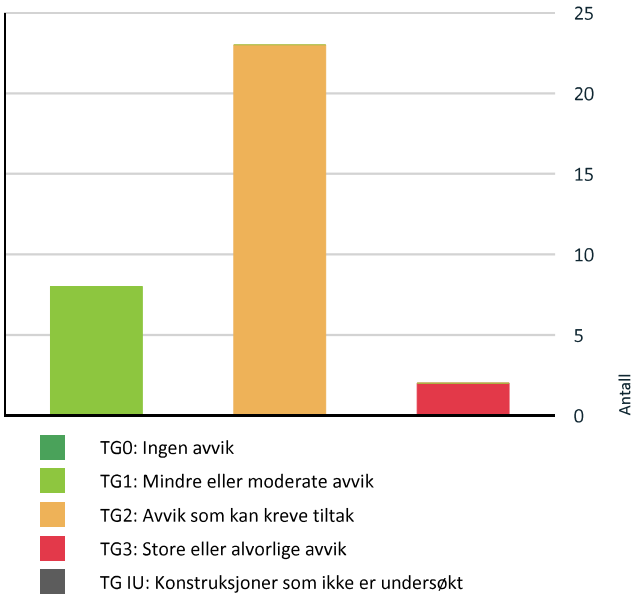
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rommenes funksjon er ikke endret, men det er noe avvik for plassering av enkelte rom i forhold til plantegning. Slike endringer utløser ikke søknadsplikt.

Falck Takst AS
O. J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

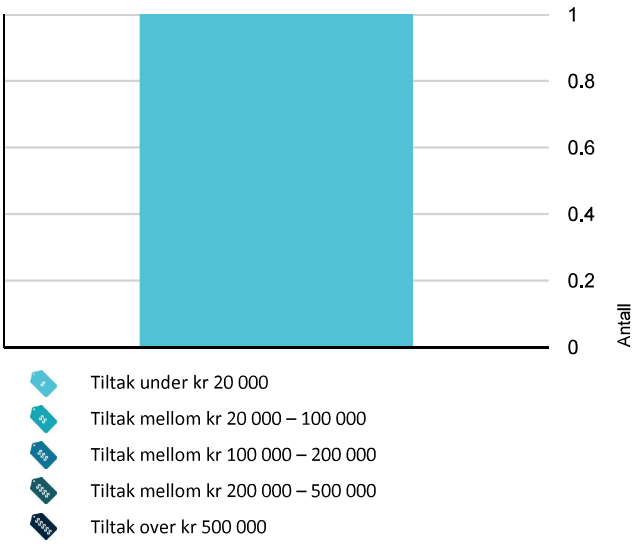
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Falck Takst AS
O. J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1921

Kommentar
Ref, Ambita/Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten er oppgradert etter byggeår og holder en grei standard.

Vedlikehold
Leiligheten har normal bruksslitajs med behov for stedvis maling av overflater etc. BOligsameiets felles arealer er noe eldre med noe vedlikeholdsetterslep.

Tilbygg / modernisering

1986	Utskifting av vinduer i yttervegger	Vinduer i yttervegger er opplyst å være nye fra 1986
2017	Oppgradering	Oppussing av entre/gang og stue/kjøkken i 2017, åpnet opp skillevegg og etablerte åpen stue/kjøkken løsning. Ny kjøkkeninnredning, nye overflater vegger og tak og ny kjøkkeninnredning, Nye vannrør og fordelerskap(på soverom) for kjøkken, det t er opplyst å være montert Aquastop på gulv i kjøkkenbenk.
2007	Våtrom	Våtrom/bad modernisert i 2007. Det eksisterer ikke dokumentasjon for arbeidet. Nye vannrør og fordelerskap på bad. Varmekabler i gulv på bad fra 2007.
2020	Urtskifting	Ny varmtvannstank fra 2020 i kjøkkenbenk.
2017	Elektrisk	Oppgradering av det elektriske anlegget i det meste av leiligheten i 2017 og 2019 automat jord sikringer
2023	Utskifting av vinduer	Utskifting av vinduer og balkongdør i yttervegger mot sør

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (konstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurdering begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det foreligger rapport etter inspeksjon av taktekking utført av taktekker foretak Albeslag AS i 2024. Rapport fra denne befaring er vedlagt som vedlegg til rapporten. I rapport er tilstand vurdert til at det ikke er avvik med behov for utbedring som strakstiltak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Føre tilsyn med tak og eventuelt få utarbeidet kontroll av taktekking med Byggfirma/Taktekker



Taktekking sett fra bakgård

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er noe eldre, antatt fra samme år som taktekking 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er eldre og er på slutten av påregnelig levetid. Tidspunkt hvor tiltak meds utskifting nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner og nedløp er på slutten av forventet levetid og det må derfor utføres jevnlig kontroll med løpende vurdering av tilstand.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Grunnmur i murt naturstein og tegl og eller betong med prosentstein. Utvendig og innvendig pusset og malt. Grunnmur i murt naturstein og tegl. Utvendig og innvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er noe løs puss og sprekker i puss på grunnmur. Noe/enkelte riss i puss i overgang av overfalser over dør/vindu.
Bygg fra denne tiden var ikke fuktsikret mot fukt mot terreng og fra grunn under bygning. På innsiden av grunnmur er det registrert saltutslag, vanninntrengning fra tilfylt terreng og grunn under bygning.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Sprekker i grunnmuren må tettes.

Utvendig og innvendig :
Pussarbeid: Sprekker og skadet puss fjernes, renhugges og erstattes med ny puss. Malarbeid: Flikkmaling av ny puss, etterfulgt av maling av hele overflaten.

Det er viktig å kun bruke mineralsk maling på mur, maling som har pustende egenskaper slik at malingen ikke skaller av eller løsner i flak.

Boliger fra denne tiden mangler fuktsikring mot grunn og mot terreng;. Er kapillært fuktopptak fra grunnen uunngåelig. Kjellerkonstruksjoner og innsiden av grunnmuren må derfor ikke bygges inn. Overflatene må være åpne, slik at fuktigheten kan lufte ut og tørke i tørre perioder.



Grunnmur sett fra bakgår

TG 2 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur består av 1 1/2 steins tegl Bergenshulmur utvendig pusset. Innvendige isolerte påforingsvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Noe sprekker og riss i ytterveggen med behov for flikkpuss og maling.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

• Lokal utbedring må utføres.

• Sprekker i grunnmuren må tettes.

Pussarbeid: Sprekker og skadet puss bør fjernes, renhugges og erstattes med ny puss. Malarbeid: Flikkmaling av ny puss, etterfulgt av maling av hele overflaten.

Det er viktig å kun bruke mineralsk maling på mur, maling som har pustende egenskaper slik at malingen ikke skaller av eller løsner i flak.



Utvendig fasade mot nord

Tilstandsrapport



Inngangsparti i front av bygget



Utvendig fasade mot sør

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner av taksperr. Karnapp med saltak i trekonstruksjoner og takoppløft med valmet tak. Pulttak i trekonstruksjoner, antatt I-bjelker.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er avvik:

Ved befaring var det ingen mulig innvendig tilkomst for vurdering av takkonstruksjon, tak er vurdert fra bakkenivå. Vurderinger i rapporten er derfor meget begrenset. TG 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Tiltak:

Hvis mulig innhente dokumentasjon for utførelsen og eventuelle faglige vurderinger

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i yttervegg mot sør, med 2-lags isolerglass i trekarmer. nye fra 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer i yttervegger mot nord og i grunnmur i kjeller mot sør. Kjellervindu har skader og bør skiftes i nær fremtid.

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er 40 år og har brukt opp sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Levetid for vinduer er nær brukt opp og det må derfor foretas fortløpende kontroll av vinduer slik at eventuelle utettheter utbedres og/eller skiftes ved behov. Tid for utskifting nærmer seg.
Vindu igrunnmur/kjeller har skader og bær skiftes i nær fremtid.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør

Årstall: 1921 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er påvist andre avvik:

Opprinnelig ytterdør er eldre og holder ikke samme stand vedrørende luft tetthet og varmeisolerende egenskaper

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.
• Tiltak:

Dør med karmer har behov for vedlikehold, justering og eventuelle partielle utskiftinger slik at døren står tett mot karmer,



Ytterdør i tre

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Balkongdør i tre

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Balkongdør

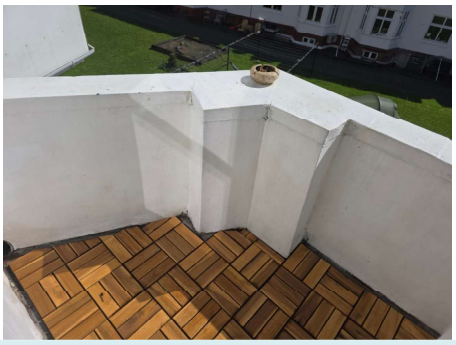
TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Rekkverk på balkong er lavt og bør heves so met sikringstiltak. Ikke lovpålagt tiltak, men anbefalt sikringstiltak for å hindre fallulykker ved bruk.

MEmbran / tettesjikt på balkong er eldre og det må derfor foretas rutinemessige kontroller sli kat det ikke oppstår lekkasjer med vanninntrengning til underliggende etasje/boligrom under balkong.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning , med slette fronter, Ask benkeplate Kompositt vaskekum, ventilator i børstet stål.
Integrerte hvitevarer som: Platetopp, stekeovn - kjøleskap/frys og oppvaskmaskin
Komfyrvakt
Aquastop i kjøkkenbenk under vask.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille, ut fra byggeår og datidens byggeskikk er det trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv er stedvis noe skjevt, Normale skjevheter utfra alder og datidens byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke nødvendig å utbedre skjevheter, men ved en eventuelle fremtidig oppgradering vil det være regningssvarende å foreta avrett av etasejskille før nytt gulv monteres.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Betonggulv mot grunn med malt overflate

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Gulv mot grunn er ikke fuktsikret og det er skjevheter i gulvet-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Felles kjeller og vaske kjeller fungerer med dagens bruk som bodareal og vaskeskjller.
VEd en eventuell fremtidig innredning av kjeller må det først utføres utvendige og innvendige tiltak. Utskifting av drenering, utvednigi fuktsikring av grunnmur under terreng og fuktsirking av gulv mot grunn.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe med pussede vanger, det er ikke montert ildsted til pipe i denne leiligheten.

Det er ikke gitt opplysninger som gjelder pipe eller fyringsforbud.

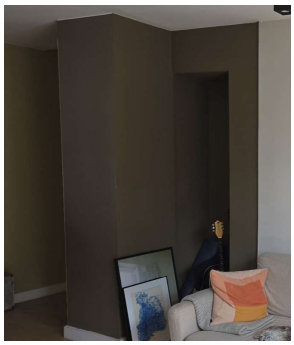
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pip er eldre og brukt opp mer enn 50% av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

DEt bør foretas undersøkelser, innhenting av dokumentasjon hvis mulig.

Tilstandsrapport



Pipe uten ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng/ fellesarealer i kjeller. Yttervegger/grunnmur under terreng og betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det gjøres oppmerksom på at kjelleren er oppført i henhold til byggeskikken fra byggeåret 1921. Konstruksjonen mangler fuktsikring (drenering/fuktsperre) mot grunn og terreng slik vi kjenner det i dag. Dette er en tidstypisk egenskap ved eldre murgårder, og kjellerrommene egner seg primært til lagringsformål.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Bygget ble oppført i 1921, en periode der fuktsikring mot grunn ikke var en del av datidens byggeskikk. Kjelleren er derfor ikke fuktsikret og uisolert mot terreng, noe som er representativt for eiendommens alder. DEt er saltutslag på innside av grunnmur og gulv , men rommene har fungert som tradisjonelle boder/lagringsrom siden oppføringen.

Kjelleren er ikke egnet for innredning til varig opphold uten omfattende utvendige og innvendige tiltak."

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre i felles innvendig trapperom med innvendig gangadkomst fra inngangsparti i 1. etasje. Kjeller Trapp i tre med innvnedig gangadkomst fra kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper bærer preg av manglende maling/vedlikehold.

Det er ikke montert håndløper i trappene. Kjeller Trapper bratt.

Det er nope knirk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp bør ettersees, males og det bør monteres håndløper i trapper- ikke forskriftsmessig krav fra byggeår.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset profilert dørblad og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

En ny innerdør og 2 eldre dører med noe elde/slitasje, en fyllingsdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

Dør mellom gang og hovedsoverom trenger noe justering, Fyllingsdøer 2. stk. trenger noe vedlikehold flikk/maling,

VÅTROM

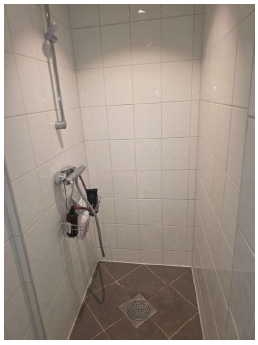
ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger. Betonggulv med innstøpte varmekabler. Bad er opplyst nytt fra, modernisiert i 2007 ,men det foreligger ingen dokumentasjon for disse arbeid.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad nytt fra 2007

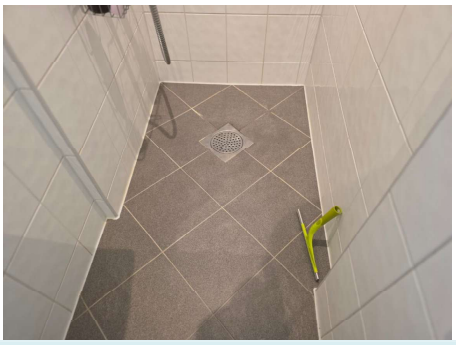
ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger er flisbelagt med keramiske fliser. Himling er malte plater.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Betonggulv på bad med innstøpte varmekabler, svakt lokalt og ikke forskriftsmessig lokalt fall til sluk, høydeforskjell på mindre enn 25 mm mellom topp slukrist og nederste tett kant/membran ved dør.

Vurdering av avvik:

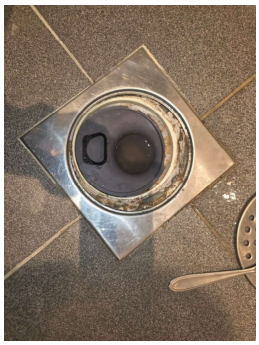
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulv på bad tilfredsstiller ikke forskriftsmessige angitte minstemål til fall mot sluk og minste høyde mellom topp slukrist og topp nederste tett kant membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

DEt bør etableres forskriftsmessig rett fall på gulv mot sluk og forskriftsmessig høyde på min. 25 mm mellom topp slukrist og nederste tett kant/membran ved dør.



Sluk på gulv i dusjsone



Ved bruk av dusj samler det seg vann på guov

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk på gulv i dusjhjørne. Tettesjikt på bad er smøremembran. Ingen dokumentasjon for utførelsen, men noe synlig smøremembran i og rundt plastsluket.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

mer en n5+% av forventet levetid for membran er brukt opp og det foreligger ingen dokumentasjon for membranarbeid.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Fall mot sluk bør utbedres, høyde på terskel bør rettes og hvis mulig oppdrive dokumentasjon for utførelsen.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad er utstyrt med servant og overskap, dusj, veggmontert toalett, veggskap.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

De er ikke montert lekkasjevarsler/hull fra innbygging for vanncisterne til toalett.
Noe fuktskader på veggskap.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Montere lekkasjevarsler eventuelt hull i innbyggingssisterne slik at eventuelt lekkasjevann renner ut hullet og varsler om eventuelle lekkasje,

Fuktskade/skjolder på skap kan utbedres/sikres lokalt, er ikke til hinder for videre bruk av bad.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk, elektrisk styrt avtrekk via ventil i tak frisklufttilførsel under dør mangler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Påviste skader må utbedres.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det må etableres tilfredsstillende løsning for tilluft til bad. Eventuelt motnere ventiler / rist i dør til bad.



Avtrekk fra bad

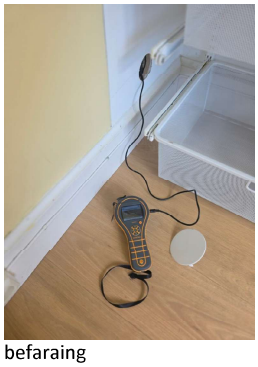
ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var foretatt hulltagning i forbindelse med tidligere utarbeidelse av tilstandsrapport. Jeg har brukt samme hull for å foreta fuktmåling inne i vegg tilstøtende til dusj. Måling av fukt utført med fuktindikator MMS3 og trepigg. Vegg mellom soverom og dusjhjørne på bad var tørt og uten tegn til fukt ved befaring,

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Utført fuktmåling ved befaraing



Hull i vegg på soverom mot bad/dusj

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

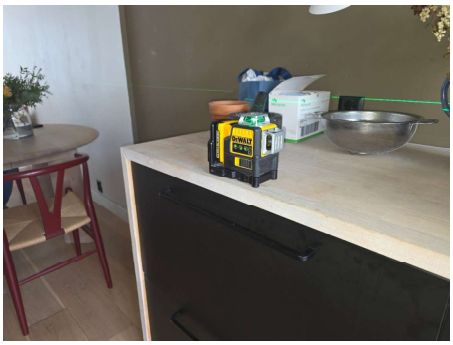
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter og Laminert Benkeplate Ask. Vaskekum i kompesitt.

Hvitevarer som: platetopp - stekeovn - komfyrvakt- kjøl/frys skap - oppvaskmaskin, Aqastop i kjøkkenskap under vaskekum.



Kjøkkeninnredning



Kjøkkeninnredning

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventilator i stålhette over kokeplass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Avtrekksvifte er defekt.

Avtrekksvifte fungerer ikke

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avtrekksvifte med erstattes med ny

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast rør i rør med vannuttak til kjøkken og vaskekjeller. Fordelerskap på soverom tilstøtende til kjøkken.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det mangler løsning for lekkasjevarsling fra rør-
Stoppekran for vann er ikke anvist/tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det må monteres anvisning/tilkomst til stoppekran og lekkasjevarsler på røranlegg.

TG 2 Vannledninger - 1

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangler kursfortegnelse i fordelerskap

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utarbeides en kursfortegnelse i fordelerskapet for bad.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og avløpsrør i plast

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

NAturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Normal t fra bygg fra denne tiden må det luftes med åpning av vinduer. Ventilasjon er ellers ikke tilstrekkelig ved bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør monteres ventiler for å sikre tilstrekkelig utlufting

TG 1 Varmtvannstank

Falck Takst AS
O. J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk

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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med sikringsskap med jord automatsikringer.
Oppgradert i 2017

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 2017

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

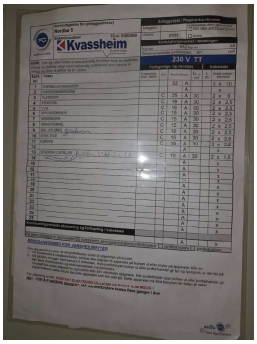
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

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



Sikringsskap nytt fra 2017



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Grunn under bolig er bygget in nog ikke mulig å vurdere ved befaring

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1921. Som følge av datidens byggeskikk, konstruksjonsmetoder og tilgjengelige materialer, er kjelleren ikke fuktsikret mot terreng og grunn etter dagens standarder. Det må derfor påregnes et naturlig høyere fuktnivå i denne typen konstruksjoner, noe som er normalt for bygninger fra denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur under terreng og gulv mot grunn er ikke fuktsikret og det er derfor saltutslag innvendig i kjeller. Saltutslag skyldes fuktvandring gjennom konstruksjoner fra utside.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

kjelleren er ikke egnet for innredning til varig opphold uten omfattende utvendige og innvendige tiltak."

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt terreng mot bolig. terreng ligger i høyde over deler av kjeller og grunnmur og gulv ligger derfor under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

MAnglende fuktsikring, manglende terrengfall fra bolig og alder på drenerende masser tilsier at tidspunkt for utbedring av drenering nærmer seg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

DEt er ikke gitt opplysninger vedrørende avløpsrør og vannrør i terreng. Alder er antatt eldre og utførelse er ukjent for takstmannen

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør etterspørres ytterlgiere dokumentasjo nfor avløpsrør og vannrør i terreng.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med lav risiko for RADON.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Avvikende skyldes for det meste alder på bygget og gjeldende byggeskik da bygget ble oppført. Eldre regelverk som ikke tilfredsstiller dagens gjeldende forskriftskrav

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav til å oppfylle dagens gjeldende forskriftskrav, men som et HMS tiltak bør det monteres håndløpere i trapper, snøsikring på tak, og heve rekkverk på balkong.

Ved eventuelt utleie av bolig er det krav til å foreta målinger for Radon.

Falck Takst AS
O. J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

58 m²/58 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 700 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Årstadveien 9	73	12-12-2024	5 300 000	6 240 000	85 479	1905	Leilighet	326 m
2	Storhaugen 5A	74	05-06-2024	4 450 000	6 010 000	81 216	1923	Leilighet	151 m
3	Storhaugen 5A	51	19-02-2024	3 050 000	4 100 000	80 392	1923	Leilighet	151 m
4	Nystuveien 27	62	21-08-2024	4 200 000	4 950 000	79 838	1937	Leilighet	597 m
5	Fløenbakken 6B	78	25-09-2023	4 890 000	6 200 000	79 487	1937	Leilighet	528 m
6	Storhaugen 5A	38	17-06-2024	2 360 000	3 020 000	79 473	1923	Leilighet	151 m
7	Nystuveien 25	57	23-08-2023	3 550 000	4 500 000	78 947	1934	Leilighet	607 m
8	Storhaugen 5A	73	15-01-2024	3 800 000	5 510 000	75 479	1923	Leilighet	151 m
9	Storhaugen 5A	45	16-08-2024	2 600 000	3 350 000	74 444	1923	Leilighet	151 m
10	Storhaugen 5A	45	18-09-2024	2 800 000	3 300 000	73 333	1923	Leilighet	151 m

Kilde : PropCloud

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader i Sameiet	Kr.		16 644
Kommunale avgifter, vann avløp, renovasjon , feier og eiendomsskatt	Kr.		7 764
Vedlikehold	Kr.		7 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**31 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 350 000
Oppgraderinger etter 2007, av overflater, tekniks innredning (rør/elektrisk) , bad kjøkken	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 030 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 900 000**

Kommentar
Tekniks verdi for leilighet med fradrag for utidsmessigheter, alder og eventuelle behov for oppgradering og vedlikeholdsbehov.

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 900 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 700 000**

Falck Takst AS
O. J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

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

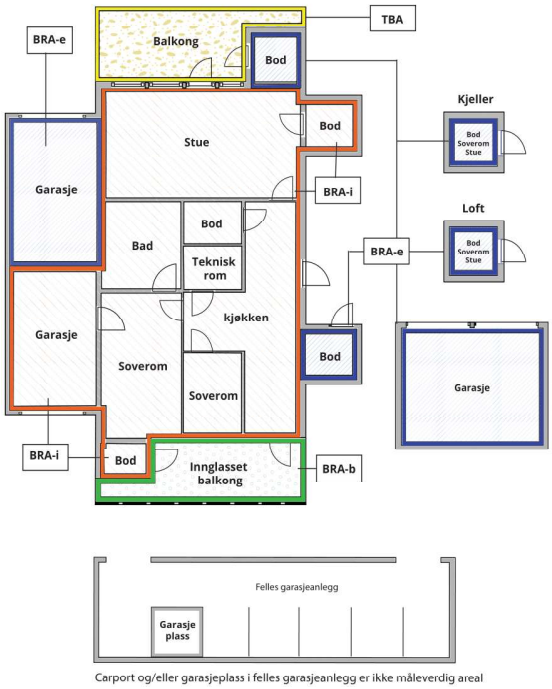
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje 2	58			58	
SUM	**58**				
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal kjeller er andel av fellesareal, vaskekjeller og areal for opplagring. Areal er derfor ikke målbart og ikke medtatt i boligens areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommenes funksjon er ikke endret, men det er noe avvik for plassering av enkelte rom i forhold til plantegning. Slike endringer utløser ikke søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vinduer og balkongdør i yttervegg mot sør ble skiftet i 2023.

Falck Takst AS
O. J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Ricky Falck	Takstingeniør
	Jens-Emil Thunold Furu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	163	551		2	121.1 m²	Ambita	Ikke relevant

Adresse
Nordbø 5

Hjemmelshaver
Furu Jens-Emil Thunold

Kommentar
Sameiet er ikke registrert i Brønnøysund, de leverer ikke regnskap til Brønnøysund

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Nordbø	70 / 318

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet og adkomst
Eiendommen har en sentral, men skjermet beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Nordbø i Bergen, like utenfor bykjernen i Bergen. Leiligheten er plassert i byggets 2. etasje med adkomst via innvendig trappegang.

Nærområdet og tomteforhold
Området fremstår som meget barnevennlig. Tilknyttet eiendommen er det opparbeidet et større, felles hage- og bakgårdsanlegg. Dette arealet er internt på tomten, bilfritt og skjermet fra gjennomgangstrafikk, noe som gir trygge rammer for lek og opphold.

Infrastruktur og servicetilbud
Eiendommen ligger logistikk- og kommunikasjonsmessig meget godt til med kort avstand til offentlig kommunikasjon, herunder både bussholdeplass og stoppested for Bybanen.

Handel: Det er ca. 5 minutters kjøretid til både Bergen sentrum og Sletten Senter, som dekker alt av daglige servicetilbud og fasiliteter.

Skoler og barnehager: Det er gangavstand til barnehager, grunnskole og videregående skole.

Arbeidsplasser og utdanning: Området ligger i nærhet av større sentrale institusjoner som Haukeland universitetssjukehus samt de større utdanningsinstitusjonene i Bergen.

Adkomst og kommunikasjon
Det er enkel tilkomst til det overordnede veinettet (ringvegsystemet), noe som sikrer effektiv kjøretid og god logistikk mot Stor-Bergen og omegn for øvrig.

Takstmannens oppsummering av beliggenheten: > Beliggenheten vurderes som god og attraktiv. Det er en fin balanse mellom et rolig, barnevennlig nærmiljø og umiddelbar nærhet til knutepunkter, kollektivtransport og Bergen sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Privat stikkledning til felles privat stikkledning til offentlig oppkoblingspunkt.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Felles private stikkledninger til offentlig tilkoblingspunkt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål
I Kommuneplanenes arealdel 2018, er området avsatt til boligformål, ytre fortettingssone

Om tomten

Eiet tomt på 121,1 m². Denne del er for det meste bebygget.

Felles eiet tomt for sameiet, opparbeidet med grøntarealer og felles bilfri bakgård. Eiendommen er registrert under gnr. 163, bnr. 551 i Bergen kommune, og tomten disponeres av sameierne i fellesskap etter gjeldende vedtekter."

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 144 636	2025	Formuesverdi primærbolig i henhold til Skatteetatens boligkalkulator

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles byggforsikring i Sameiet betalt over mnd. felleskostnader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring utfylt av selger(e)	Ikke gjennomgått		Ja
Vedtekter for sameiet Nordbø 5	25.04.2026	Gjeldende vedtekter for sameiet	Gjennomgått		Nei
Regnskap Sameiet 2025	31.12.2025	Årsregnsakap for sameiet fremlagt	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.11.1995	Ferdigattest på endring	Gjennomgått		Ja
Plantegninger		Plantegninger	Gjennomgått		Nei
Rapport tak	22.11.2024	Tilstandsvurdering av takktekking utført av taktekker	Gjennomgått		Ja
Verdirapport	21.05.2026	Verdirapport for området og leiligheten	Gjennomgått		Ja
Risiko Rapport	21.05.2026	Risikorapport Radon, flom, skred leire	Ikke gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Falck Takst AS
O. J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RW5492

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Falck Takst AS
O. J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

BERGVALL MARIANNE
NORDBÖ 5
5009 BERGEN

Arkiv 5210
Deres söknad av 12.11.95 Vår ref. Snr 951682 Bergen, 22.11.1995

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:NORDBÖ 5	Eiendom: 0-0163-0551
Byggherre :BERGVALL MARIANNE	Adr.: NORDBÖ 5
Ansvarsh. :LID JONNY S	Adr.:
Arbeidets art: ENDRING	Bygningens art: BOLIGBYGG

Söknaden om byggetillatelse mottatt: 13.11.95
Byggetillatelse gitt.....: 14.11.95

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes för bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Arvid Aasheim
avd.ingeniör

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Eksp.: 55 56 62 43 eller 55 56 64 87 • Telefax: 55 56 63 33

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 15.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 163 **Bruksnr.:** 551 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Nordbø 5, 5009 BERGEN
Referanse: Nordbø 5, 5009 BERGEN (H0201)

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Foreligger ferdigattest for endring

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

egenerklæring

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), signert 21.05.2026 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.

Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☑ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
	139274180	H0201			

Adresse: Nordbø 5

Byggeår: 1921

Postnr.: 5009

Når kjøpte du boligen: Okt. 2022

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☑ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☑ Utvidet

Polise-/avtale: 76080534

Er det dødsbo? ☐ Ja ☑ Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Furu	Fornavn	Jens-Emil Thunold
Ny adresse	Reistadveien 22b	E-post	jensemilfuru@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	1394 Sted Nesbru	Mobil	913 23 972

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

Dokumentet er signert digitalt av:

Forseglet av

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: nei

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☑ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Rør i rør til Vaskerom og kjøkken. Opplegg for vvb,vn,kjøkken og varmt vann til Bad. Gren på stamme med stengeventil .Avløp til kjøkken, v.m og en sluk 50 mm og ca 3 meter rør for sluk under ny Vvb. Fastpris på oppmøte 2. 29 990 kr. Ta med vvb fra vårt lager. Vannstoppeventil ved oppvaskemaskin. . Montert i et skap. Bytte avløpsrøret til andre etg. Montering av vask og vaskemaskin. Legge opplegg for vaskemaskin.

Rune Andersen - Oswald Jørs AS

Dokumentet er signert digitalt av:

Forseglet av

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Tak ble inspisert av faglærte i 2024 Ingen feil oppdaget. Allbeslag AS

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

En takrenne falt ned i 2024. Ble satt opp igjen av Allbeslag AS

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Tilstandrapport a 2022 beskriver enkelte riss

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Vindu i kjeller er klart for utskiftning. Dette planlegges gjennomført i sameiet i 2026 eller 2027.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Balkongdør og vindu på soverom og i Stue (side vendt mot hage byttet ut sommer 2023 av byggmester Ingve Børve. I samme jobb ble en lekkasje i balkonggulvet ned til seksjon 1 utbedret. Seksjon 1 er senere totalrenovert og eventuelle skader som følge av lekkasjen er utbedret.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

2019 - Kvassheim Elektro AS

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? 2019 - Kvassheim Elektro AS

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Dokumentet er signert digitalt av:

Forseglet av

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Vindu er fuktskadd. Skal byttes.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Installert ny kran til vannrør. 2025. Arbeid utført av Salhus VVS AS

Dokumentet er signert digitalt av:

Forseglet av

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

Dokumentet er signert digitalt av:

Forseglet av

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsrapport ved salg av boligen i 2022. Ny tilstandsrapport utarbeides i 2026 i forbindelse med salg.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Dokumentet er signert digitalt av:

Forseglet av

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det bygges ny 4 mannsbolig over veien.

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjøkkenvifte trekker dårlig. Må trolig byttes.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? Vedlikeholdsansvar er delt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Dokumentet er signert digitalt av:

Forseglet av

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

.....

.....

Egenerklæringen er utarbeidet av bransjene takst, forsikring og eiendomsmegling i fellesskap, april 2023.

Dokumentet er signert digitalt av:

Forseglet av

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

4601-163-551-0-2

Nordbø 5

Rapport generert:

21. mai 2026

Risikorapport

112	3
Vurdert kartlag	Identifisert kartlag

Identifisert Kartlag (3)







Kartoversikt



Satellittfoto



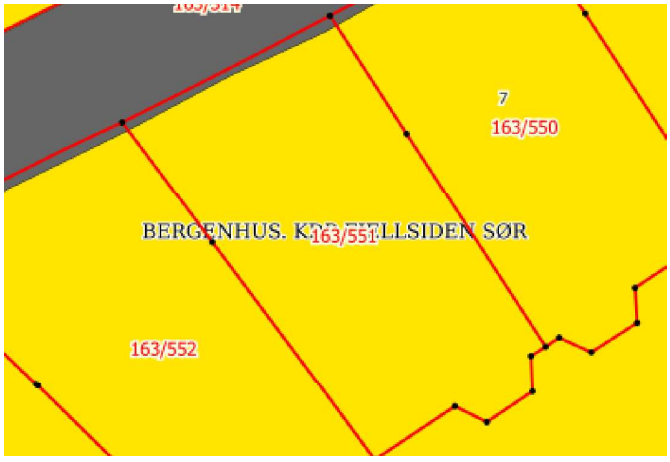
Reguleringsplanlegger



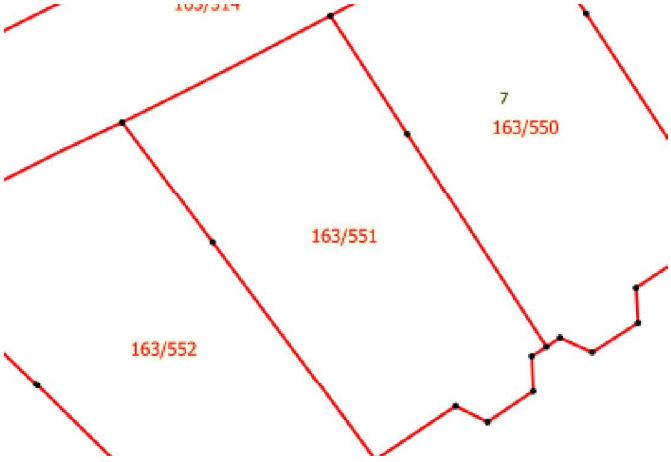
SSB Arealbruk



Vanlig kart



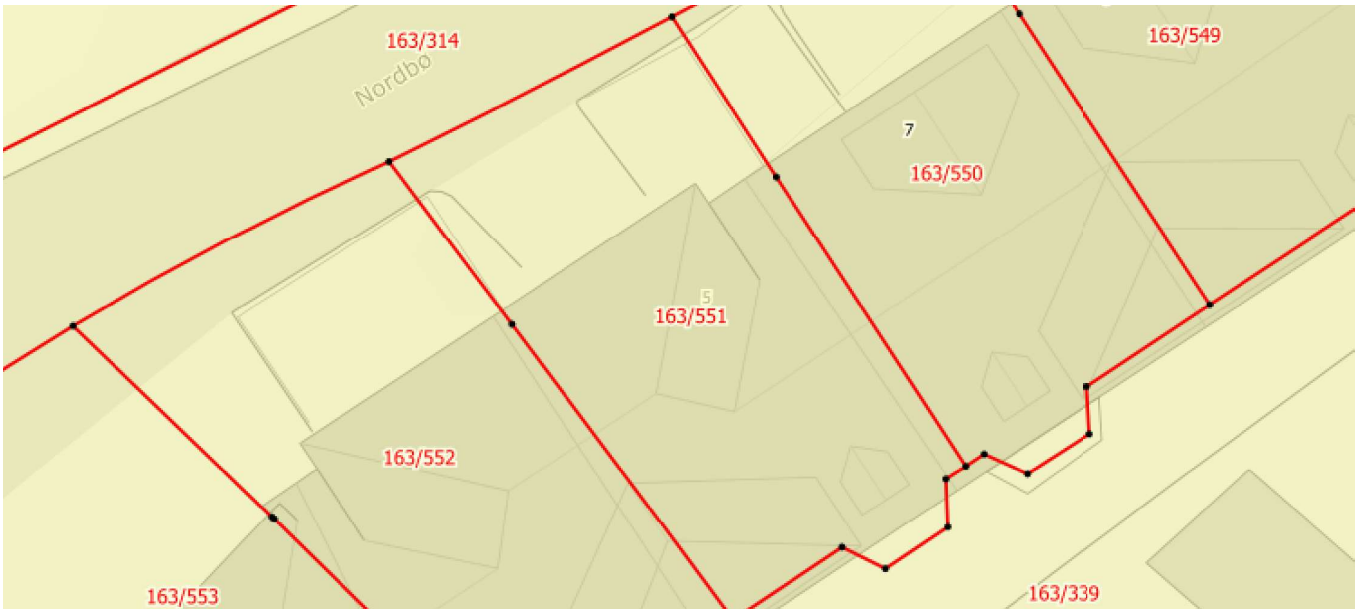
Kommuneplan



Kommunedelplan

Radon-aktivitet

Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy | Høy | Moderat til lav | Usikker

Om kartlaget

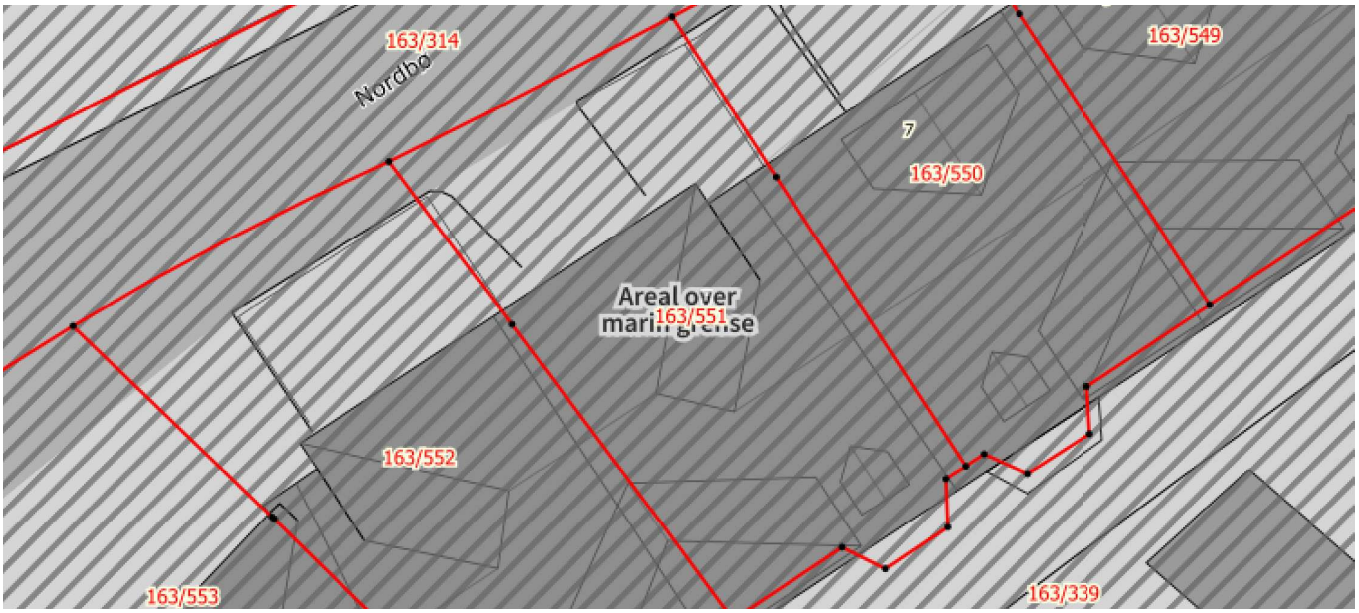
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmåling av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med høy aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Marin Grense

Norges geologiske undersøkelse



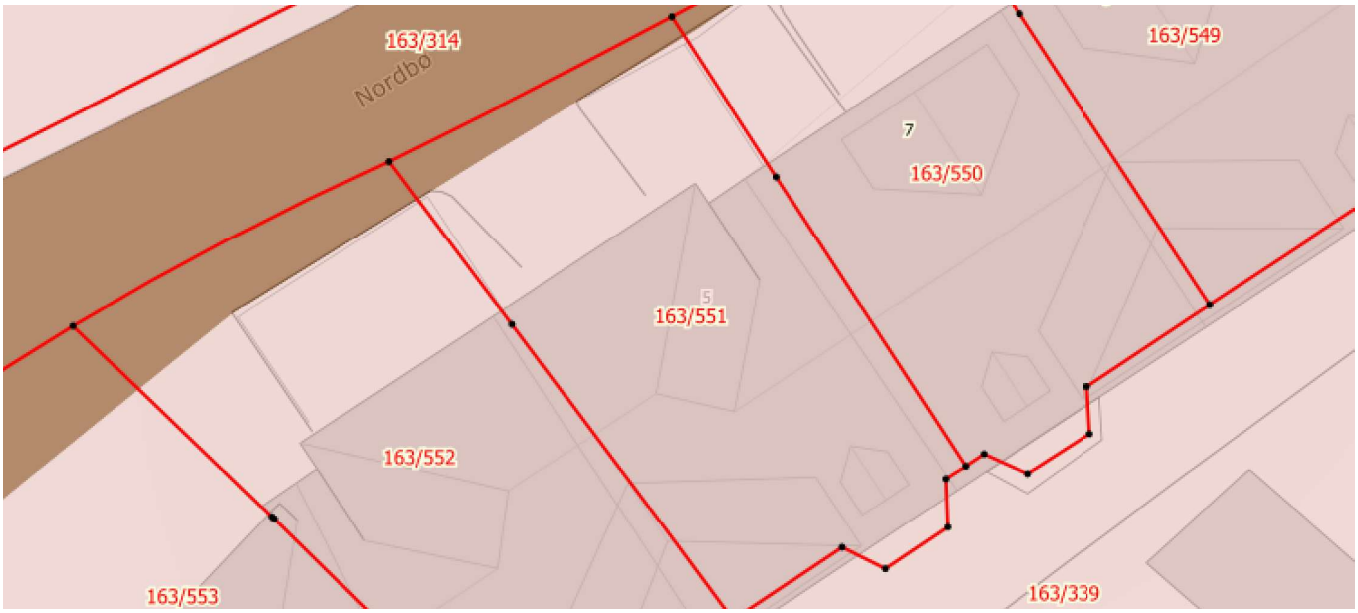
Mulighet for marin leire, løsmassegrenser
Ikke klassifisert for mulighet for marin leire (ingen dekning)
Mulighet for marin leire: Svært stor
Mulighet for marin leire: Stor
Mulighet for marin leire: Middels
Mulighet for marin leire: Svært stor, men usammenhengende/tynt
Mulighet for marin leire: Liten
Mulighet for marin leire: Stort sett fraværende
Mulighet for marin leire ikke angitt i sjø

Om kartlaget

Fra Geonorge og NGU: Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielle kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter mulighet for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog | Myr | Åpen fastmark
Ferskvann | Hav | Bre | Bebygd | Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

PropCloud

Verdivurderingsrapport

Adresse:

Nordbø 5 H0201, 5009 BERGEN

4601-163-551-0-2

Rapport generert:

21. mai 2026

Totalvurdering verdistimat

4 697 722 kr

(Pris pr m ^{2} : 79 622 kr/m ^{2})

Totalvurderingen ovenfor er basert på snittet av PropClouds verdivurderingsmodeller. Du vil kunne lese mer om metoden bak disse på de neste sidene.

Detaljert boenhet

Boligtype	Leilighet	Etasjer	5
Primærrom	59	Byggeår	1921
Bruttoareal	---	Antall rom	3
Bruksareal	59	Antall soverom	2
Tomteareal	---	Antall dårlig	1
Etasje	2	Energieffektivitet (A - G)	---

Estimer PropCloud-modell

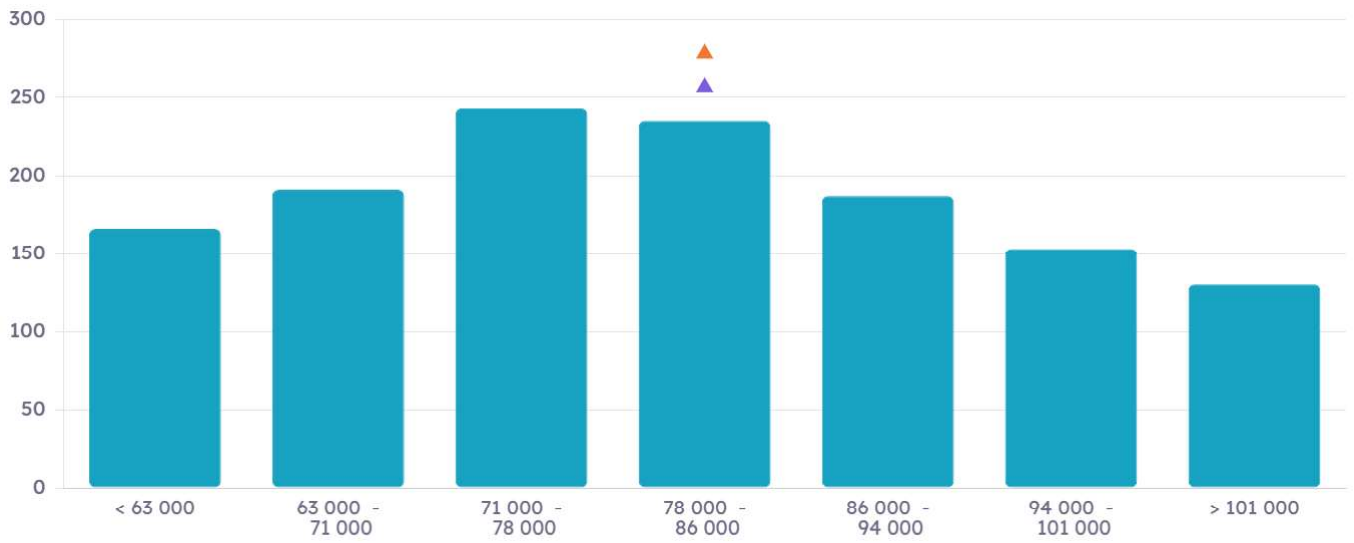
4 720 000 kr

(Pris pr m ^{2} : 80 000 kr/m ^{2})

PropCloud-modellen er en matematisk modell som benytter kunstig intelligens på et stort historisk datasett av tidligere boligtransaksjoner til å lage verdiestimater. Vi har også generert leieestimater basert på leiepriser i området.

Estimert salgspris:	Månedlig leieestimat:
4 720 000 kr	**26 000 kr**
(80 000 kr/ m²)	(440 kr/ m²)
Estimert prisintervall:	Estimert prisintervall:
▼ Lavt 4 480 000 kr ▲ Høyt 4 960 000 kr	▼ Lavt 24 500 kr ▲ Høyt 27 500 kr
Nøyaktighet: ● ● ●	Nøyaktighet: ● ● ●

Prisfordeling - Siste 12 måneder



Snitt: 80 407 kr/ m² Dette objektet: 80 000 kr/ m²

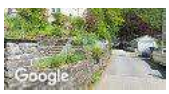
Estimert sammenlignbart salg

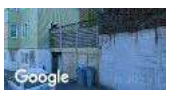
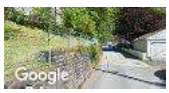
4 325 739 kr

(Pris pr m ^{2} : 73 317 kr/m ^{2})

Estimatet genereres ved at vi henter et uttrekk av lignende objekter som har blitt omsatt i nærområdet de siste 3 årene, så multipliseres snittprisen i utvalget med BRA på dette objektet.

Sammenleggbare objekter

	Adresse	Solgt	BH-en	Pris	M ^{2} -pris
	Storhaugen 5A	12-2024	53 m²	3 900 000	91 698
	Storhaugen 5A	04-2025	35 m²	2 650 000	87 714
	Storhaugen 5A	06-2024	74 m²	4 450 000	81 216
	Storhaugen 5A	02-2024	51 m²	3 050 000	80 392
	Storhaugen 5A	06-2024	38 m²	2 360 000	79 473
	Nystuveien 25	08-2023	57 m²	3 550 000	78 947
	Storhaugen 5A	01-2024	73 m²	3 800 000	75 479
	Storhaugen 5A	08-2024	45 m²	2 600 000	74 444
	Storhaugen 5A	09-2024	45 m²	2 800 000	73 333

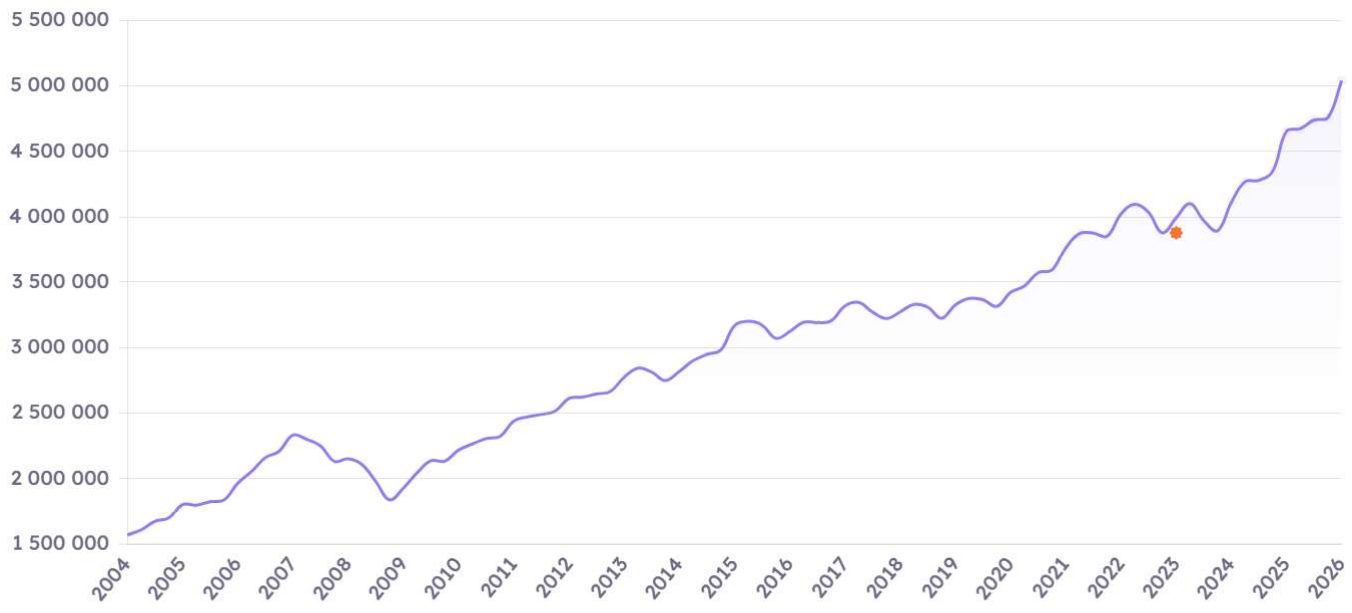
	Adresse	Solgt	BH-en	Pris	M ^{2} -pris
	Storhaugen 5A	07-2023	80 m²	4 550 000	72 125
	Storhaugen 5A	08-2023	40 m²	2 025 000	71 750
	Nystuveien 25	08-2025	62 m²	4 000 000	68 548
	Bjørndalen 19	12-2023	72 m²	3 680 000	66 111
	Svartediksveien 12	09-2025	69 m²	4 260 000	65 652
	Bjørndalen 42E	07-2025	65 m²	3 950 000	65 538
	Nordbø 5	08-2024	82 m²	4 550 000	65 365
	Storhaugen 5A	06-2024	82 m²	3 900 000	63 902
	Storhaugen 5C	12-2025	81 m²	3 950 000	58 024

Estimat indeksert verdi

5 040 000 Kr

(Pris per m^2: 85 423 kr/m^2)

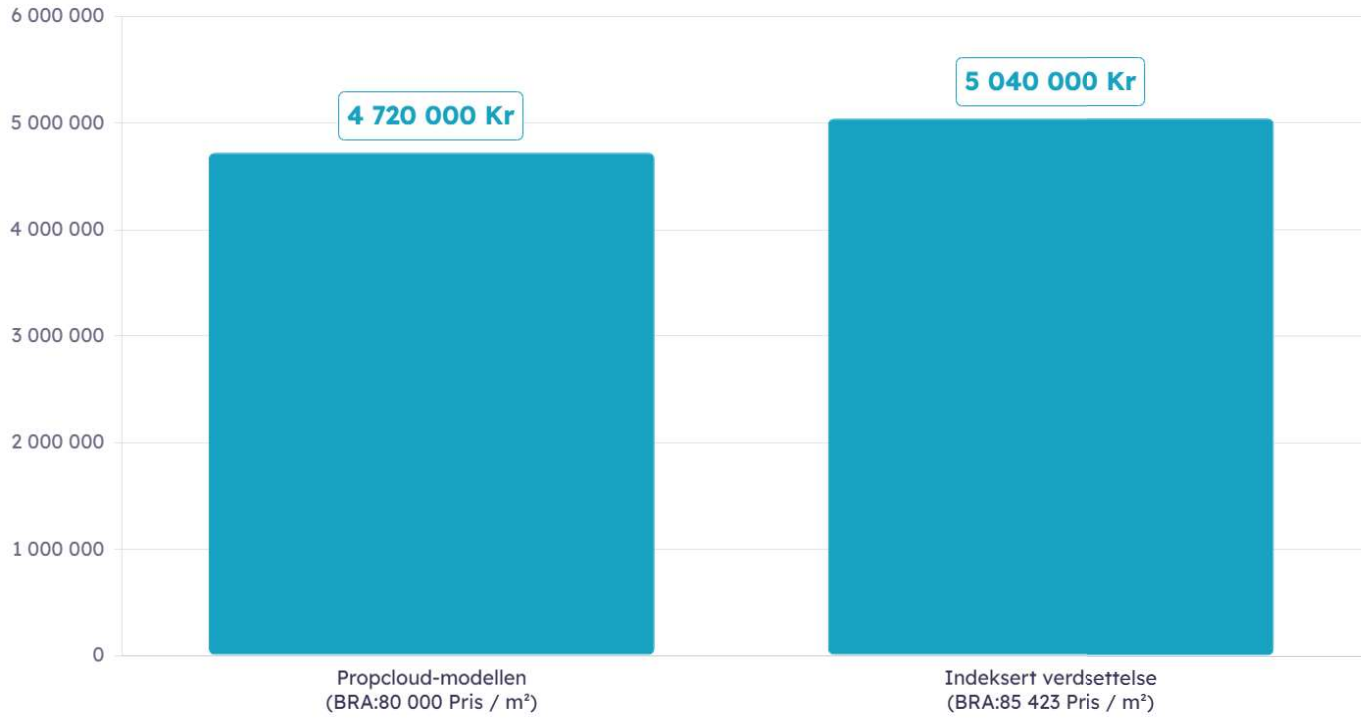
Den indekserte verdivurderingen generes ved å bruke prisstigningen i området og gange denne ut med prisen ved forrige omsetning. Dette estimatet er ofte best i områder med få bolig-transaksjoner, i tilfeller der det ikke har blitt gjort store endringer i boligstandard eller det er sær-trekk ved boligen som gjør at den skiller seg fra snittet.



Sist omsatt for: 3 880 000 Kr **Indeksert verdivurdering:** 5 040 000 Kr

Oppsummering verdiestimat

Grafen nedenfor gir en oversikt over verdiestimatene til de forskjellige modellene, som hver har sine styrker og svakheter. Verdiestimatene er ment for å gi en pekepinn på markedsverdier, og bør alltid ses i en større kontekst.



Gmail **Jens-Emil Thunold Furu <jensemilfuru@gmail.com>**

Fw: rapport om taktilstand

1 e-post

Rannveig Aasheim <ranaas@rocketmail.com> 22. november 2024 kl. 10:10
Til: Timothée Bourgeois <bourgeois.timothee@gmail.com>, Jens-Emil Thunold Furu <jensemilfuru@gmail.com>, frode åsvang <aasvang50@hotmail.com>

On Thursday, November 21, 2024 at 07:55:43 AM GMT+1, Morten Knutsen <morten@albeslag.no> wrote:

Hei

Vi har som kjent vært å sjekket taket på Nybø 5 , samtidig som vi monterte nytt nedløp på arken mot nummer 7

Vi tatt en del bilder av taket og detaljer på taket , og vi kan ikke se noen synlige feil , og taksteinen er i god stand .

Som vist på bildene så ligger det litt mose bak veluxs vinduene , men mener dette ikke utgjør noen fare for lekkasje grunnet at taker har så stort fall .

Men dersom dere vil , så kan dere fjerne dette selv i fra vinduene , det er bare å åpne dem helt opp og grave mosen vekk fra innsiden .

Vi vil tro og mene at taksteinen har minst 10 års levetid til , dersom ikke ytre påvirkninger skjer , som sterk vind eller snø , det finnes jo ingen garanti i mot natur kreftene

Ha en fin dag!

Med vennlig hilsen

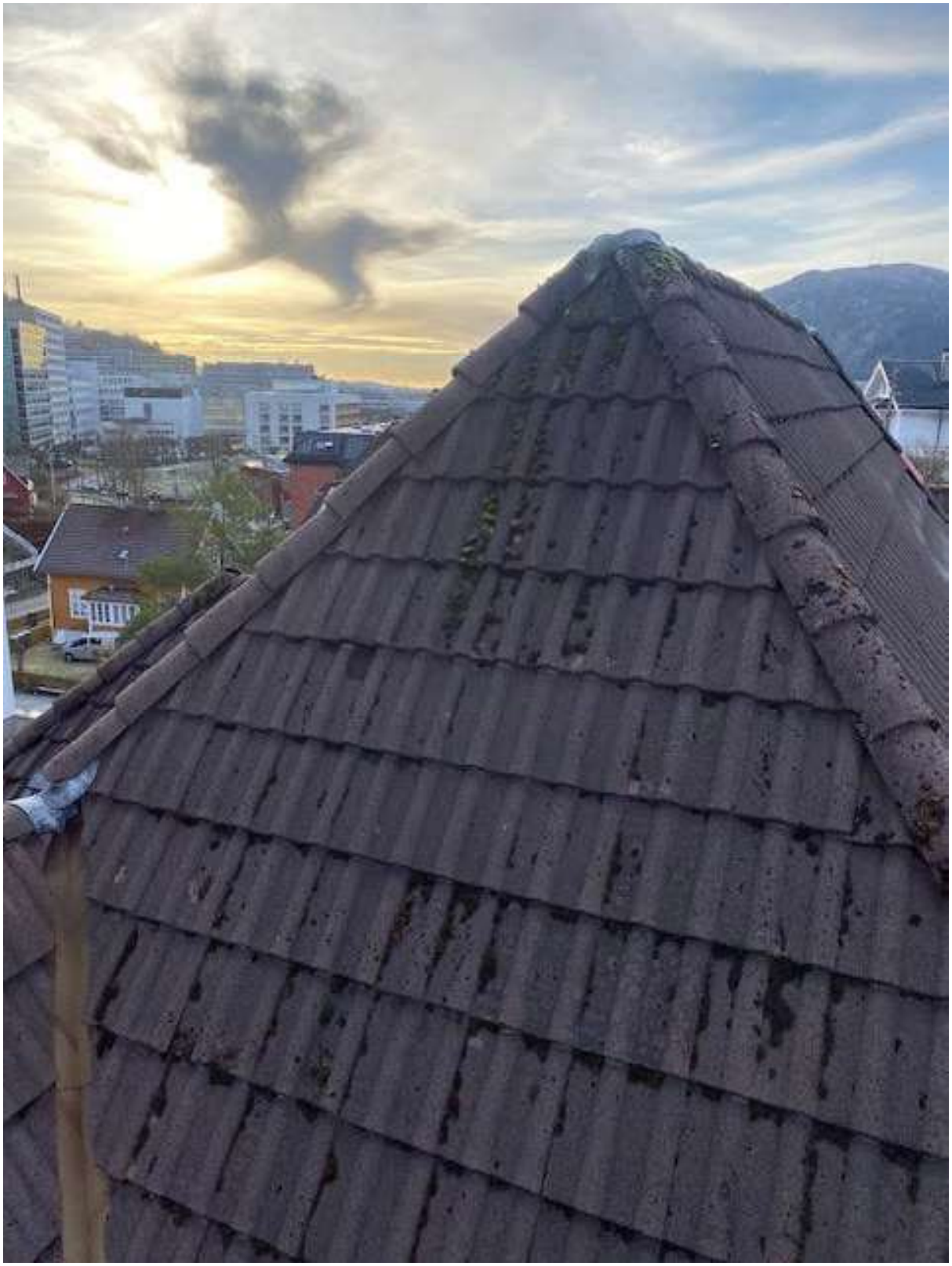
Morten Knutsen

Daglig leder

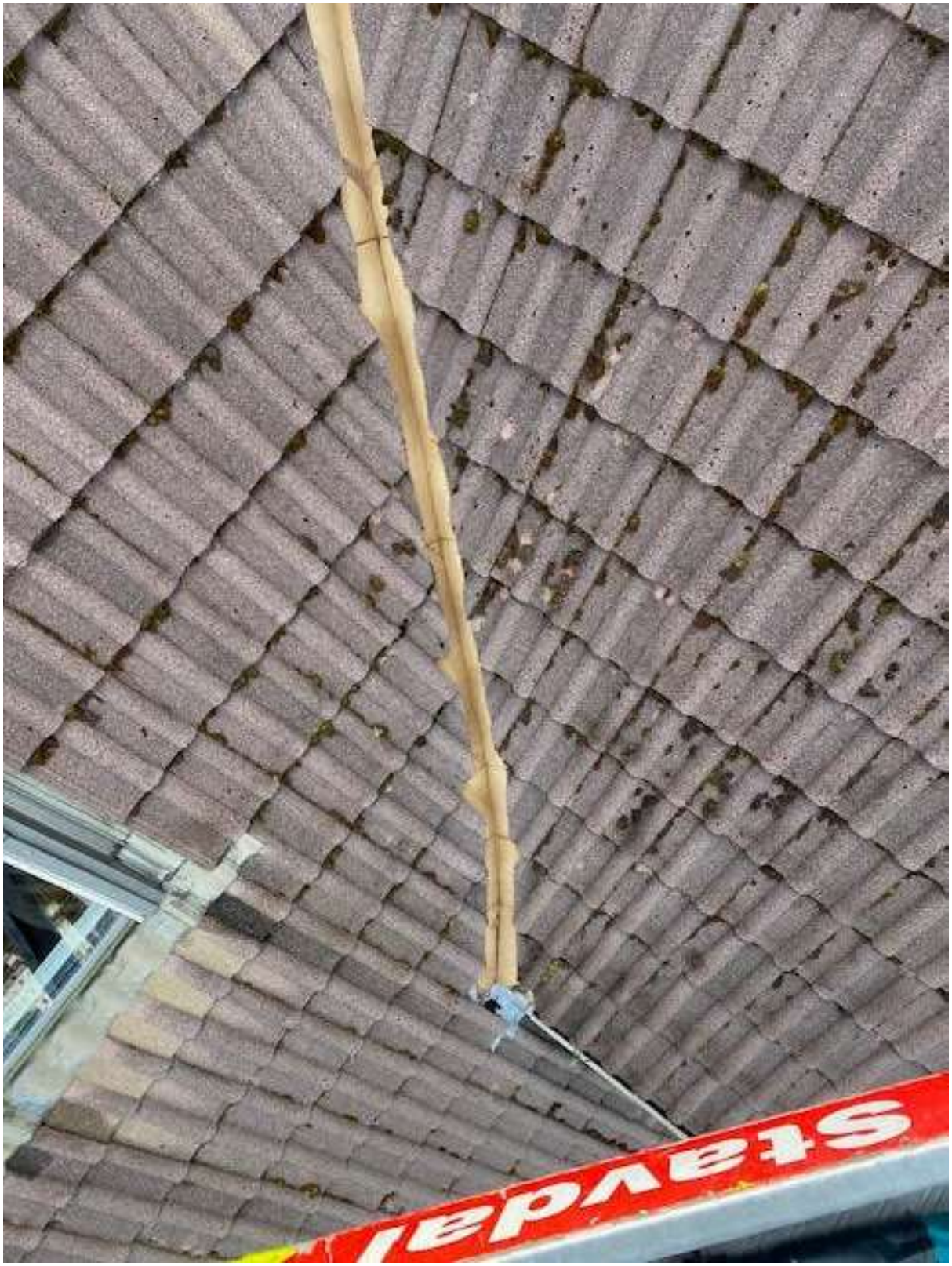
Albeslag As, org.nr. 928773191

Mob:92025915








Stavdal





























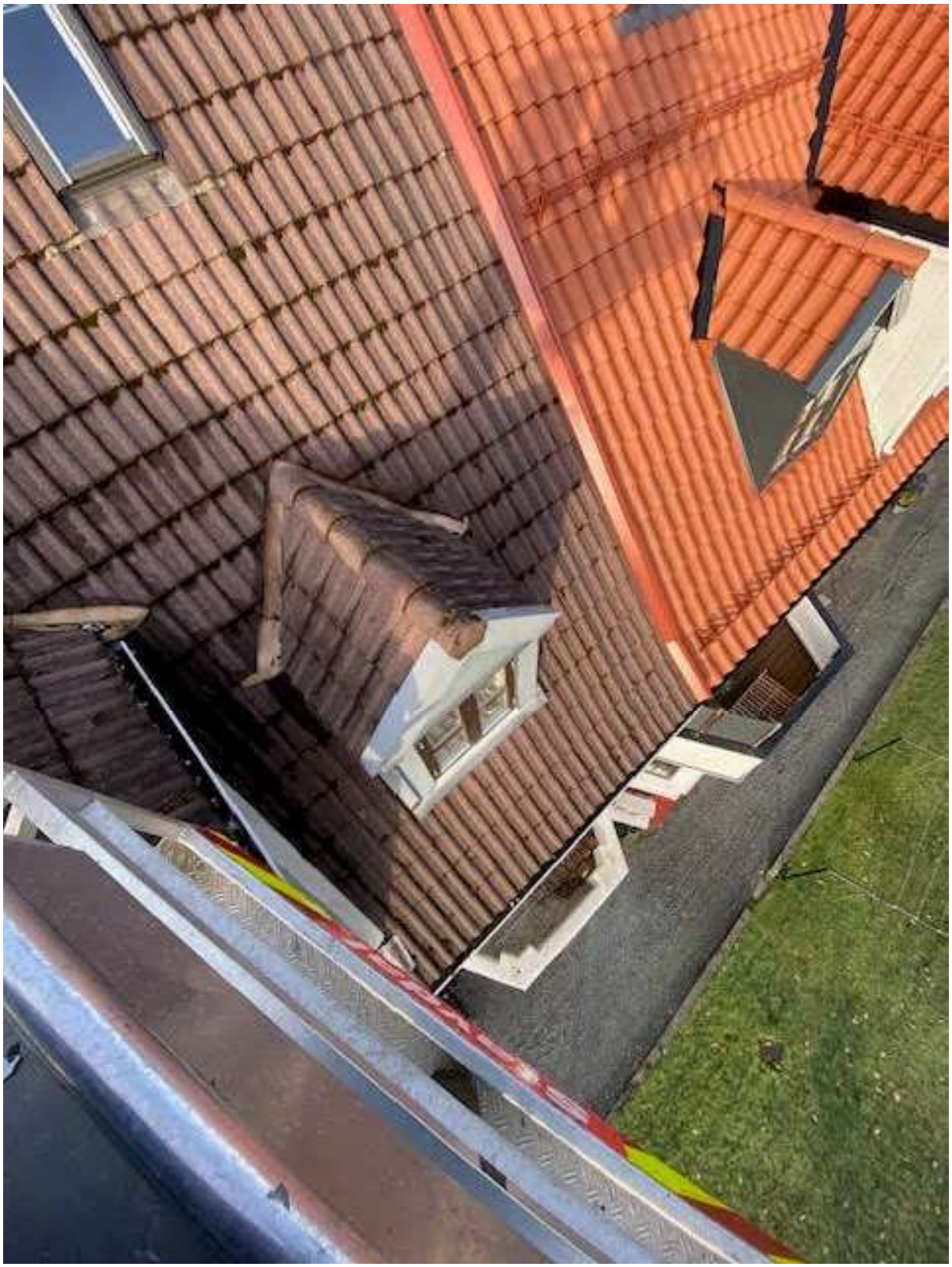












Sendt fra min iPhone

Egenerklæring til gjensidige for Norbø 5

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), signert 24.05.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 24.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

329879

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Nordbø 5

Postadresse (må fylles ut)

5009 Bergen

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Jens-Emil Thunold Furu

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

jensemilfuru@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

913 23 972

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

oktober 2022

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Ja, i tre og et halvt år

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er signert digitalt av:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 24.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

Totalrenovering

2.2 Årstall

2007

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

Trolig alt

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Usikker

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

Bytte av sørvendte vinduer og balkongdør

4.2 Årstall

2023

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

Alt arbeid med untakk av maling

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Inge Børve

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er signert digitalt av:

• Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 24.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

Hvis ja, beskriv feilen:

Noe fukt og saltutslag i sørvendt fasade. Vindu planlegges byttet ut.

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ◯ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er signert digitalt av:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 24.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

Oppgradering sikringsksap

9.2 Årstall

2017 og 2019

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

Nytt sikringsskap i 2017, videre oppgraderinger 2019

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Kvassheim Elektro

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

Oppgradering av vannrør.

12.2 Årstall

2017

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

Nye vannrør og fordelerskap for kjøkken. Aquastop.

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Oswal Jørs

Gjensidige

Dokumentet er signert digitalt av:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 24.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er signert digitalt av:

• Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 24.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

Enkelte riss og sprekker i ytterveggen.

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Gjensidige

Dokumentet er signert digitalt av:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 24.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

Gjensidige

Dokumentet er signert digitalt av:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 24.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Gjensidige

Dokumentet er signert digitalt av:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 24.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

◯ Ja
◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:
- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret
- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

◯ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
◯ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Bergen Dato: 24.05.2026 Sign:

Gjensidige

Dokumentet er signert digitalt av:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 24.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

9. Samsvarserklæring finnes.

Gjensidige

Dokumentet er signert digitalt av:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 24.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

Vedlegg 2: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Gjensidige

Dokumentet er signert digitalt av:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 24.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Nordbø 5, 5009 BERGEN har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Salg av bolig i "Nordbø 5, 5009 BERGEN (H0201)"

"Jens-Emil Thunold Furu" skal selge sin eiendom i følgende adresse hvor du er forretningsfører. I den forbindelse tillater jeg meg å be om svar på spørsmål om boligen og få tilsendt dokumenter som forespurt nedenfor.

Adresse: "Nordbø 5, 5009 BERGEN (H0201)"

Eiendom: "4601-163/551/0/2"

Jeg ber om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap og årsberetning**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder jeg om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Jeg ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet.

Jeg imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at jeg kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Pernille fra Propr.no
- på vegne av "Jens-Emil Thunold Furu"

Felleskostnader

Felleskostnader kr/mnd.: 1387	Pr. februar 2026
Utestående: 0	Pr. april 2026

Felleskostnader inkluderer: 629 kr i måneden til drift (forsikring felles strøm), 758 kr i felles sparing (finansiering av oppussingsprosjekter i sameiet)

Fordeling av felleskostnader:	Renteutgifter	Kr. 0
	Avdrag	Kr. 0
	Og driftsutgifter	Kr. 1387

Forsikringsavtale

Forsikret i: Gjensidige

Polisenummer: 76080534

Forfall: 01.06, 01.12	Betalt: nei

Gjeld / Formue

Andel fellesgjeld kr. 0	Pr.
Långiver: 0	Lånenr.:
Lånets totale saldo: 0	Pr.
Lånetype: 0	Antall terminer årlig:
Årlig rentesats: 0	Pr.
Andel formue kr. 0	Pr.
Total formue kr. 0	Pr.

Dato siste termin: 0

Spesifiser ev. andre felleslån: 0

Gebyr(er)

Eierskiftegebyr	Kr.
Ev. andre gebyrer	Kr.

Kontonummer for gebyrer:

Propr.no

Forkjøpsrett, styregodkjennelse m.m.

Forkjøpsrett (Ja/Nei): nei

Styregodkjenning (Ja/Nei): nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Er dyrehold tillatt? (Ja/Nei/Styregodkjenning): ja

Medfølger garasje- eller parkeringsplass? (Ja/Nei): nei

Hvis ja, hvordan er denne sikret?: nei

Andre opplysninger

Ev. tiltak som kan medføre vesentlig økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld:
Ingen store bygningsmessige svakheter. Sameiets sparing tar sikte på å bytte tak om 10 år i henhold til anbefaling etter takinspeksjon.

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel ifm. byggearbeider e.l.:
Nei

Eventuell annen informasjon:
Det er besluttet på årsmøte 2026 at det ikke er ønskelig med utstrakt bruk av korttidsutleie til turister o.l i sameiet.

Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet

Navn: Timothee Borgeouis (tar over vervet når u.t flytter)

Org. Nr.:

Telefon:

Epost: bourgeois.timothee@gmail.com

Formann i sameiet

Navn: Rannveig Åsheim

Org. Nr.:

Telefon:

Epost: ranaas@rocketmail.com

Propr.no

Regnskap 2025 Sameiet Nordbø 5

Inntekter			Delsum		Differanse Budsjett		Merknad		
Overføres fra konto 2024	kr	903,35							
-drift									
Seksjon 1 (Bourgeouis/Maillard)	kr	21 800,00			kr	16 694,00	Dekker også 2026		
Seksjon 1 (Bourgeouis/Maillard)	kr	-			-kr	5 106,00	kr	11 588,00	Rest
Dugnad Seksjon 1	kr	2 987,00			kr	2 987,00			
Seksjon 2 (Ghanizadeh/Furu)	kr	615,16			-kr	2 703,74	Innbetalt 16.02 2026		
Seksjon 2 (Ghanizadeh/Furu)	kr	6 637,00			kr	3 318,10	Innbetalt 16.02 2026		
Dugnad Seksjon 2	kr	2 347,55			kr	2 347,55			
Seksjon 3 (Åsheim/Åsvang)	kr	4 742,32			kr	402,22			
Seksjon 3 (Åsheim/Åsvang)	kr	4 742,32			kr	402,22			
Dugnad Seksjon 3	kr	2 712,95	kr	47 487,65	kr	2 712,95			
-sparing									
Seksjon 1 (Bourgeouis/Maillard)	kr	11 666,70			kr	-			
Seksjon 2 (Ghanizadeh/Furu)	kr	7 583,16			kr	-	Innbetalt 16.02.2026		
Seksjon 3 (Åsheim/Åsvang)	kr	9 920,00			kr	-			
Kreditrenter	kr	85,00	kr	29 254,86	kr	88,86			
-annet									
Utbytte forsikring	kr	2 761,00	kr	2 761,00	kr	261,00			
Total	**kr**	**79 503,51**			kr	22 307,51			

Utgifter						
-drift						
Dugnad	-kr	8 047,50	-kr	47,50	tilbakebetalt til Jens-Emil 16.02.2026	
Forsikring	-kr	27 896,00	-kr	2 366,00		
Blomster ute	-kr	373,00	-kr	373,00	tilbakebetalt Rannveig 08.04.2025	
-oppussing						
Vannkran kjeller	-kr	2 700,00	kr	300,00		
Stikkontakt kjeller	kr	-	kr	2 000,00		
-annet						

Bankgebyr	-kr	11,50	-kr	2,50
	-kr	39 028,00	-kr	489,00
Resultat 2025	kr	40 475,51	kr	21 818,51

Konti

Sparekonto	kr	28 887,51
Driftskonto	kr	11 588,00

Vedtekter for Sameiet Nordbø 5

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), signert 25.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Bourgeois, Timothee Yvon Marie (25.02.1990), signert 25.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Åsheim, Rannveig (11.08.1980), signert 28.04.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

VEDTEKTER FOR SAMEIET NORDBØ 5

Vedtatt av styret den 25. April 2026

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Nordbø 5, og har gårdsnummer 163 og bruksnummer 551 i Bergen kommune.

Sameiet består av tre boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ved korttidsutleie skal seksjonseier informere styret om navn og kontaktinformasjon til leietaker eller ansvarlig kontaktperson.
Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler. Seksjonseier hefter for skade som leietaker eller dennes gjester påfører fellesarealene, jf. eierseksjonsloven §§ 25 og 36. Antall utleiedøgn er begrenset til maks 90 døgn i året.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 25.04.2026
- Bourgeois, Timothee Yvon Marie (25.02.1990), 25.04.2026
- Åsheim, Rannveig (11.08.1980), 28.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen hindres i å bruke dem. Sameiet kan fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene, samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Snømåking påhviler sameierne i fellesskap.

Ansvar for renhold av fellesarealer i kjelleretasjen og trappegang påhviler beboerne i fellesskap. Krav til renhold skal tilfredsstille alminnelige normer for dette.

Fellesarealer skal holdes fri for hindringer som kan vanskeliggjøre evakuering i tilfelle brann.

2.5. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerene av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken:

- Seksjon 1: 40/100
- Seksjon 2: 26/100
- Seksjon 3: 34/100

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Dersom en beboer ikke betaler husleien innen forfallsdatoen, påløper det forsinkelsesrente i henhold til gjeldende lovgivning. Sameiets styre har rett til å sende varsel om forsinket betaling og gi beboeren en rimelig frist for betaling. Dersom betaling ikke skjer innen den angitte fristen, kan sameiets styre iverksette rettslige skritt for inndriving av skyldig beløp.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 25.04.2026
- Bourgeois, Timothee Yvon Marie (25.02.1990), 25.04.2026
- Åsheim, Rannveig (11.08.1980), 28.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 25.04.2026
- Bourgeois, Timothee Yvon Marie (25.02.1990), 25.04.2026
- Åsheim, Rannveig (11.08.1980), 28.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD
6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 25.04.2026
- Bourgeois, Timothee Yvon Marie (25.02.1990), 25.04.2026
- Åsheim, Rannveig (11.08.1980), 28.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal velge en dato som passer for alle seksjonseierne. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.3. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst 14 dager.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

7.4. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder.
Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Hvem som kan delta på årsmøtet

De tre seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

7.7. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.
Alle vedtak må fattes ved enighet.

7.8. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.

Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

Dokumentet er signert digitalt av:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 25.04.2026
- Bourgeois, Timothee Yvon Marie (25.02.1990), 25.04.2026
- Åsheim, Rannveig (11.08.1980), 28.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av de tre seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt, ved enighet.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

9. REGNSKAP

9.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem Regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2. Revisor

Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

10. VEDTEKTSENDRINGER

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de stemmeberettigedes stemmer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Singeres av

Rannveig Åsheim	Jens-Emil Furu	Timothée Bourgeois
Styreleder	Avtroppende styreleder	Styremedlem/Kasserer

Dokumentet er signert digitalt av:

- Furu, Jens-Emil Thunold (12.01.1993), 25.04.2026
- Bourgeois, Timothee Yvon Marie (25.02.1990), 25.04.2026
- Åsheim, Rannveig (11.08.1980), 28.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Nordbø 5, 5009 BERGEN har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 163, Bruksnummer 551, Seksjonsnummer 2 i 4601 BERGEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.05.2026 kl. 13.01
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.05.2026 kl. 13.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1354649-1/200 29.11.2022 13:10 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 880 000
Omsetningstype: Fritt salg
FURU JENS-EMIL THUNOLD
FØDT: 12.01.1993
ELEKTRONISK INNSENDT

Andel i realsameie:

915100-1/106 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 4601 GNR: 163 BNR: 339 IDEELL: 7000/795000

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

2025/1049322-1/200 04.09.2025 16:02 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 4 510 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1988/15886-2/106 09.05.1988 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/318
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 003 SEKSJONER

2020/1432162-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1201 GNR: 163 BNR: 551 FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Nordbø 5, 5009 BERGEN har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 15.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 163 **Bruksnr.:** 551 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Nordbø 5, 5009 BERGEN
Referanse: Nordbø 5, 5009 BERGEN (H0201)

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

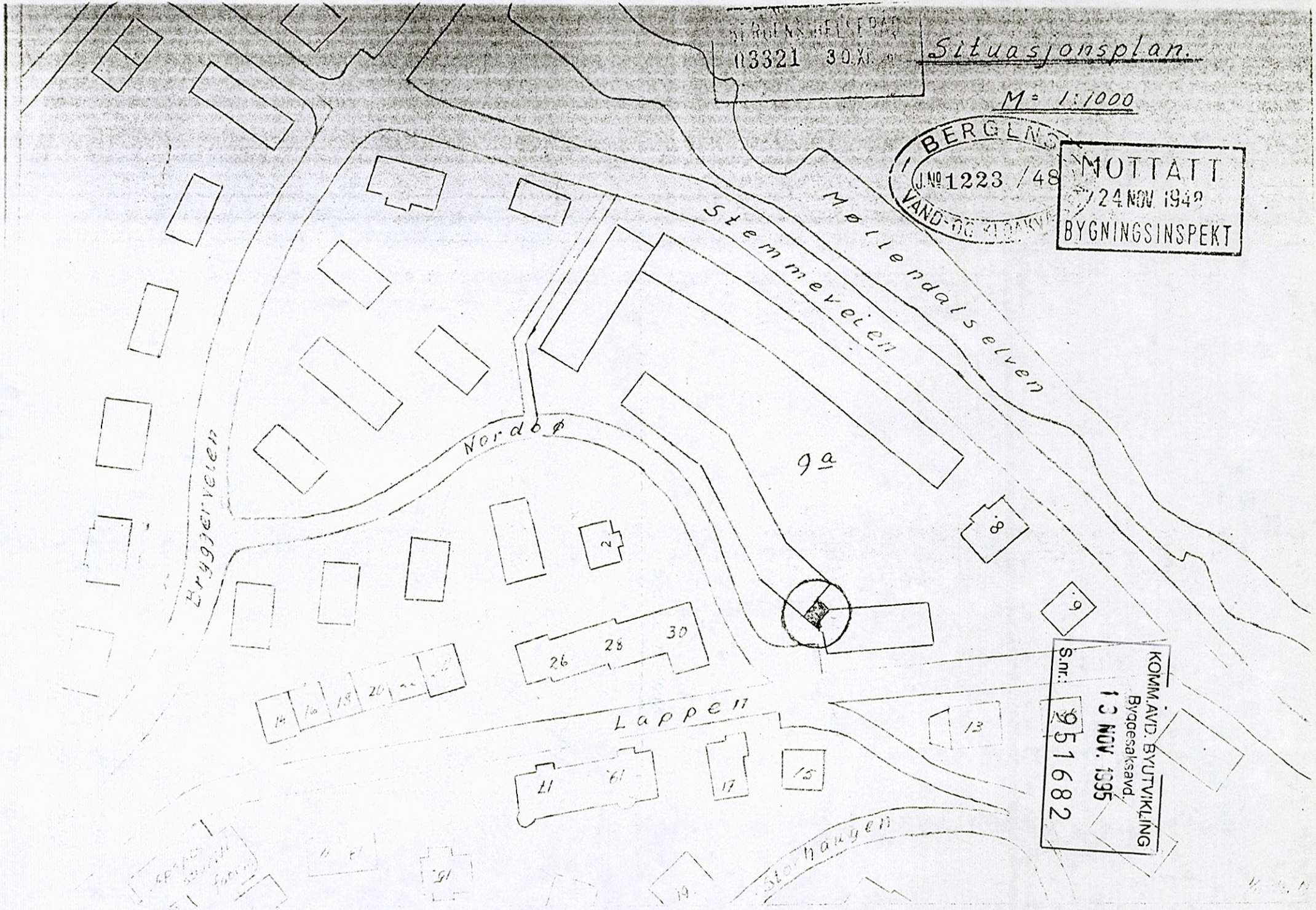
Kommentar
Foreligger ferdigattest for endring

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


Situasjonsplan.
M = 1:1000
BERGLIN
J.Nº 1223 /48
VAND-OG
MOTTATT
24 NOV. 1948
BYGNINGSINSPEKT
Stemmeveien
Møllendalselven
Nordøø
Brygger veien
9a
8
2
9
26
28
30
Lappen
13
11
61
17
15
Stenhaugen
KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
13 NOV. 1995
S.nr.: 95 1682

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

BERGVALL MARIANNE
NORDBÖ 5
5009 BERGEN

Arkiv 5210
Deres söknad av 12.11.95 Vår ref. Snr 951682 Bergen, 22.11.1995

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:NORDBÖ 5 Eiendom: 0-0163-0551

Byggherre :BERGVALL MARIANNE Adr.: NORDBÖ 5

Ansvarsh. :LID JONNY S Adr.:

Arbeidets art: ENDRING Bygningens art: BOLIGBYGG

Söknaden om byggetillatelse mottatt: 13.11.95
Byggetillatelse gitt.....: 14.11.95

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes för bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Arvid Aasheim
avd.ingeniör

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Eksp.: 55 56 62 43 eller 55 56 64 87 • Telefax: 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 163/551/0/0
Utlistet 14. april 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
260949298	Grunneiendom	0	Ja	121,1 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.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Fjellsiden	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15590000	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	97,9 %
15590000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	2,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
9120001	31	BERGENHUS. GNR 163 BNR 304, NORDBØ, HANSAMARKEN, LANDÅS, ENDRET UTNYTTELSE OG PLASSERING	3	199614341
9120000	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 304, NORDBØ, HANSAMARKEN, LANDÅS	3	190930214

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
163/553	139274202-3	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	26.09.2025	202514202
163/315	301547347	-	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	03.02.2026	202514494
163/315	139271858	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	24.09.2025	-
163/315	301547342	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	24.09.2025	202514494
163/315	301547344	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	24.09.2025	202514494
163/315	301547346	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	24.09.2025	202514494
163/318	139271882-1	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	13.01.2026	202513273

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 14. april 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.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

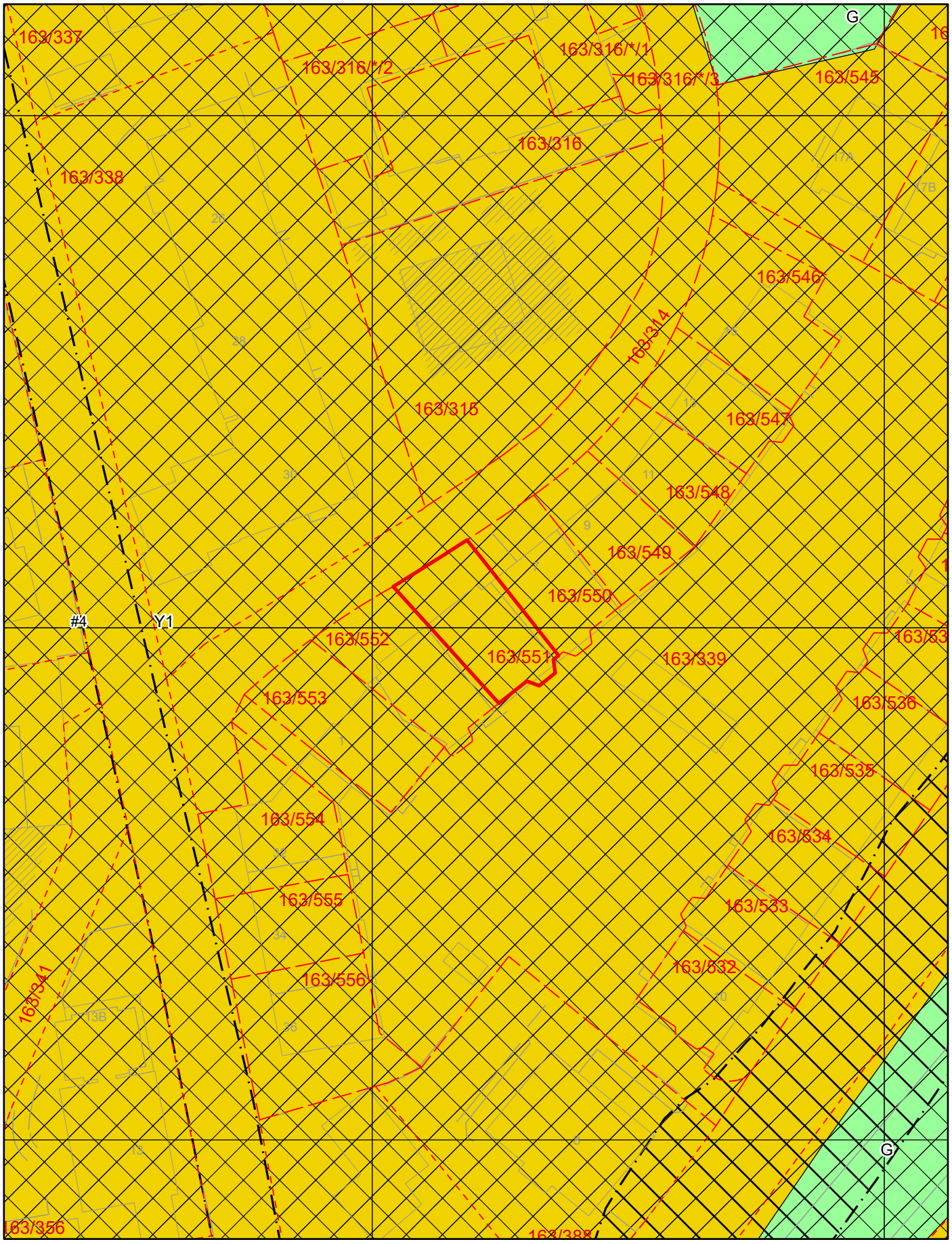
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 14.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/551
Adresse: Nordbø 5

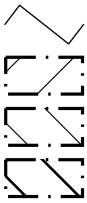
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Infrastruktursone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

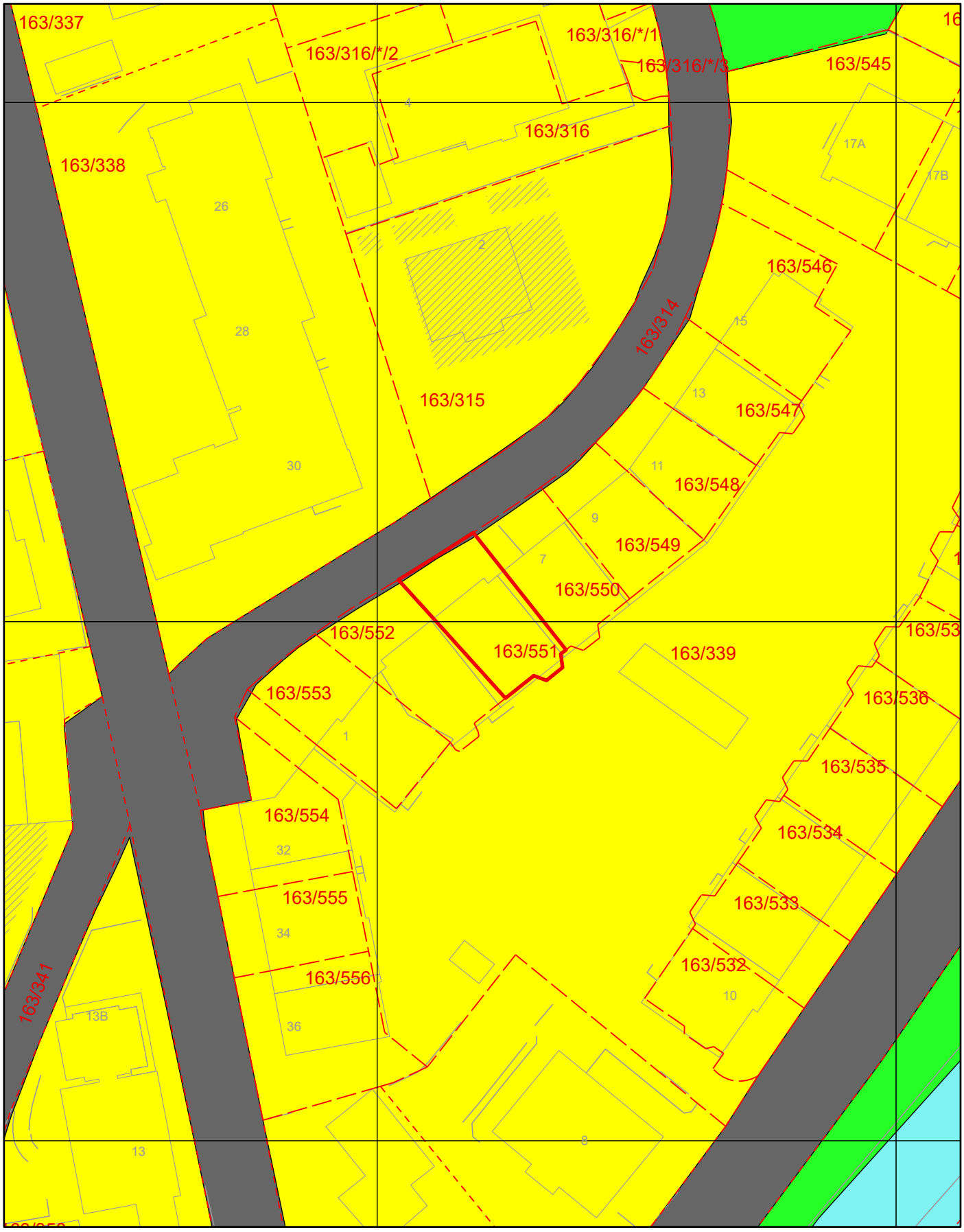
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 14.04.2026

Arealplan-ID: 15590000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/551
Adresse: Nordbø 5

N

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

Eiendomsflate

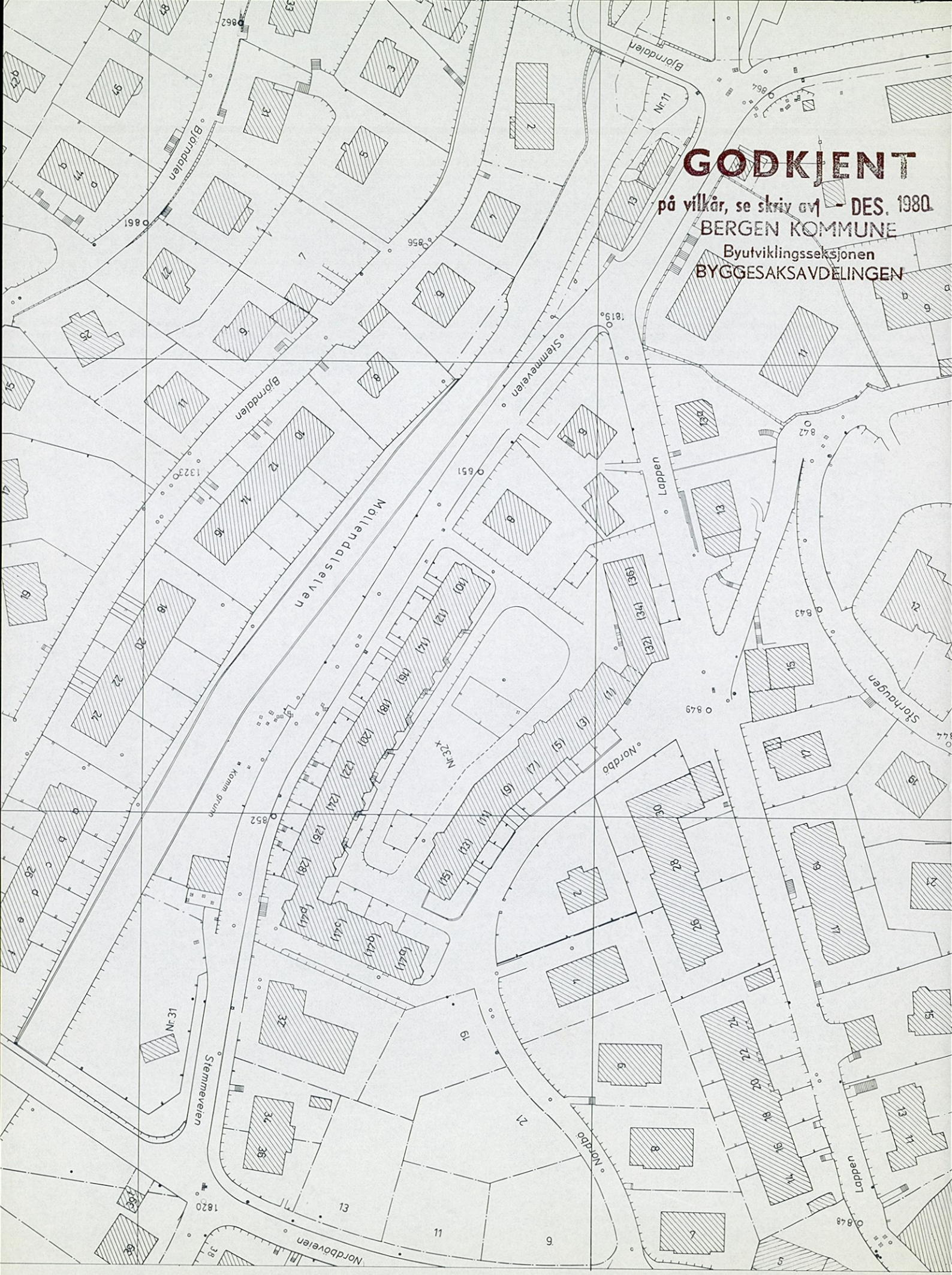


Tegnforklaring for kommunedelplan

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

- Boligområde (N)
- Friområde (N)
- Vannareal for allmenn flerbruk (N)
- Vegareal (N)


GODKJENT
på vilkår, se skriv av - DES. 1980
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
Bjørndalen
Nr. 11
Stemmeveien
Lappen
Mollendalselven
Nr. 32
Nordbo
Storhaugen
Nr. 31
Stemmeveien
Nordboveien
Lappen
Y 7900
Y 7800

Møllend

Svartedikg

Nordbö

Gaardbr Jakobsen

Nybø

Stenbrud

Rasmussen

Lepsøes stivelsefabrik

Lappen 8

Lappen

Storkaug. 13

Storkaug. 21

Storkaug. 19

Storkhaugen

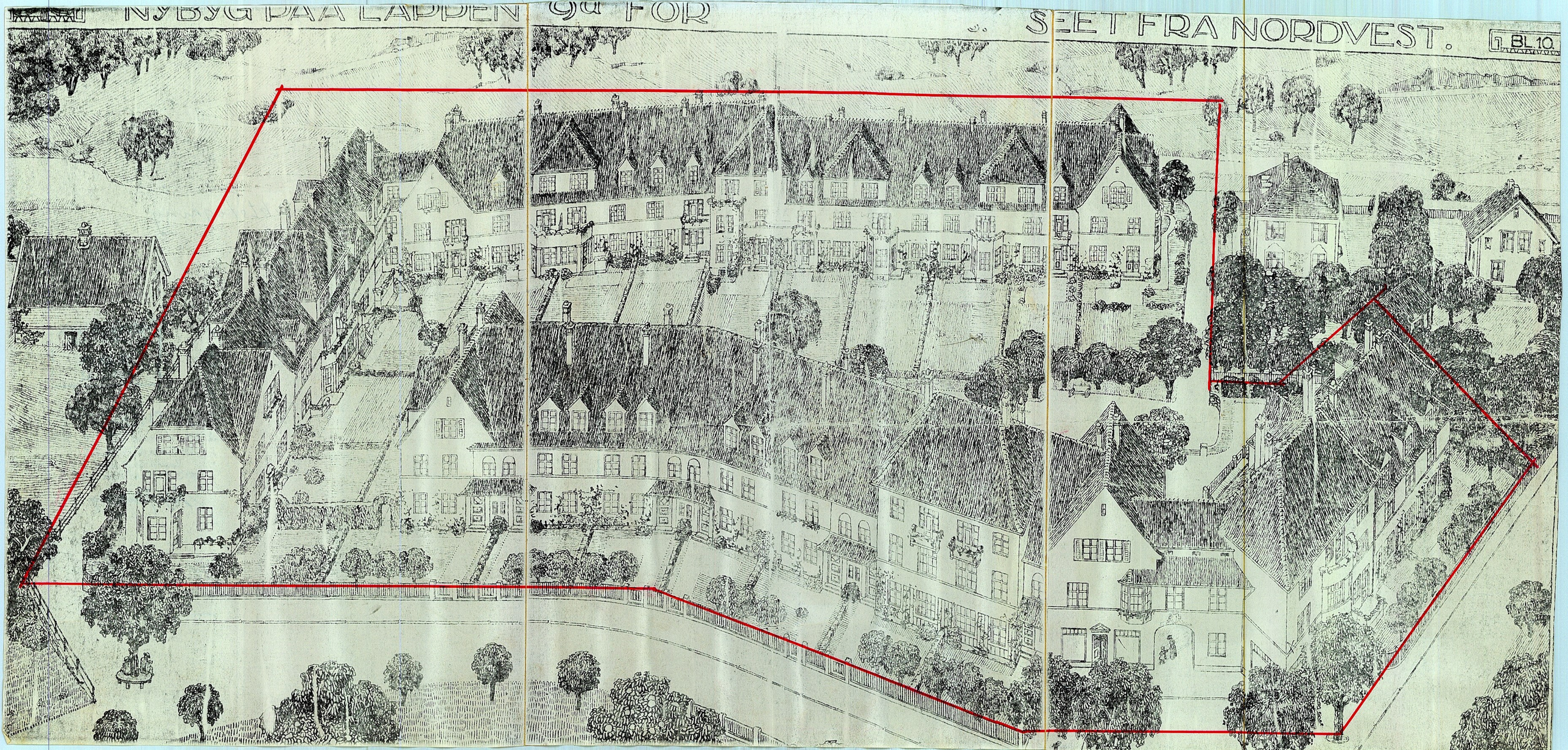
Maalestok 1:1000 meter

Bergens Stadskondukterkontor
Reguleringsavdelingen
15/7-18

NYBYG PAA LAPPEN 9a FOR

SEET FRA NORDVEST.

BL 10





nr. 24.



nr. 22.

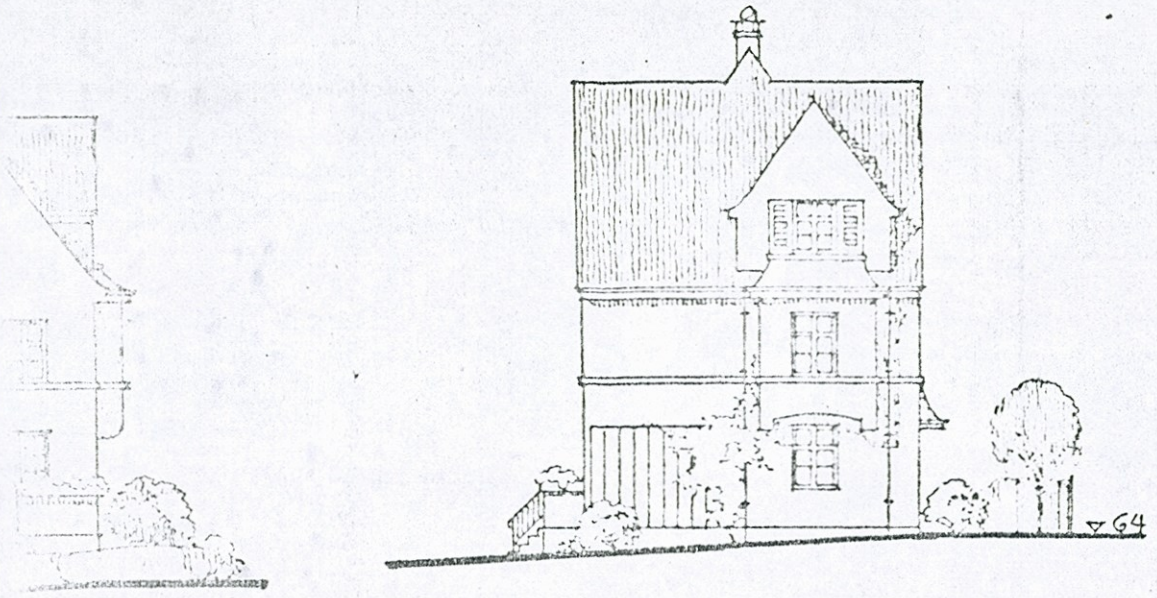
Stemmeveien.

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 1 - DES 1980
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

8/10-80.

BL. 7.

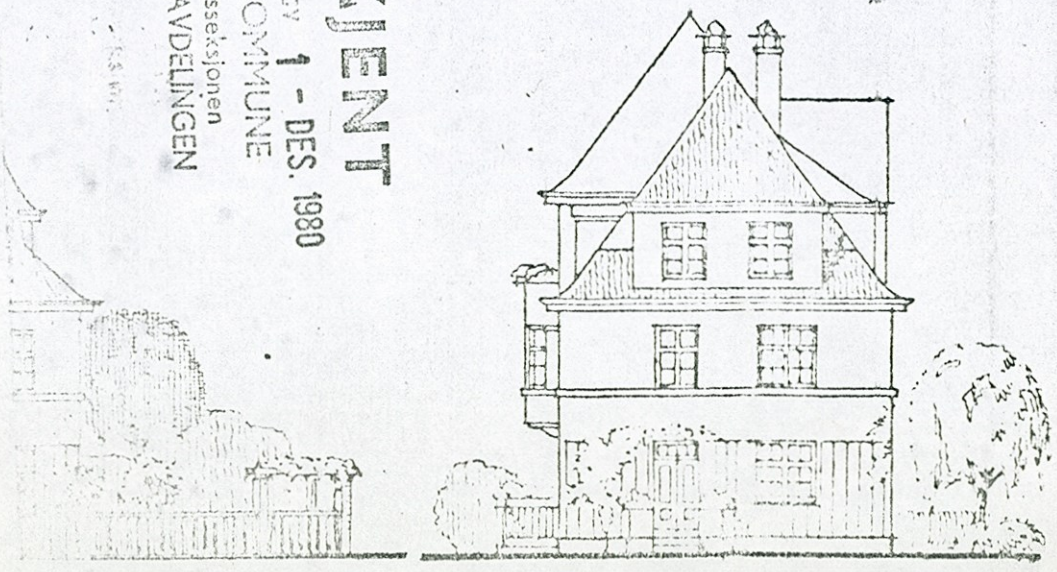
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Sak nr. ~~802646~~ 802174
13 NOV. 80



№10

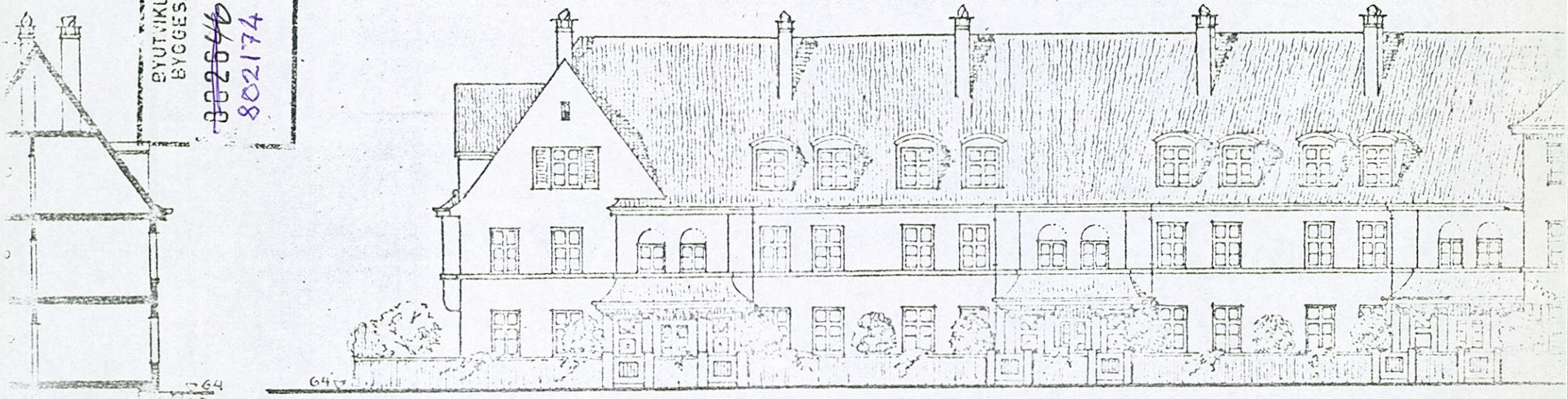
NORDFACADE.

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 1 - DES. 1980
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
18 NOV. 80
~~8026~~ 802174

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 1 - DES. 1980
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN



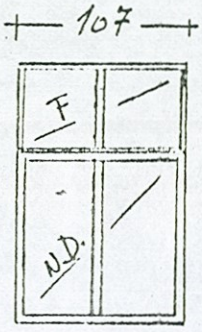
Nr 10 Nr 9 Nr 8 Nr 7 Nr 6 Nr

Nordhyt 15

VESTFACADER.

SNITT

E 2 STK.

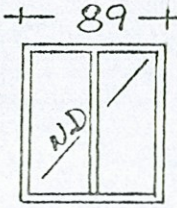


59
169.3
110.3

kr. 1252

VEGG 24cm

F 1 STK.

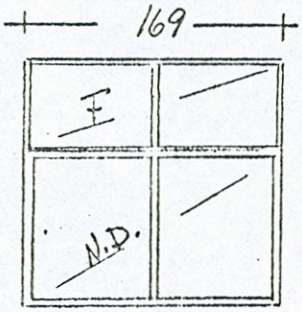


104.3

kr. 745

--- 20cm.

G 1 STK.



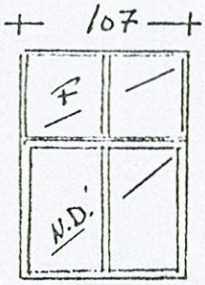
59
158.3
99.3

kr 1645

--- 20cm

BL. BRETT.

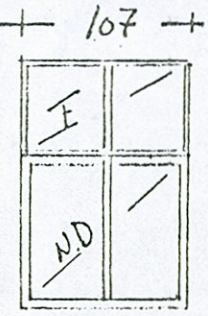
H 1 STK.
kjökk.



59
91.3
15a3

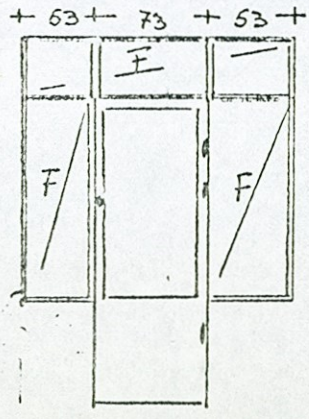
kr 1171

I 1 STK.



59
158.3
99.3

J 1 STK.



38
199
131.3
237

kr 2519.-

7-2-80
O. Ruigstad.

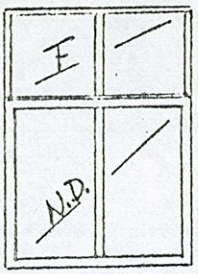
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 1 - DES. 1980
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

Johs. Rasmussen a.s
Boks 38 5090 Nyborg i Åsane
Telefon 181888

HERR AUDUN BÖRVE, STEMMEV. 27, 5000 BERGEN.
TELEF 312138.

A 1 STK.

118



BL. BRETT

59 + 169.3 + 110.3

VEGG 20 cm.

B. 2 STK. S.H
IH + IV.

73

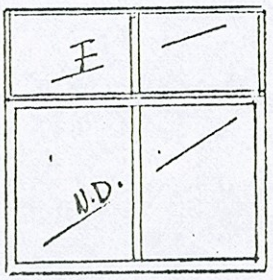


BL. BRETT.

59 + 169.3 + 110.3

C 2 STK.

168

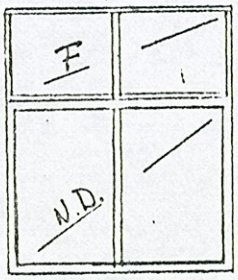


BL. BRETT.

59 + 169.3 + 110,3

II. 2 STK.

147



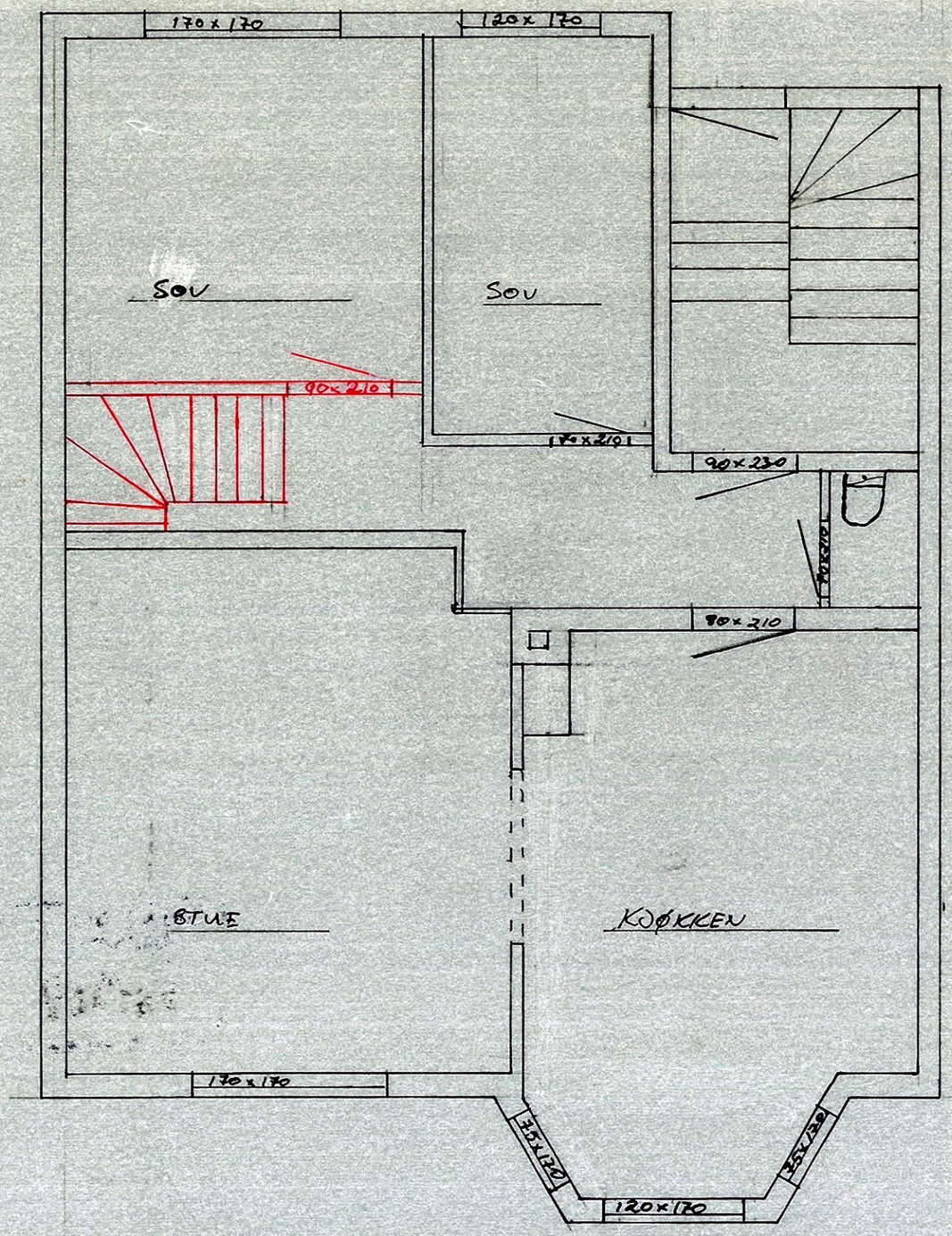
BL. BRETT.

59 + 169.3 + 110,3

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 1 - DES. 1980
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

Johs. Rasmussen a.s
Boks 29 5090 Nyborg i Åsane
Telefon 181885

7-2-80
O. Rugstad



1 ETASSE

MRK. ENDRINGER ER TEGNET MED RØDT.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
13 NOV. 1995
S.nr.: 951682

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
121195			1:50

PLANTEGNING 1. ETASSE i NORDBØ 5
EIER: MARIANNE BERGVALL

Henvisning: | Beregning:

JONNY LID
Erdalsvegen 101
5232 HELLDAL
Tlf. 55 19 43 04

Erstatning for: | Erstattet av:

8 7 6 5 4 3 2 1

F E D C B A

BLENDET VINDU

TOALETT

BAD

BOD

A

70x200

70x200

70x200

OPPTIL 180

KJØLEROM

DUKKE-HUS

70x200

SOV

145x90

90x90

105x90

2220

MRK. ENDRINGER TEGNET MED RØDT.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
13 NOV 1995
S.nr.: 951682

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
121195			1:50

PLANTEGNING AV KJELLER + SNITT.
NORDBØ 5.
EIER: MARIANNE BERGVALL

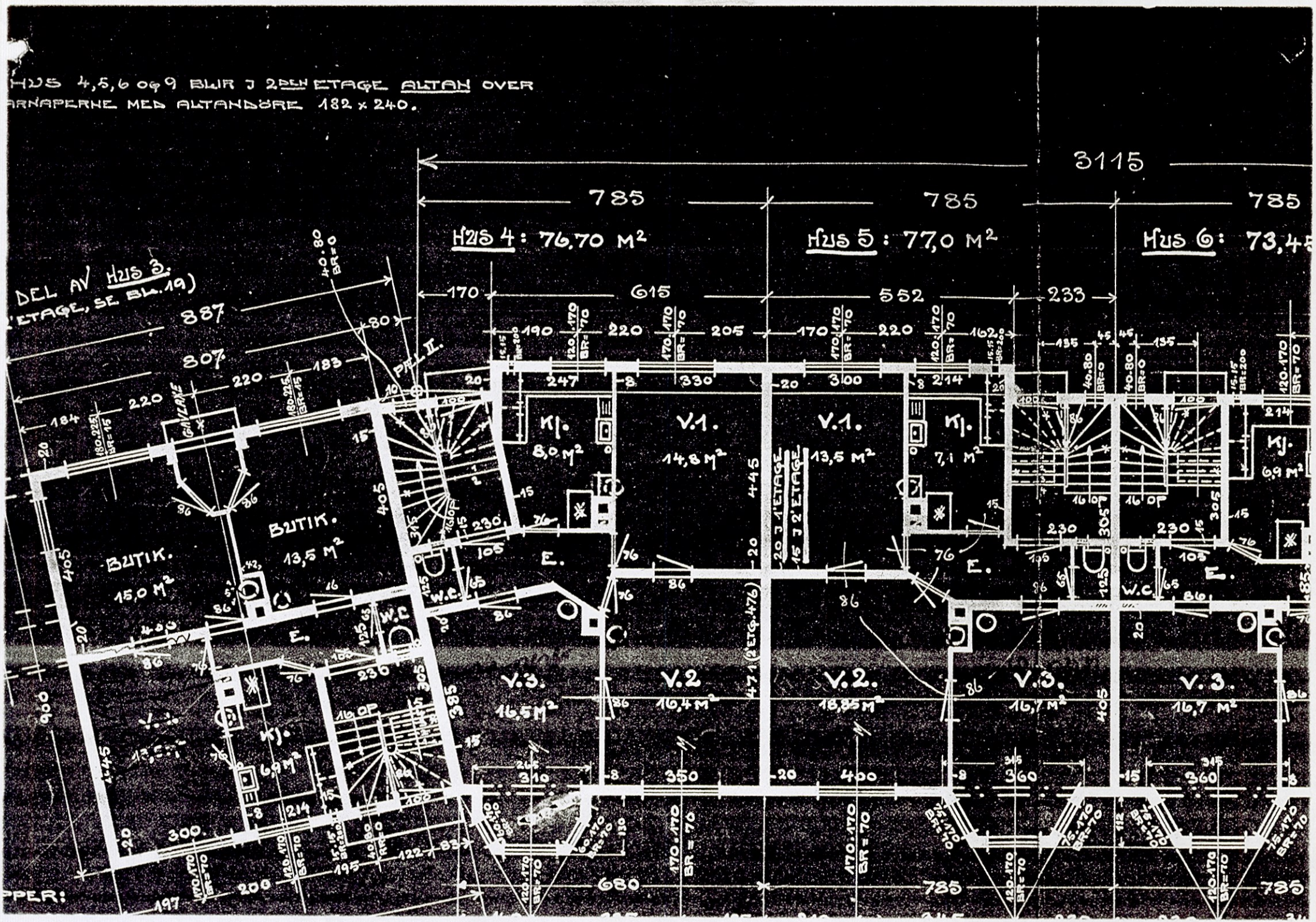
Henvisning:

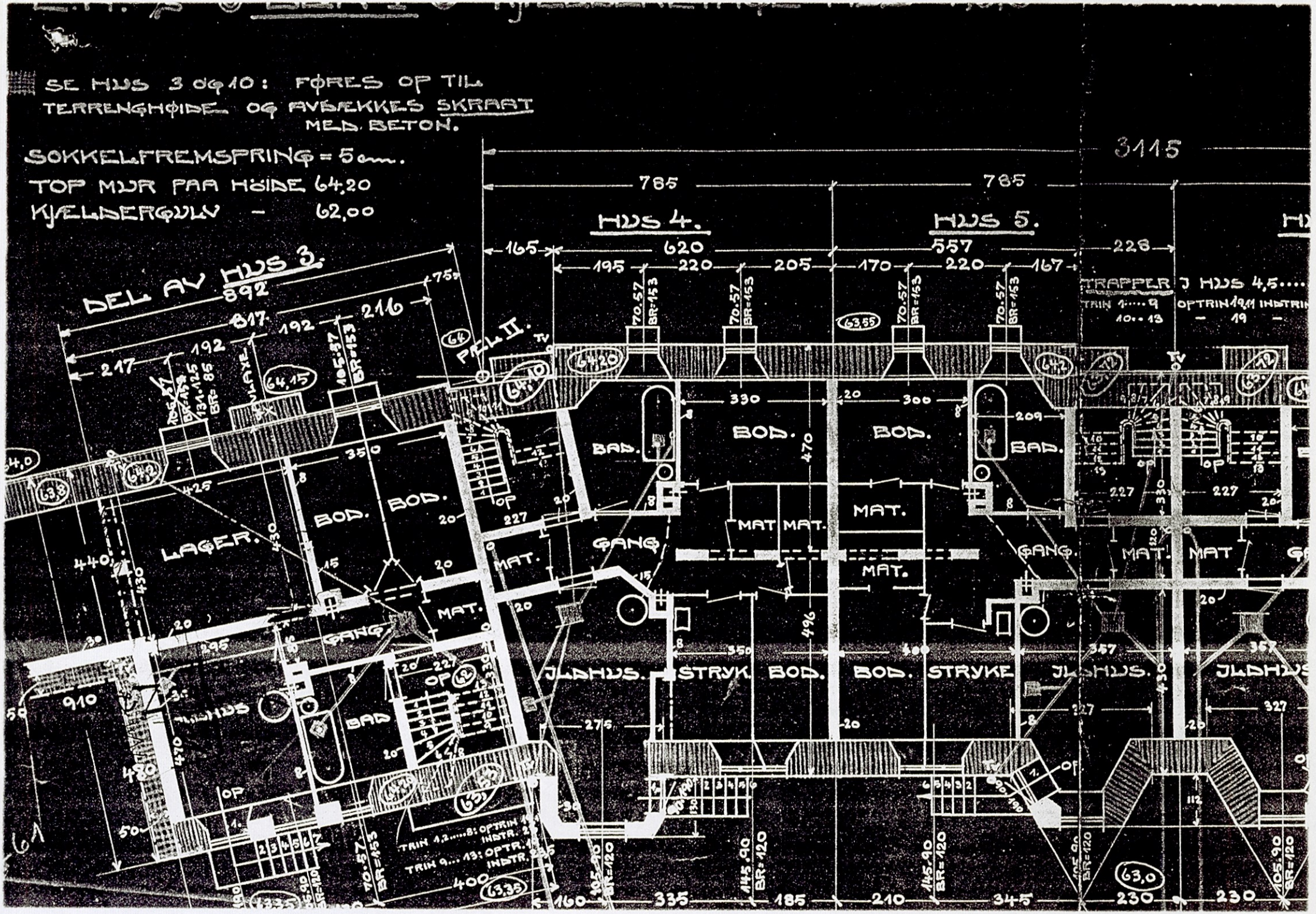
Beregning:

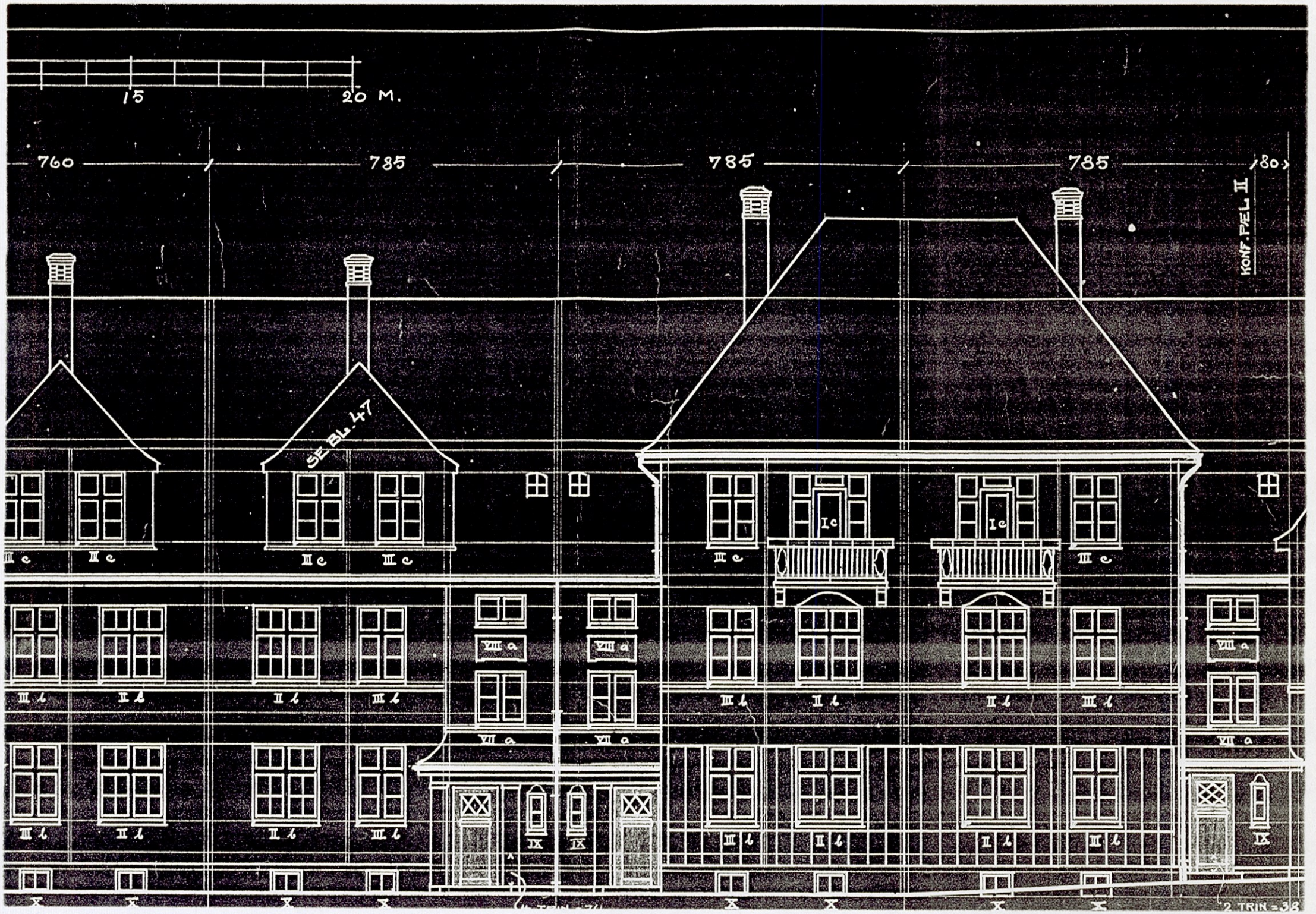
JONNY LID
Erdalsvegen 101
5282 HELLDAL
Tlf. 56 16 43 04

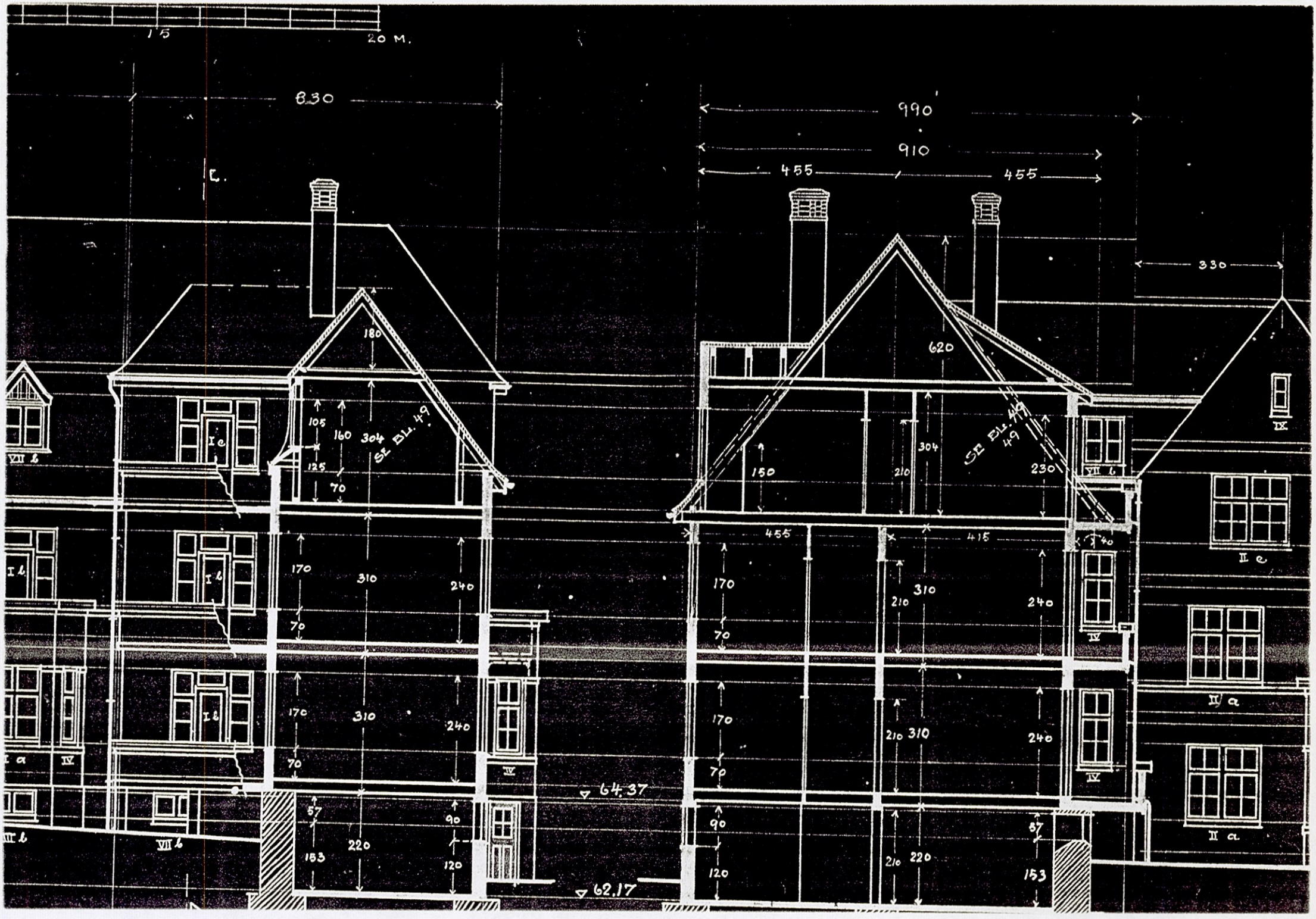
Erstatning for:

Erstattet av:


HUS 4,5,6 og 9 BLIR I 2DEN ETAGE ALTAN OVER
ARNAPERNE MED ALTANDØRE 182 x 240.
3115
785
785
785
Hus 4: 76,70 M²
Hus 5: 77,0 M²
Hus 6: 73,45
DEL AV HUS 3.
ETAGE, SE BL.19)
887
807
615
552
233
BUTIK.
15,0 M²
BUTIK.
13,5 M²
Kj.
8,0 M²
V.1.
14,8 M²
V.1.
13,5 M²
Kj.
7,1 M²
Kj.
6,9 M²
V.3.
16,5 M²
V.2
16,4 M²
V.2.
18,85 M²
V.3.
16,7 M²
V.3.
16,7 M²
E.
W.C
PPER:


SE HUS 3 OG 10: FØRES OP TIL TERRENGHØIDE OG AVBÆKKES SKRAAT MED BETON.
SOKKELFREMSPRING = 5 cm.
TOP MUR PAA HØIDE 64,20
KJÆLDERGULV — 62,00
DEL AV HUS 3.
HUS 4.
HUS 5.
3115
785
785
165
620
557
226
195
220
205
170
220
167
892
817
192
216
217
192
75
PEL II.
64,15
64,20
63,55
64,2
63,8
64,0
330
20
300
209
BOD.
BAD.
MAT.
GANG
LAGER.
350
425
440
430
295
910
480
420
BAD
OP
227
327
357
JLDHUS.
STRYK.
276
496
470
112
63,0
63,35
400
160
335
185
210
345
230
TRAPPER I HUS 4,5....
TRIN 1.....9
10..13
OPTRIN 19,1 INDTRIN
19


15
20 M.
760
785
785
785
80
KONF. PÆL II
SE BL. 47
Ic
Ic
2 TRIN = 38


15
20 M.
830
E.
990
910
455
455
330
180
105
160
304
SE Bl. 49
125
70
620
304
SE Bl. 49
49
150
210
230
455
415
40
170
310
240
70
210
170
310
240
70
170
310
240
70
210
310
240
64,37
57
90
220
153
120
90
210
220
57
153
120
62,17
Ie
Ib
Ib
Ib
VII b
VII b
VII b
VII b
IV
IV
IV
IV
IX
II e
II a
II a

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.