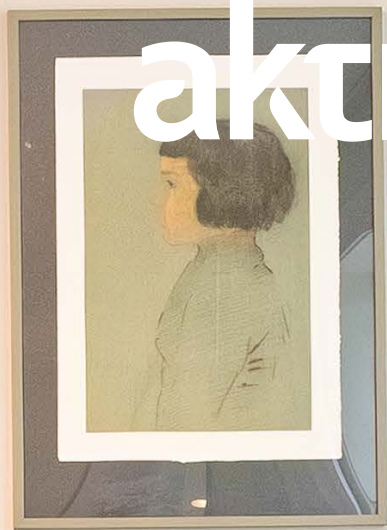


aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 646 080,-
Omkostn.: Kr 5 830,-
Total ink omk.: Kr 3 341 910,-
Felleskostn.: Kr 8 756,-
Selger: Silje Steinsland

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 58/68 kvm
Tomtstr.: 2881.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 463
Oppdragsnr.: 1501250214

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Nattlandsveien 51! En lys og tiltalende 3-roms leilighet med svært sentral beliggenhet på Landås. Leiligheten kan skilte med oppusset og lekkert bad fra 2023 -og en nydelig vestvendt balkong på 7 m² med utsyn mot grønne og rolige fellesarealer. Laget fremstår velholdt hvorav det i senere år er foretatt fasadeoppgradering, rørrehabilitering og etablert grunnvarme for varmtvann.

Kort oppsummert:

- Ingen TG3 på leiligheten i tilstandsrapport utarbeidet av takstmann.
- Vestvendt og herlig balkong
- To eksterne boder på hhv. 4,3 m² og 5,9 m²
- TV/internett (grunnpakke) inkludert i felleskostnader.
- Kort vei til flere studieinstitusjoner.
- Attraktiv beliggenhet med gode kollektivtilbud.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	63
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m²

Gang: 6.2m²

Kjøkken: 7m²

Soverom: 10m²

Soverom 2: 11,7m²

Stue: 19.7m²,

Bad: 2.1m²

BRA-e: 10 m²

Bod: 4,3m²

Bod 2: 5.9m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2881.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i aksjelaget. Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, beplantning og interne veier.

Laget vant en konkurranse og fikk tildelt midler fra "Prosjekt fellelhage" i regi av BOB, Fana Sparebank og Bybonden i Bergen. Midlene som laget fikk tildelt brukes til å

etablere blant annet felles kjøkkenhage, potetåker, sittegruppe, urtehage og frukthage.

Tomtestørrelse er hentet fra matrikkelrapporten, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Nattlandsveien 51 har en god og sentral beliggenhet med gangavstand til det man trenger i hverdagen. Det er kort vei med sykkel, el-sparkesykkel og buss til Bergens største arbeidsplass, Haukeland Universitetssykehus. Området egner seg utmerket til etablerere og studenter, og har et veldig bra kollektivtilbud og nærhet til flotte turmuligheter. Et steinkast til nærmeste bussholdeplass, og det er ca. 12 minutter gange til Sletten kjøpesenter og bybanestoppet Sletten.

Sletten kjøpesenter byr på en rekke forskjellige butikker, vinmonopol, apotek, og flere spisesteder. Her finner en også bybanestoppet Sletten med hyppige avganger i retning Bergen sentrum og Flesland. Bybanen bruker i underkant av 15 minutter til Bergen bystasjon. I Bergen er det en rekke kjøpesentre og rikelig med restauranter, kafeer, kulturtilbud og butikker.

For studenten er det ca. 4km til BI Bergen, 6km til Universitetet i Bergen, 2.3 km til Høgskolen på Vestlandet og 9 km til NHH. Man kommer seg enkelt til studieinstitusjonene via buss og bybane.

For den turglade er Bergen et fantastisk område. Her finner en alt fra enkle til krevende fotturer. Tveitevannet er en fin hverdagslig tur ikke langt unna leiligheten. For litt lengre turer kan vi trekke frem Landåsfjellet, Ulriken og Vidden som fine alternativer.

Området har massevis av idrett og aktiviteter innen kort rekkevidde. Ellers finner man Bergen Tennis Arena, ishockey hall, klatrehaller, treningssentre og mer ikke langt unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Arild Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer fra NorDan fra 2013 med 2-lags glass og

aluminiumsbekledning utvendig. Soverom og kjøkkenet er det lydvinduer som vender mot veien.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør fra Swedoor B30 og 40DB, antas å være fra 2013 og malt balkongdør i tre fra NorDan med aluminiumsbekledning utvendig fra 2013.

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige overflater:

Gulvene består av laminat og fliser, tilpasset rommenes funksjon.

Veggene har tapet på kjøkkenet og et soverom, mens øvrige flater er slette og malt, hovedsakelig mur med enkelte platevegger.

Himlingene er utført i malt betong med monterte lamper som belysning.

På badet er det nedsenket platehimling med integrerte spotlights.

Det er fliser med varmekabler i gulvet i gangen.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, det ble utført arbeid på bad under felles totalrenovering av alle bad i borettslaget i 2023.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Badene ble revet ned til betongskille og bygd opp iht. gjeldene forskrift.

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

Badet ble totalrenovert i 2023 med nytt rør i rør system og nye avløpsledninger. Utført av Chr. M. Vestrheim AS. Forrige eier skiftet vask og armatur på kjøkken av egeninnsats etter mindre lekkasje fra defekt armatur.

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

Før badet ble renovert i 2023 observerte tidligere eier sølvkre i boligen, men etter renoveringen i 2023 og frem til i dag er det ikke observert noen tilfeller av sølvkre.

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

Arbeid av Bergen Elektroservice og Chr. M. Vestrheim AS ble utført under tidligere eier. Eilifsen elektro AS utførte 19.05.2025 merknad etter teknisk kontroll av BKK ved utskifting av jordfeilbryter. Forligger samsvarserklæring.

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

Det ble utført en teknisk kontroll av hele leiligheten i regi av borettslaget, utførende av BKK den 07.04.2025. Denne kontrollen fikk en merknad som ble løst av Eilifsen elektro AS. Den foreligger rapport med godkjent sak med dato 11.06.2025.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Enkelte stikkontakter, dimmere og termostat i gang er utført av forrige eier.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Før badet ble renoveret i 2023 observerte tidligere eier sølvkre i boligen, men etter renoveringen i 2023 og frem til i dag er det ikke observert noen tilfeller verken av tidligere eier eller nåværende eier.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Nattlandsveien 51! En attraktiv 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Landås. Boligen fremstår moderne med nytt, lekkert bad fra 2023. Fra stuen har du adkomst til en vestvendt balkong med flott utsikt mot grønne fellesarealer. Leiligheten disponerer i tillegg to eksterne boder på 4,3 m² og 5,9 m² med god lagringsplass.

Velkommen på visning!

Stue:

Stuen på 19,7 m² byr på gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, spisebord og annet møblement. Vegger og tak er malt i moderne, lyse farger som gir en innbydende atmosfære. Her finner du også en rentbrennende vedovn – perfekt for både varme og hygge på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til en herlig, vestvendt balkong på 7 m². Balkongen vender mot grønne og rolige uteområder, og har god plass til sittegruppe, beplantning og annet utemøblement.

Kjøkken:

Kjøkkenet på 7 m² har en stilren og lys utførelse. Innredningen kombinerer glatte og profilerte fronter med laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin samt opplegg for kjøl/fryseskap og komfyr. Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

Bad:

Badet ble oppusset i 2023 og fremstår som nytt og lekkert. Badet er helfliset og utstyrt med vegghengt toalett, dusjløsning med sammenleggbare dusjdører samt moderne baderomsinnredning med nedfelt servant, skuffer og speilskap med belysning. Det er

vaske- og tørkerom i kjeller utstyrt med vaskemaskin og tørketrommel til felles bruk.

Soverom:

Leiligheten har to romslige soverom på henholdsvis 10 m² og 11,7 m². Begge rommene gir god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, og er malt i lyse, behagelige farger som bidrar til en lun og trivelig atmosfære.

Bod:

Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på 4,3 m² og 5,9 m² – praktisk for oppbevaring av sesongutstyr og annet.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2. Leiligheten har ikke fått TG3 i tilstandsrapport utarbeidet av takstmann.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vindu stue er er litt vaskelig å åpne opp i full stilling.

Tiltak: Vinduer må justeres. Vindu tar i karm når det skal åpnes og lukkes i full stilling, normal luftestilling fungerer fint.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Soverom med inngang fra gang er det målt skjevheter på 1,5cm gjennom rommet fra dør til vindu på ca.3,5m.

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

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge eier er det ikke utført radonmåling.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefales å ta radonmåling.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken: 7m² > Overflater og innredning: Det er påvist at overflater har noe skader. I kjøkkenskapet under vasken er det flere store borede hull i skroget, trolig etter tidligere rørinstallasjoner.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Hullene påvirker ikke skapets funksjon og vurderes som rent kosmetiske. Det anses ikke som nødvendig med utbedring, men

tiltak kan vurderes dersom man ønsker et mer helhetlig og pent inntrykk. Da må evt. skrog byttes.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken: 7m² > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er mulig å montere avtrekk ut på yttervegg.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Terrassebordene trenger litt behandling, med olje eller beis.

Tiltak: Anbefales å behandle terrassebordene som er litt værslitte.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Hvitevarer kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor. Tv og internett (grunnpakke) er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Boligselskapet har 15 parkerings- og 9 garasjeplasser som tildeles etter søknad og ansiennitet.

Parkeringsplass skal kun brukes til registrert personbil/varebil under totalvekt 3500kg. Garasjene skal fortrinnsvis brukes til oppbevaring av personbil.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7762854

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon

Viser til kontroll av anlegg Nattlandsveien 51, utført den 07.04.2025, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er fliser med varmekabler i gulvet i gangen. Varmekabler på bad.

Rentbrennende vedovn i stuen.

Info strømforbruk

2025:

Juli kr 358,56,-

Juni kr 501,76,-

Mai kr 516,71,-

April kr 731,01,-

Mars kr 1 037,50,-

Februar kr 1 490,94,-

Januar kr 1 324,41,-

2024:

Desember kr 678,70,-

November kr 1 244,89,-

Oktober kr 653,63,-

September kr 358,65,-

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 690 000

Formuesverdi primær

Kr 846 128

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 384 511

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Oppgitt formuesverdi er hentet fra skatteetaten sin kalkulator. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken).

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer individuell finansiering, renhold, kabel tv og internett (grunnpakke), a-konto varmtvann, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, vedlikehold og driftskostnader.

Laget har et lån med individuell finansiering som gjelder 66 av leilighetene, dette lånet dekkes i sin helhet av disse 66 andelene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra laget er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning. Styreleder opplyser at felleskostnadene er planlagt innenfor KPI. Kjøper må derfor påregne en økning knyttet til indeksen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 756

Andel Fellesgjeld

Kr 646 080

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

26.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for As Landåsleitet Boligselskap III pr. 26.08.2025: 52 420 153,00

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Landåsleitet Boligselskap 3 AS

Organisasjonsnummer

933042464

Om aksjeselskapet

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

Det ble på ekstraordinær generalforsamling i april 2022 vedtatt rehabilitering av vann- og avløpsrør i hele laget, i denne forbindelse ble det også vedtatt at alle baderom

skulle renoveres. Arbeidene er nå ferdigstilt. Varmtvannsberedere er flyttet fra leilighetene og ned til felles beredere i kjeller og varmtvann blir nå oppvarmet med bergvarme. Forventet kostnad var på kr 31 mill. som ble finansiert ved låneopptak. Det er nå tatt ut alt planlagt låneopptak så det forventes ikke noen ytterligere økning i fellesgjelden i forhold til prosjektet pr d.d. I forhold til den generelle prisstigningen aksjelaget ser i markedet, og i lånerenten, så kan dette likevel føre til en ytterligere økning i felleskostnadene. Fra våren 2024 har laget gått inn på avtale om avregning av forbruk av varmtvann. Andelene vil da innbetale et a-konto beløp månedlig for dette (kr 500), og så vil forbruk varmtvann avregnes hvert år pr 31.12. De andelene som har brukt mer enn innbetaling i a-konto vil da motta faktura for det som overstiger

Laget har et lån med individuell finansiering som gjelder 66 av leilighetene, dette lånet dekkes i sin helhet av disse 66 andelene.

Informasjon fra årsmøte:

Styret har iverksatt en rekke tiltak for å forsøke å bedre den økonomiske situasjonen i perioden, under følger en kort liste over hovedpunktene:

- Reforhandlet avtale med vaktmester færre oppmøter
- Reforhandlet avtale med vaskefirma færre oppmøter
- Reforhandlet forsikringsavtale
- Iverksatt muligheten for å utføre småjobber i dugnad og innført 2 årlige dugnader
- Vunnet konkurranse med andre boligselskaper om å bli årets «prosjekthage»

Styret har i perioden arbeidet med etterspill etter rørrehabiliteringsprosjektet, med særlig fokus på reklamasjoner mot entreprenør/oppfølging og fjernavlesning av varmtvannsmålerne som ble installert i 2023.

Videre ble det høsten 2023 iverksatt maling av samtlige av våre oppganger, som ble fullført vinter/vår 2024. Det ble utført en reklamasjonsjobb knyttet til dette vinter/vår 2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13519613

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,57%

Andel av saldo 19 574,26

Innfrielsesdato: 30.06.2029

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13536083

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,57%

Andel av saldo 10 895,10
Innfrielsesdato: 31.12.2031

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 9521.75.70639
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50%
Andel av saldo 615 610,15
Innfrielsesdato: 30.12.2058

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsfond.

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. Ingen aksjonær kan eie mer enn 1 – en – aksje som gir rett til 1 – en – leilighet.

Som leieboer kan ikke godkjennes et selskap/juridisk person.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 463 i Bergen kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 3-etasjes murblokk datert 12.02.1957, midlertidig brukstillatelse for fasadeendring boligbygg datert 15.12.1998 og ferdigattest for riving av eksisterende betong altaner i boligblokken, og etablering av nye sammensatte altaner i aluminiumkonstruksjoner samt utskifting av tilhørende vinduer og dører datert 26.09.2022.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Bebyggelsesplan datert 01.10.1946.
- Tegninger stemplet med godkjenning i 1949.
- Basiskart og tegninger stemplet 16.02.1997.
- Tegninger stemplet/datert 28.01.1998.
- Informasjon til søknad om omgjøring av avslått byggesøknad. Omgjøringen omhandler endring av balkongenes utførelse, størrelse og plassering på eksisterende bygg. Datert 16.05.2012. Skrivet er vedlagt tegninger datert 16.05.2012.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett 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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone) etter kommuneplanen.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner i kommuneplanen:

Kulturmiljø: Landås. Dekningsgrad 100 %.

Faresone: Luftkvalitet - rød sone. Dekningsgrad 100 %.

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 34,5 %.

Rød støy: Vei støy - Rød sone. Dekningsgrad 31,4 %.

Kommunedelplan:

Planid: 9730000

Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS

Ikrafttrådt: 15.01.1996

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til boligområder etter kommunedelplanen.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Planid: 71490000

Plannavn: ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN

Saksnr: 202312925

- Formål med reguleringsplanarbeidet er å regulere en løsning som muliggjør oppgradering av tilbudet for gående, syklende, kollektivreisende og som gir bedre trafiksikkerhet i området.

Planid: 71280000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI

Saksnr: 202228262

- Hensikten med planen er å utbedre forholdene til myke trafikanter på strekningen gjennom Wiers-Jenssens vei ved Sletten senter i Årstad bydel.

Andre opplysninger:

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

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

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000 (Prisantydning)

646 080 (Andel av fellesgjeld)

3 336 080 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

2 874 (Noteringsgebyr forretningsfører)

2 956 (Transportgebyr)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

5 830 (Omkostninger totalt)

13 730 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

16 530 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 341 910 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 349 810 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 352 610 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 39 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, Aktiv treff kr 4 000,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 3 900,-, visninger kr 2 500,-, opplysninger kr 4 050,-, eierskiftegebyr kr 6 570,- og noteringsgebyr kr. 2 875,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Ansvarlig megler bistår av

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

03.09.2025























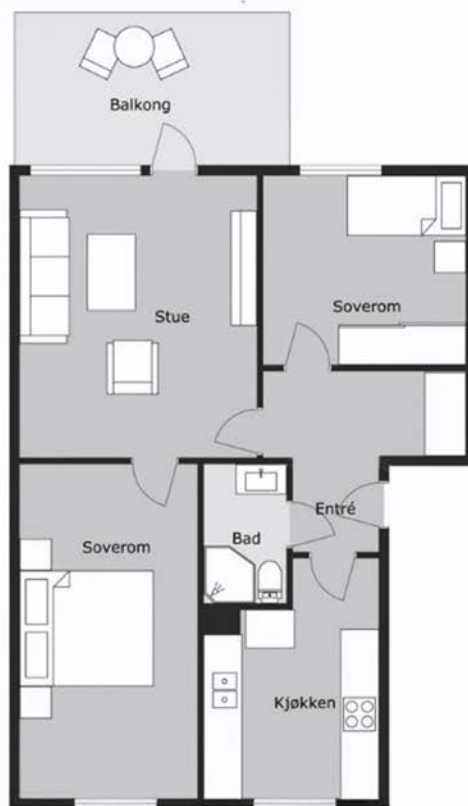












ÅINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Nattlandsveien 51, 5093 BERGEN
 BERGEN kommune
 # gnr. 160, bnr. 463

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 20518-1029

Referansenummer: GD9473

Autorisert foretak: TakstIT AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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

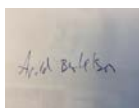


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Nattlandsveien 51 er en 3-roms leilighet beliggende i en høy 1. etasje. Bad og rørstamme, inkludert bergvarmeanlegg, ble rehabilitert og oppgradert i 2023 av Vestrheim AS.

Det er ikke opplegg for vaskemaskin på badet, da bygget har felles vaskeri i kjeller med flere vaskemaskiner og tørkeskap tilgjengelig for beboerne.

Felleskostnader utgjør kr 8 756,- per måned og inkluderer kabel-TV og internett, kommunale avgifter, driftskostnader, avdrag og renter på felles lån, forsikringer og a-konto varmtvann.

Vedlikeholdsplaner og informasjon om borettslaget finnes på <https://landasleitet.lettsturt.no/>

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokken antas å være oppført i betongkonstruksjoner med en utvendig fasade av teglstein.

Blokken har en saltak konstruksjon med sutaksbord, papp, feder, lekter og skiferstein.

Yttervegger er i mur og trekonstruksjoner med teglfasade.

Leiligheten har malte trevinduer fra NorDan fra 2013 med 2-lags glass og aluminiumsbekledning utvendig. På soverommet og kjøkkenet er det lydvinduer som vender mot veien. Leiligheten har malt hovedytterdør fra Swedoor B30 og 40DB, antas å være fra 2013 og malt balkongdør i tre fra NorDan med aluminiumsbekledning utvendig fra 2013. Vestvendt balkong på 7m2 som vender ut mot fine grøntarealer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består av laminat og fliser, tilpasset rommenes funksjon. Kjøkkenet har tapetserte vegger, mens øvrige vegger er slette og malt, hovedsakelig i mur med enkelte platevegger. Himlingene er malt betong med monterte lamper, og badet har nedsenket platehimling med integrerte spotlights.

Soverommene har garderobeskap på henholdsvis 1,0 m² og 0,9 m². I gangen er det fliser med varmekabler og skyvedørsgarderobe. Etsjeskiller er av betongdekke.

Stuen har en rentbrennende vedovn.

Innvendige dører er malte fyllingsdører med tre spill fra Dooria, samt glassdør mellom gang og stue.

Det er ikke gjennomført radonmålinger, og bygget har ikke radonsperre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er på 2,1 m² og oppført i 2023 i regi av BRL og Vestrheim AS, i henhold til teknisk forskrift 2017. Rommet er helfisert med elektriske

varmekabler og har målt fall mot sluk på 20 mm. Veggene er i mur, og det er benyttet plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Innredningen består av veggmontert toalett, sammenleggbare dusjdører, nedfelt servant med to skuffer og speilskap med integrert lys. Himlingen er nedsenket med malte plater og spotter. Mekanisk avtrekk er installert.

Hulltaking er ikke utført grunnet tilliggende konstruksjoner.

Felles vaskeri med flere maskiner finnes i kjeller.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter, samt benkeplate i laminat. Oppvaskmaskin er integrert, mens kjøøl/fryseskap og komfyr er frittstående. Det er installert vannstoppsystem.

På én side er det fliser mellom benkeskap og overskap, med lys under overskapene. På motsatt side er det en mindre kitchenboard-plate bak komfyren som sprutbeskyttelse. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), besikket i rørskap. Avløpsrør er av plast, med rørstamme i støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegger, samt mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Varmtvannsberederen er flyttet fra leiligheten og ned til felles beredere i kjeller og varmtvann blir nå oppvarmet med bergvarme.

Sikringsskap med automatsikringer, godkjent av BKK 11.06.25. Brannvarsler i gang med app-tilkobling, samt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet med asfalterte gangveier og grønne plener, utstyrt med plantekasser til bruk for selvdyrking.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

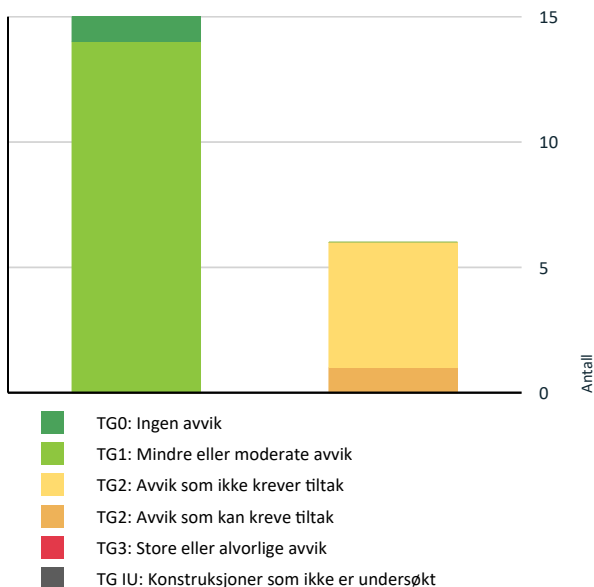
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger stemmer overens med dagens bruk, ferdig attest 08.02.1951. Ferdigattesten datert 26.09.2022 for utvidet balkonger.

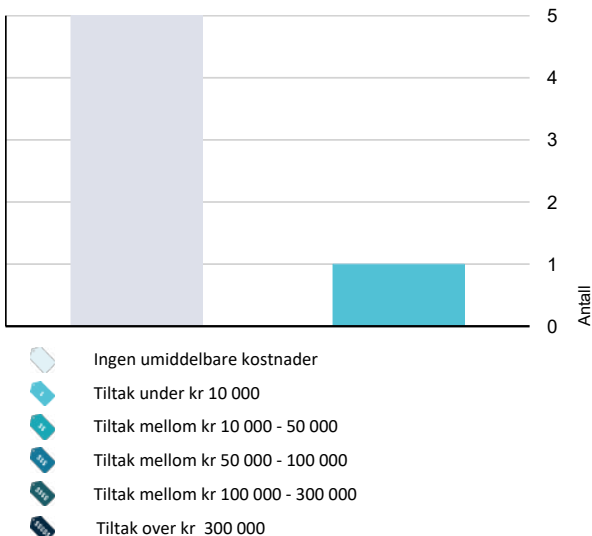
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter kun vurdering av selve seksjonen. Felles konstruksjoner som takkonstruksjon, fasade og felles tekniske anlegg er underlagt sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke vurdert her. Eventuelle avvik eller vedlikeholdsbehov på fellesarealer henvises til sameiets vedlikeholdsplan eller styrets opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken: 7m² > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken: 7m² > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1949

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra NorDan fra 2013 med 2-lags glass og aluminiumsbekledning utvendig. Soverom og kjøkkenet er det lydvinduer som vender mot veien.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

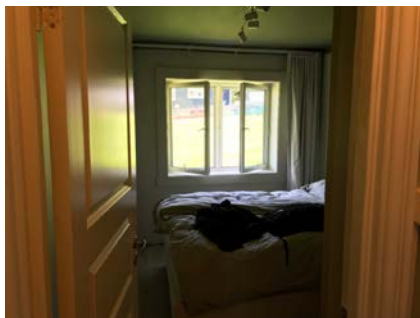
Vindu stue er er litt vaskelig å åpne opp i full stilling.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vindu tar i karm når det skal åpnes og lukkes i full stilling, normal luftestilling fungerer fint.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra Swedoor B30 og 40DB, antas å være fra 2013 og malt balkongdør i tre fra NorDan med aluminiumsbekledning utvendig fra 2013

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 7m2 som vender ut mot fine grøntarealer. Rekkverk måler 103,5m

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

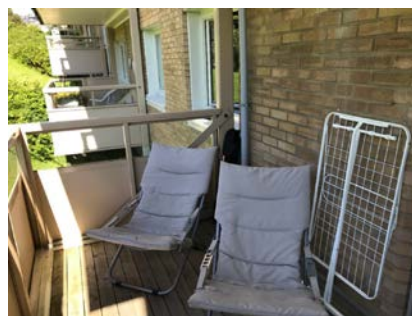
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Terrassebordene trenger litt behandling, med olje eller beis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales å behandle terrassebordene som er litt værslitte.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvene består av laminat og fliser, tilpasset rommenes funksjon. Veggene har tapet på kjøkkenet, mens øvrige flater er slette og malt, hovedsakelig mur med enkelte platevegger. Himlingene er utført i malt betong med monterte lamper som belysning. På badet er det nedsenket platehimling med integrerte spotlights. Soverommene har garderobeskap. Det er fliser med varmekabler i gulvet i gangen samt skyvedørsgarderobe.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Soverom med inngang fra gang er det målt skjevheter på 1,5cm gjennom rommet fra dør til vindu på ca.3,5m.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

I følge eier er det ikke utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Anbefales å ta radonmåling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Pipe og ildsted

Rentbrennende ved ovn i stuen.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører med tre speil fra Dooria. Glassdør fra gang mot stuen.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



VÅTROM

ETASJE > BAD: 2.1M²

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bad var nytt i 2023 i regi av BRL og Vestrheim AS

Badet er helflist med varmekabler og er utstyrt med hengetolett, sammenleggbare dusjdører og baderomsinnredning med enkel nedfelt vask med to skuffer med speilskap over med lys. Det er eget vaske og tørkerom i kjeller hvor det er plassert flere vaskemaskiner til felles bruk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



Felles vaskeri i kjeller



Felles vaskeri/tørkeskap i kjeller.

ETASJE > BAD: 2.1M²

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Nedsenket himling med malte plater med spotter som belysning.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD: 2.1M²

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD: 2.1M²

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



ETASJE > BAD: 2.1M²

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant med speilskap over med lys, veggmontert toalett, sammenleggbare dusjdører og rør i rør skap plassert over toalett.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD: 2.1M²

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD: 2.1M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN: 7M²

TO 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med en kombinasjon av glatte og profilerte fronter, benkeplate i laminat. Oppvaskmaskinen er integrert, mens kjøl/frysenskap og komfyr er frittstående. Det er installert vannstoppsystem. På den ene siden er det fliser mellom benkeskap og overskap, med lys montert under overskapene. På motsatt side er det en mindre kitchenboard-plate bak komfyren som sprutbeskyttelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

I kjøkkenskapet under vasken er det flere store borede hull i skroget, trolig etter tidligere rørinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Hullene påvirker ikke skapets funksjon og vurderes som rent kosmetiske. Det anses ikke som nødvendig med utbedring, men tiltak kan vurderes dersom man ønsker et mer helhetlig og pent inntrykk. Da må evt. skrog byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > KJØKKEN: 7M²

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er mulig å montere avtrekk ut på yttervegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Og rørstamme i støpejern.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduene og vegger med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Varmtvannsberederen er flyttet fra leiligheten og ned til felles beredere i kjeller og varmtvann blir nå oppvarmet med bergvarme. Dette ble gjort i forbindelse med rehabiliteringen av badet i 2023. Rommet er ikke fysisk innsipert.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer godkjent 11.06.25 av Bkk

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

El-tilsyn 20.04.2025, utbedret av Eilifsen Elektro AS og godkjent 11.06.2025 av BKK



Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i gang, med app varsling. Brannslukningsapparat i gang.

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

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

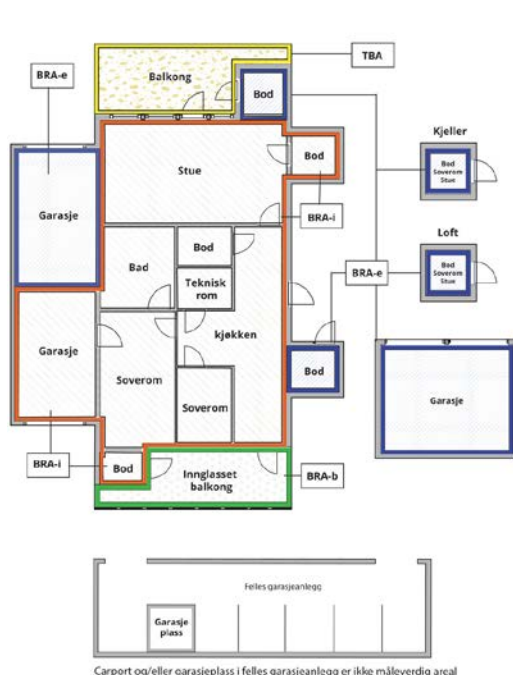
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	58	10		68	7
SUM	58	10			7
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang: 6.2m ² , Kjøkken: 7m ² , Soverom: 10m ² , Soverom 2: 11,7m ² , Stue: 19.7m ² , Bad: 2.1m ²	Bod: 4,3m ² , Bod 2: 5.9m ²	

Kommentar

To boder i kjeller på 4.3m² og 6m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger stemmer overens med dagens bruk, ferdig attest 08.02.1951. Ferdigattesten datert 26.09.2022 for utvidet balkonger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad utført av Vestreim AS i regi BRL og utbedring av feil ved el-tilsyn av Eilifsen Elektro AS.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	58	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør
	Silje Steinsland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	463		0	2881.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nattlandsveien 51

Hjemmelshaver

Landåsleitet Boligselskap 3 AS

Kommentar

Fellesutgifter på kr. 8 756,- pr. Mnd. som inkluderer:

Kabel-TV og internett, kommunale avgifter, driftskostnader, avdrag og renter på lån, felles forsikringer og a-konto varmtvann.

Andel felles gjeld på kr 657 900, 637 er fra årsoppgave 2024.

Boligselskap

AS Landåsleitet
Boligselskap III

Forretningsfører

Forretningsfører: BOB,
Styreleder: Sjur Herheim tlf:
957 45 752

Organisasjonsnr

933042464

Felles gjeld:

Kr. 657 900

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nattlandsveien 51 ligger i bydelen Landås i Bergen.

Området har god tilgang til kollektivtransport, og det er kort vei til turterreng som Ulriken og Nattlandsfjellet. Perfekt for deg som liker å bo rolig, men samtidig ha byen innen rekkevidde.

Leiligheten ligger i et etablert boligområde med nærhet til både Haukeland sykehus og Høgskulen på Vestlandet. Det er kort vei til både skoler, barnehager og flotte turområder som Ulriken og Nattlandsfjellet. Her bor du i grønne omgivelser med god tilgang til kollektivtransport, butikker og servicetilbud. Området er populært blant familier og studenter, og kombinerer rolig nabolag med nærhet til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, stor plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Nei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

År
2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.08.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest våtrom og to stk energibrønner til varmeanlegget.	26.08.2025	Ferdigattesten bekrefter at tiltaket er gjennomført fagmessig, og at det ikke gjenstår forhold som hindrer lovlig bruk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest balkonger	26.08.2025	Ferdigattesten bekrefter at tiltaket er gjennomført fagmessig, og at det ikke gjenstår forhold som hindrer lovlig bruk.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.08.2025	Ferdigattesten bekrefter at tiltaket er gjennomført fagmessig, og at det ikke gjenstår forhold som hindrer lovlig bruk.	Gjennomgått		Nei
El-tilsyn rapport	27.08.2025	Bkk har godkjent anlegget	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	
2	02.09.2025	Endret p-rom .

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/GD9473>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250214	

Selger 1 navn
Silje Steinsland

Gateadresse	
Nattlandsveien 51	

Poststed	Postnr
BERGEN	5093

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1501250214

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ja, det ble utført arbeid på bad under felles totalrenovering av alle bad i borettslaget i 2023.
Arbeid utført av	Chr. M. Vestrheim AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Badene ble revet ned til betongskille og bygd opp iht. gjeldene forskrift.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet ble totalrenovert i 2023 med nytt rør i rør system og nye avløpsledninger. Utført av Chr. M. Vestrheim AS. Forrige eier skiftet vask og armatur på kjøkken av egeninnsats etter mindre lekkasje fra defekt armatur.
Arbeid utført av	Chr. M. Vestrheim AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Før badet ble renoveret i 2023 observerte tidligere eier sølvkre i boligen, men etter renoveringen i 2023 og frem til i dag er det ikke observert noen tilfeller av sølvkre.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeid av Bergen Elektroservice og Chr. M. Vestrheim AS ble utført under tidligere eier. Eilifsen elektro AS utførte 19.05.2025 merknad etter teknisk kontroll av BKK ved utskifting av jordfeilbryter. Forligger samsvarserklæring.
Arbeid utført av	Bergen Elektroservice AS, Totalentreprenør Chr.M.Vestrheim AS og Eilifsen Elektro AS

Filer

[1SluttkontrollSamsvarserklæring_\(Remontere_og_skifte_stikkontakter_og_dimmer_på_stuen\).pdf](#)

[1SluttkontrollSamsvarserklæring.pdf](#)

[FDV Nattlandsveien 51-Bad.pdf](#)

[1NELFO_Risikovurdering_S3_\(Remontere_og_skifte_stikkontakter_og_dimmer_på_stuen\).pdf](#)

[10259-Sluttkontroll.pdf](#)

[10259-Risikovurdering.pdf](#)

[10259-Planlegging-anlegg.pdf](#)

[10259-Samsvarserkl-ring.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utført en teknisk kontroll av hele leiligheten i regi av borettslaget, utførende av BKK den 07.04.2025. Denne kontrollen fikk en merknad som ble løst av Eilifsen elektro AS. Den foreligger rapport med godkjent sak med dato 11.06.2025.

Filer

[Elektrisk anlegg kontroll av BKK 2025.pdf](#)

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Enkelte stikkontakter, dimmere og termostat i gang er utført av forrige eier.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Før badet ble renoveret i 2023 observerte tidligere eier sølvkre i boligen, men etter renoveringen i 2023 og frem til i dag er det ikke observert noen tilfeller verken av tidligere eier eller nåværende eier.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250214

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250214

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Margrethe Steinsland	12b812606cb16624c23215 807f14e08f9af034f4	31.08.2025 08:57:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250214

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

Nabolagsprofil

Nattlandsveien 51 - Nabolaget Fridalen/Langhaugen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Hagerups vei Linje 5, 6, 16E, 20, 84, 530, 740, 934	1 min 0.1 km
Sletten Linje 1	13 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 4.2 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	6 min 0.5 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	7 min 0.6 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	11 min 0.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	15 min 1.3 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
NTG Brann Stadion	10 min

«Det er et levende nabolag med svært mange ulike kulturer og forskjellige mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

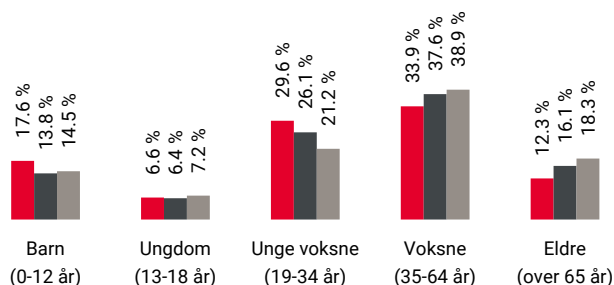
Bra 61/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fridalen/Langhaugen	1 367	695
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Birken barnehage (1-5 år) 18 barn	4 min 0.4 km
Årstad Brannstasjon barnehage (1-5 år) 119 barn	7 min 0.6 km
Kidsa Erleveien (1-5 år) 70 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Lindvik Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Birkeveien PostNord	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Støynivået

Lite støynivå 77/100

Sport

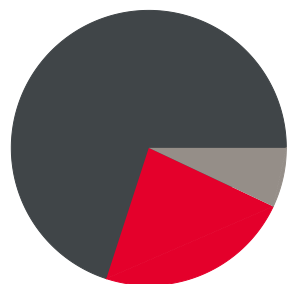
⚽ Landåsbanen kunstgress 4 min 🚶
Fotball 0.3 km

⚽ Landåshallen 5 min 🚶
Aktivitetshall 0.4 km

🏊 Feel24 Landås 6 min 🚶

🏊 SATS Wergeland 15 min 🚶

Boligmasse



■ 23% enebolig
■ 70% blokk
■ 7% annet

«Det er rolig, etablert, ikke noen byggevirksomhet, rimelig nærhet til det meste og sentrumsnært»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sletten Shoppingsenter

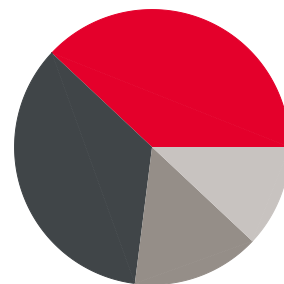
12 min 🚶



Apotek 1 Nattland

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 38% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



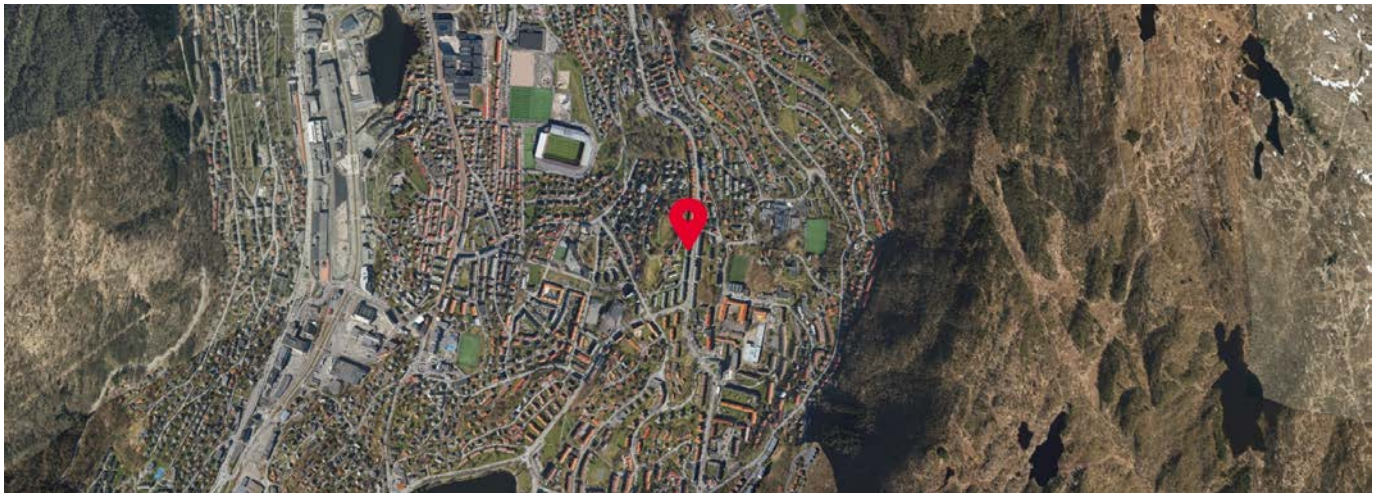
0%

46%

■ Fridalen/Langhaugen
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

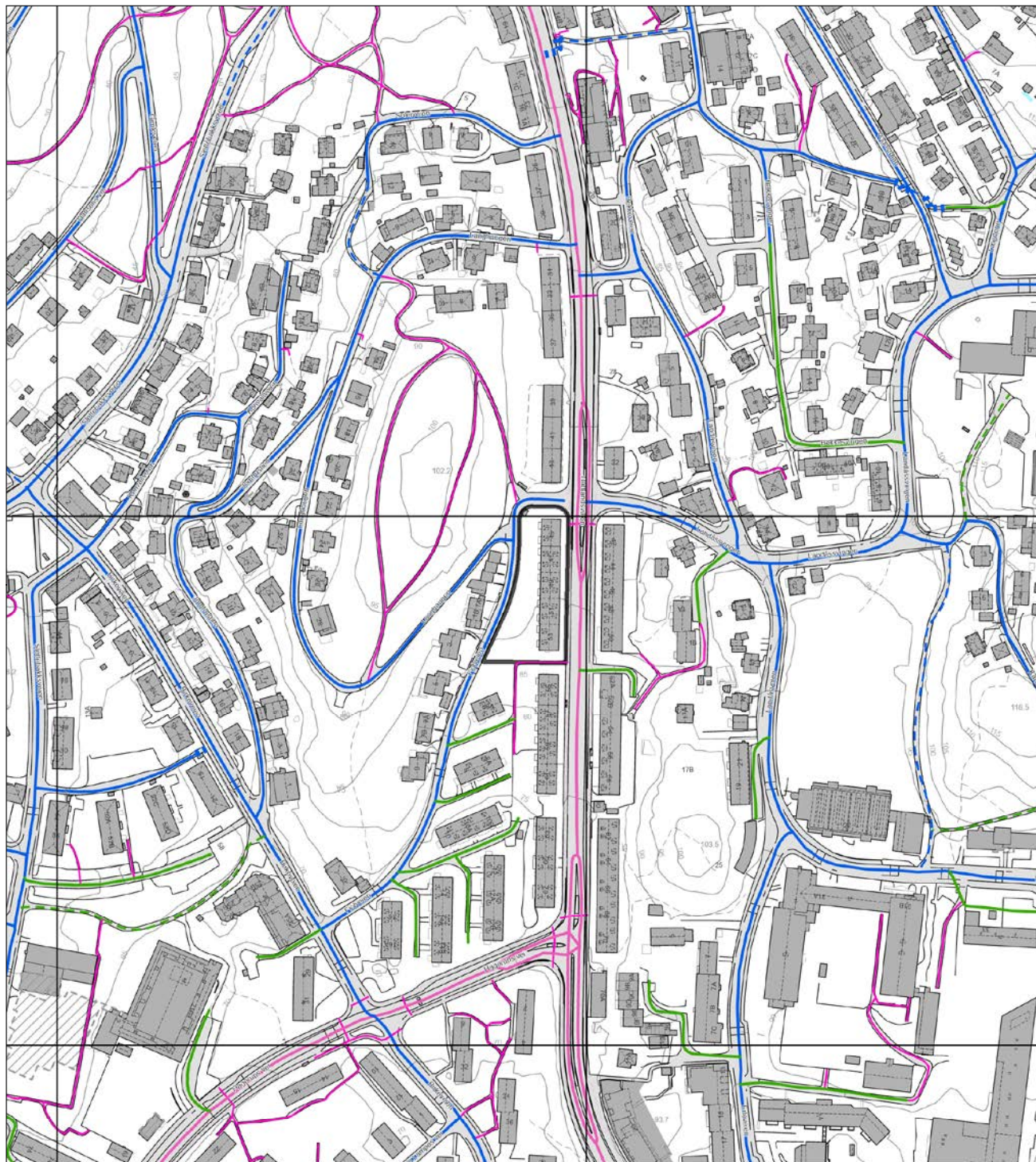
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 21.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/463/0/0

Adresse: Nattlandsveien 51, 5093 BERGEN



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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

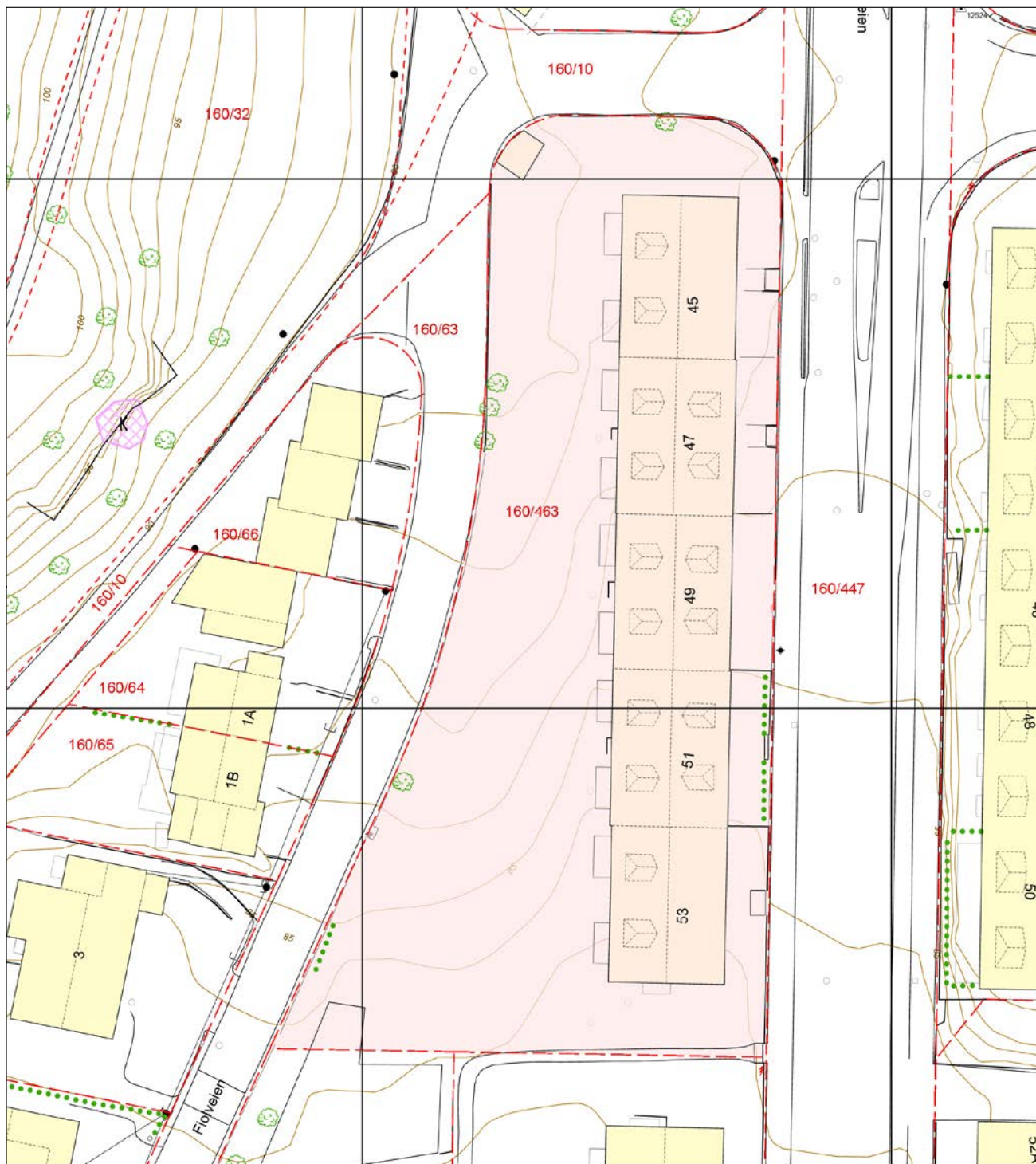
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 21.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/463/0/0

Adresse: Nattlandsveien 51, 5093 BERGEN m.fl.



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	• Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	••• Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	• EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	• Innmålt Tre	○ Ledning kum	

Vedtekter

for **AS Landåsleitet Boligselskap III**, org nr 933 042 464.
Stiftet 20.04.1948.

Vedtatt på generalforsamling mai 1991, endret på generalforsamling
22. februar 1993, 5. mai 1994, 15. mai 1995, 06. mai 1996, 08. mai 2007, 12.
juni 2012 og sist endret på ekstraordinær generalforsamling 22.05.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Landåsleitet Boligselskap III er et boligaksjeselskap som har til formål
å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett)
og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeier

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 154.000,- fordelt på 77 aksjer
å kr 2.000,-. (Vedtatt 22. mai 2017).
Oppskrivning av aksjer kan ikke finnes sted, og det kan ikke deles ut mer enn
5% utbytte p.a. av aksjekapitalen.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet.
Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. Ingen
aksjonær kan eie mer enn 1 - en - aksje som gir rett til 1 - en - leilighet.

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

(4) Som leieboer kan ikke godkjennes et selskap/juridisk person.
(Vedtatt 6. mai 1996).

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må
godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal
nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke
kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person (gjelder 2-1 (3))
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, altandør, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, sluk fra bad/dusj, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av aksjeeier.

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

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

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

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor aksjeeiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er selskapets ansvar med mindre det kan godtgjøres at aksjeeier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter aksjeeier å varsle styret umiddelbart.

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

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

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler og sluk fra bad/dusj. Selskapets ansvar for skifte av rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres. Selskapet har rett til å forbeholde seg 1. prioritets pant for eventuelle krav etter vedtekter og husleiekontrakt, herunder mulige utlegg til indre vedlikehold av leiligheten, og inntil 12 måneders husleie.

6-3 Pantsettelse

Aksjer i selskapet kan ikke pantsettes uten styrets samtykke.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Et samlet styre kan ansette forretningsfører og meddele prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 14 dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte.

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende aksjeeierne valgt av generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.



Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

0190 /DOKSTY/VE
Garasje/parkerin

Vedtekter for garasjer og parkeringsplasser

for AS Landåsleitet Boligselskap III , org nr 933 042 464. Stiftet
20.04.1948.

Vedtatt på generalforsamling 8. mai 2007

1. Innledning

AS Landåsleitet Boligselskap III disponerer 9 garasjer og 19
parkeringsplasser på egen eiendom.

2. Leietakere

Kun aksjonærer i AS Landåsleitet Boligselskap III kan leie parkeringsplass
eller garasje, bortsett fra næringsdrivende i Nattlandsveien 63, 65 og 67.

3. Fordeling

Fordeling av garasjer og parkeringsplasser skjer etter søknad og etter
boansiennitet i boligselskapet.

Styret kan vedta andre kriterier for tildeling.

Styret kan forbeholde en del av parkeringsplassene til næringsdrivende i
Nattlandsveien 63, 65 og 67.

3. Bruk

1.
Aksjonær eller person i aksjonærs husstand, må selv eie eller disponere
kjøretøyet som skal parkeres i garasje eller parkeringsplass.
Næringsdrivende kan benytte leid plass til kundeparkering.

2.
Parkeringsplass skal kun brukes til registrert personbil/varebil under
totalvekt 3500 kg. Plassen kan ikke brukes til lagring av campingvogn,
tilhenger eller brukes til formål som er i strid med vanlig oppfatning av
parkering.

3.
Garasjene skal fortrinnsvis brukes til oppbevaring av personbil.
Det må ikke foretas verkstedsaktivitet eller annet støyende eller
brannfarlig arbeid i garasjene.

4. Overdragelse

1.
Parkeringsplass eller garasje kan ikke lånes ut, fremleies, selges eller på
annen måte overdras.

2.
Ved salg av leilighet skal det betales 3 mnd. leie etter fraflytting, dersom
styret ikke har mottatt annen 3 mnd. skriftlig oppsigelse.

3.
Garasje eller parkeringsplass kan ikke overdras ny aksjonær ved salg.

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

5. Overtredelse

1.
Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene og utenfor oppmerket felt.
2.
Styret kan vedta systemer for borttauing eller parkeringsgebyr for kjøretøyer som står ulovlig parkert på boligselskapets eiendom.

6. Vedlikehold

AS Landåsleitet Boligselskap III har vedlikeholdsplikten for parkeringsplasser og garasjeporter.

7. Andre bestemmelser

Leietaker av parkeringsplass og garasje plikter å rette seg etter de pålegg styret vedtar for fravikelse av plass for vedlikehold eller rehabilitering.

Det gis ikke refusjon for tap av bruksrett for overnevnte forhold.

Bergen, 22. mars 2007

Steinsland, Silje Margrethe
Nattlandsveien 51, 5093 BERGEN

Vår ref.: 0190-1-47
Dato: 26.08.2025

Deres henvendelse av 26.08.2025 vedrørende salgsoppdrag på leilighetsnr. 47 i As Landåsleitet Boligselskap III er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligaksjeselskap:	As Landåsleitet Boligselskap III
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	933042464
Leilighetsnr.:	47
Aksjeeier:	Steinsland, Silje Margrethe
Adresse:	Nattlandsveien 51, 5093 BERGEN

Forsikring

Tryg Forsikring	7762854
-----------------	---------

Fellesutgifter:

Individuell Finansiering	515,00	Månedlig
Renhold	163,00	Månedlig
Kabel-tv og internett	538,00	Månedlig
Felleskostnader	7 040,00	Månedlig
A-konto varmtvann	500,00	Månedlig

Sum fellesutgifter: 8 756,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13519613
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,57%
Andel av saldo 19 574,26
Innfrielsesdato: 30.06.2029

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13536083
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,57%
Andel av saldo 10 895,10
Innfrielsesdato: 31.12.2031

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 9521.75.70639
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50%
Andel av saldo 615 610,15
Innfrielsesdato: 30.12.2058

Fellesgjeld pr. 26.08.2025: 646 079,52

Total fellesgjeld for As Landåsleitet Boligselskap III pr. 26.08.2025: 52 420 153,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Sjur Herheim
Styreleders e-post: sjur.herheim@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	657 901
Andel formue pr 31.12.2024	0

Pålydende

Pålydende:	2000,00
Innskudd:	2 500,00
Aksjenummer:	49
Aksjeboenhetsnummer:	47
Partial obligasjonsnummer:	2000
Pålydende obligasjon:	2000,00
Antall aksjer:	1

Bygning/eiendom

Byggeår	1952
Gårds-/bruksnr:	160/465

Særskilte opplysninger

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

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsfond

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Det ble på ekstraordinær generalforsamling i april 2022 vedtatt rehabilitering av vann- og avløpsrør i hele laget, i denne forbindelse ble det også vedtatt at alle baderom skulle renoveres. Arbeidene er nå ferdigstilt. Varmtvannsberedere er flyttet fra leilighetene og ned til felles beredere i kjeller og varmtvann blir nå oppvarmet med bergvarme. Forventet kostnad var på kr 31 mill. som ble finansiert ved låneopptak. Det er nå tatt ut alt planlagt låneopptak så det forventes ikke noen ytterligere økning i fellesgjelden i forhold til prosjektet pr d.d. I forhold til den generelle prisstigningen vi nå ser i markedet, og i lånerenten, så kan dette likevel føre til en ytterligere økning i felleskostnadene. Fra våren 2024 har laget gått inn på avtale om avregning av forbruk av varmtvann. Andelene vil da innbetale et a-konto beløp månedlig for dette (kr 500), og så vil forbruk varmtvann avregnes hvert år pr 31.12. De andelene som har brukt mer enn innbetaling i a-konto vil da motta faktura for det som overstiger in

Boligselskapet har 11 parkerings- og 7 garasjeplasser som tildeles etter søknad og ansiennitet.

Laget er i gang med forberedelser til avregning varmtvann. Andelene innbetaler derfor et a-konto beløp månedlig for dette og så vil forbruk varmtvann avregnes hvert år pr 31.12. De andelene som har brukt mer enn innbetalt i a-konto vil motta tilleggs faktura for det som overstiger innbetalt beløp, mens de som har brukt mindre vil få overskytende beløp tilbakebetalt. Ved eierskifter holder megler tilbake kr 3.000 i oppgjøret til uoppgjorte brenselkostnader. Dessverre har det tatt mer tid enn forventet å få på plass avlesning av forbruk og avregning er derfor ikke startet enda (juli 2024). Megler bør kontakte BOB i forkant av oppgjør ved salg for å avklare status om beløpet skal holdes tilbake eller ikke.

Laget har et lån med individuell finansiering som gjelder 66 av leilighetene, dette lånet dekkes i sin helhet av disse 66 andelene.

Enhet 37 (H0301), 39 (H0201) og 41 (H0101) er tilknyttet felles varmtvann, de betaler et fast beløp pr mnd. for dette

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nattlandsveien 51
5093 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen

Oppdragsnummer:

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre