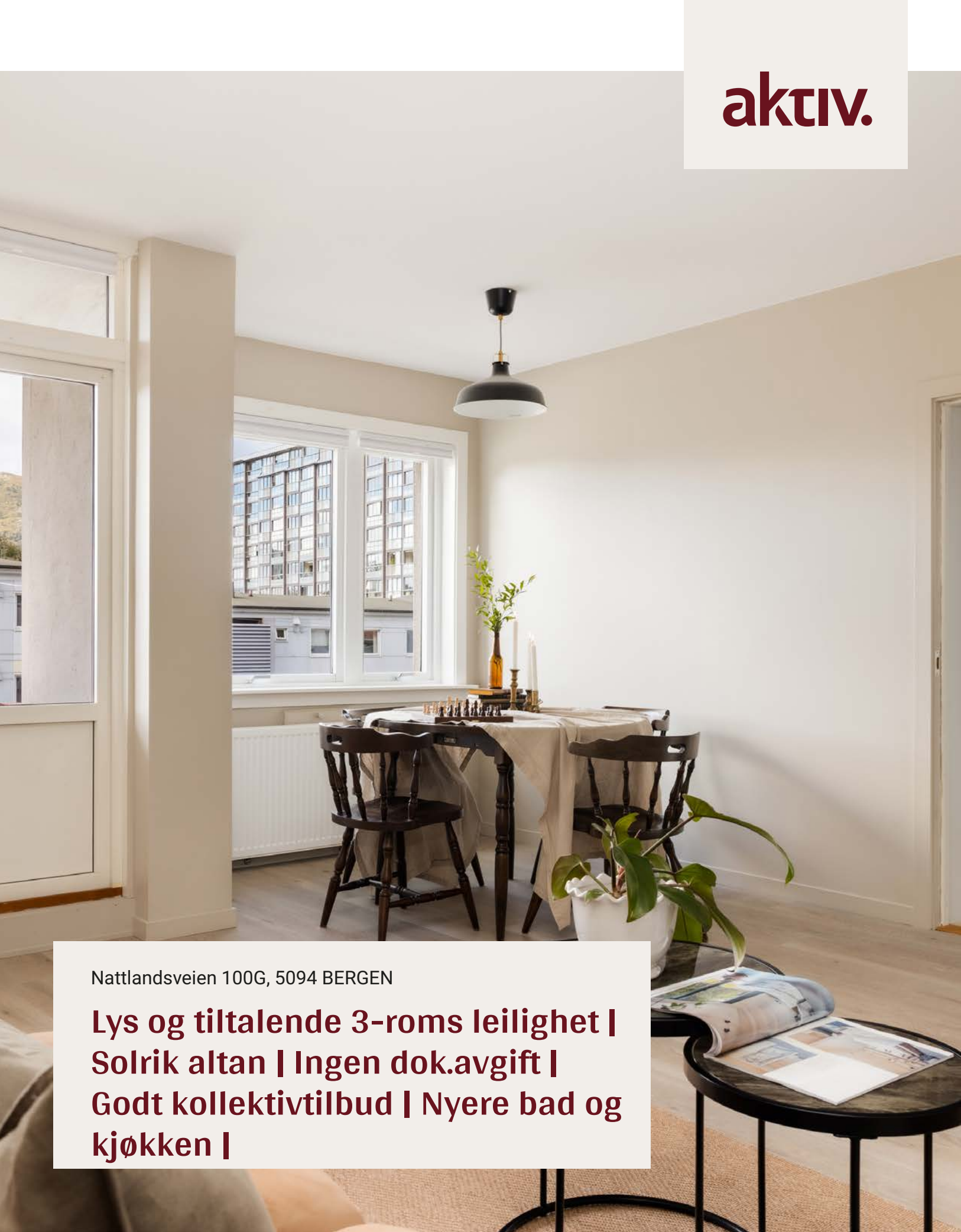


The image shows a bright, modern dining room. A round wooden table is covered with a light-colored tablecloth and set with a chessboard and pieces. Four dark wooden chairs are around the table. A large window in the background looks out onto a city street with other buildings. A black pendant light hangs above the table. In the foreground, a small black side table holds a potted plant and a magazine.

**aktiv.**

Nattlandsveien 100G, 5094 BERGEN

**Lys og tiltalende 3-roms leilighet |  
Solrik altan | Ingen dok.avgift |  
Godt kollektivtilbud | Nyere bad og  
kjøkken |**



Partner / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

## August Jacobsen

**Mobil** 922 07 980

**E-post** august.jacobsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 300 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 319 363,-  
**Omkostn.:** Kr 9 560,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 628 923,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 282,-  
**Selger:** Sidra Fyllingsnes

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1957  
**BRA-i/BRA Total** 64/64 kvm  
**Tomtstr.:** 19448 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 161, bnr. 1021  
**Andelsnr.:** 90  
**Oppdragsnr.:** 1506250162

# Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ August Jacobsen har gleden av å presentere Nattlandsveien 100G! Her finner du en lekker og tiltalende leilighet med gode kvaliteter og smarte løsninger. Leiligheten har gjennomgående god standard med slette vegger, store vindusflater, 2 gode soverom og en herlig altan. Her i Nattlandsveien bor du i et attraktivt boligområde med kort vei til de fleste fasiliteter, og ikke minst et svært godt kollektivtilbud!

Leiligheten i korte trekk:

- Moderne og tiltalende leilighet
- Kort avstand til det meste man behøver i hverdagen
- Flott og privat altan med gode solforhold
- Kun 1 min gange til busstopp med hyppige avganger
- Praktisk ekstern sportsbod
- Arealeffektiv planløsning
- Nytt bad i 2014
- Nytt kjøkken i 2019

Velkommen til visning! - Husk påmelding



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 49  |
| Egenerklæring .....     | 71  |
| Energiattest .....      | 77  |
| Nabolagsprofil .....    | 128 |
| Budskjema .....         | 136 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 64 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 64 m<sup>2</sup>

TBA: 2.5 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Entre 5.9m<sup>2</sup>, Kjøkken 9.9m<sup>2</sup>, bad 3.2m<sup>2</sup>, stue 22,8m<sup>2</sup>, soverom 7.9m<sup>2</sup>, soverom 11,3m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

2.5 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

19448 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for laget og er festet. Bergen kommune er bortfester. Tomten har ihht. vedlagt basiskart sikre eiendomsgrenser. Opparbeidet med interne veier/ parkeringsplasser, gangveier, murer, lekeplass og diverse grøntarealer. Sentral og attraktiv beliggenhet på Landås.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i særdeles populære Nattlandsveien, her bor du nær busstopp, bybanestopp, kjøpesenter, butikker og med fine uteområder i nærheten.

For den aktive finnes det flerfoldige muligheter - stien til foten av Ulriken går ikke langt i fra leiligheten, turen tar deg opp 643 meter over havet med nydelig utsikt over Bergen. Tveitevannet ligger også like nedenfor leiligheten, og her er det veldig populært å jogge langs vannkanten.

Bergen Tennisarena, Turnhallen og Bergenshallen finner du i nabolaget. Treningssentre som MOVA, Sammen Fantoft og Nr1 Fitness Landås på Mannsverk ligger en liten gåtur fra leiligheten, ellers finner du flere treningssentre på Danmarks plass. Dersom du ønsker å delta i lagidrett er mulighetene mange på Nymark idrettsanlegg, hvor også Haukelandshallen ligger rett ved siden av. Ikke minst ligger Brann Stadion her.

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet når det gjelder kollektivtransport. Hyppige bussavganger finner man like oppi gaten, her går (linje 6, 16E og 21) og Sletten senter (linje 5). Fra Nattlandsveien går bussene hvert 5-10 minutt og her suser du til sentrum i løpet av 15 minutter med buss nr. 2. Leiligheten ligger i kort avstand til Bybanen via snarveien ned mot senteret (Sletten), hvor Bybanen tar deg videre til Bergen sentrum omtrent hvert 10 minutt på dagtid. Verdt å nevne er at Høyskolen på Vestlandet ligger kun tre stopp unna ved bruk av Bybanen, og Handelshøyskolen BI ligger ca. 10 minutter unna, helt perfekt for den aktive studenten!

Det er et stort mangfold av butikker i området. Her kan det nevnes Sletten Senter, som for øvrig er en av dine nærmeste naboer, tilbyr ytterligere servicetilbud som apotek, vinmonopol og flere klesbutikker. Ellers har man gåavstand til Rema 1000, Kiwi og Bunnpris Hope. Deilig bakst kan du nyte like ved leiligheten hos Eltekroken!

Bergen sentrum og den yrende sentrumskjernen er som nevnt en buss- eller bybanetur unna. Like før sentrum ligger Danmarks plass og området rundt, som er et spennende stoppested før sentrum. Området byr blant annet på Mingel Gastrobar og Bien Snackbar som tilbyr et stort utvalg av øl, burgere og klassiske cocktails.

Noen av Bergens største arbeidsplasser, blant annet Haukelands universitetssykehus, Haralds plass Sykehus og Odontologen er også beliggende innenfor gå- og sykkelavstand.

### **Adkomst**

Se Google maps.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området er hovedsakelig opparbeidet med boligblokker og rekkehus fra samme periode.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 1.1 km

Landås skole (1-7 kl.) 1.3 km

Fridalen skole (1-7 kl.) 1.6 km

NTG-U Bergen (8-10 kl.) 1.9 km  
Storetveit skole (8-10 kl.) 2.9 km  
Langhaugen videregående skole 1.5 km

Barnehager  
Mannsverk barnehage (0-5 år) 0.3 km  
Kidsa Erleveien (1-5 år) 0.8 km  
Sletten barnehage (1-5 år) 0.9 km

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Bygget er oppført i betong. Etasjeskiller i betong, skillevegger mellom leilighetene er i betong. Taket er saltak konstruksjon av trevirke tekket med betong takstein

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad ble pusset opp i regi av borettslag i 2018

Arbeid utført av Oswald Jørs As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført av Eirik Hansen As

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

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

Svat: Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt rørsystem i hele borettslaget i 2018

Arbeid utført av Oswald Jørs As

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Observert tidligere. Anticimex var inne i mai 2023, ikke observert

skjeggkre siden den gang.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedring av BKK rapport. Omtrekking av kabel til stikk under vask, sikret tilførsel til ovn og stikk under vask. Arbeid utført i 2022.

Arbeid utført av Bergen Elektro Team AS

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: BKK utførte kontroll i 2022. Feil ble rettet opp.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjøpt ladeboks i regi av borettslaget

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

Svar: Ja

Beskrivelse: BOB og borettslaget har utarbeidet en vedlikeholdsplan for de neste ti årene, med prioritet på vedlikehold av bygningsmassen og eiendommen for øvrig. Planen innebærer større investeringer knyttet til blant annet tak og fasade. Dette vil føre til økte månedlige felleskostnader og en ny andel fellesgjeld.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Anticimex har vært inne og gjennomført tiltak, og det har ikke blitt observert skjeggkre i ettertid.

## **Innhold**

Innvendige overflater|

Entré|

Du møtes av en lys og romslig èntre. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Pen skyvedørsgarderobe med speil - Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en bod på loftet på 14m<sup>2</sup> og en kjellerbod på 4m<sup>2</sup>.

#### Stue|

Vi beveger oss inn i hjertet av boligen, en romslig åpen stue på 22,8 m<sup>2</sup>. Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et pent 1-stavs laminatgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisegruppe.

#### Kjøkken|

Leiligheten ble oppusset med nye innvendige overflater og kjøkken i 2019. Folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate. Utført i en sort og stilren farge. Det er god skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring.

#### Altan|

Fra stuen er det utgang til en romslig vestvendt terrasse på 2,5 m<sup>2</sup>. Her er det plass til enklere utemøblement og hyggelige sammenkomster - et ideelt sted å nyte varme dager og en fin forlengelse av stuen.

#### Bad|

Badet er helfliset og utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjvegger i klart glass og opplegg for vaskemaskin. Tidløse farger. Badet er nytt fra 2014.

#### Soverom|

Leiligheten har to romslige soverom, begge med god plass til en komfortabel seng og garderobeskap. Soverommene er strategisk plassert avskilt fra hverandre, men samtidig i nærheten av badet for ekstra bekvemmelighet.

### **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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 (Totalt 2):

Balkong - 2.5m<sup>2</sup>: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Etasjeskille: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-30 mm høydeforskjeller gjennom rom i leiligheten. Normalt med hensyn til alder.

Ingen forhold har fått TG3.

**Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

**Hvitevarer**

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

**Moderniseringer og påkostninger**

Leiligheten er overate oppusset i 2019. Nytt kjøkken 2019 Badet er renoveret i 2014 i regi av borettslaget.

**TV/Internett/Bredbånd**

Standardpakken Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnad. Utgjør kr 470,- av felleskostnaden.

**Parkering**

Borettslaget har meget god parkeringsdekning (bygget nytt parkeringsanlegg i 2004). Det er både utvendig og innvendig parkering - tildeles etter ansiennitet.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

**Polisenummer**

SP0003195465

**Radonmåling**

I en leilighet i 3. etasje er det vanligvis ikke nødvendig å måle radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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)

Interessenter gjøres spesielt oppmerksom på punkt 2 i vedlagte protokoll fra generalforsamling av 22.mai 2025. Her fremkommer informasjon om vedlikeholdsplan.

Vedlikeholdsplan 2024 2034:

BOB har utarbeidet en 10-års vedlikeholdsplan med anbefalte tiltak for å sikre bygningsmassen. Totalkostnad: ca. kr 67.900.000. Større tiltak inkluderer:

Utskifting av tak, fasader og vinduer

Innvendig overflatebehandling

Utskifting av ytterdører, støttemurer, asfalt og gulvbelegg

Diverse serviceavtaler

Tilleggisolering

Ekstrakostnad: kr 8.400.000

Kan gi betydelig energibesparelse og mulighet for støtte fra Enova.

Finansiering og konsekvenser

To alternativer ble foreslått:

Uten tilleggisolering: Lån på kr 51.000.000

Med tilleggisolering: Lån på kr 59.400.000

Estimat for økning i felleskostnader (2026 2029):

Uten isolering: Fra kr 7.208 til kr 8.900/mnd

Med isolering: Fra kr 7.329 til kr 9.299/mnd

Bomiljøprosjekt, Kabel-tv og internett, Dugnad og Eiendomsskatt er ikke tatt med i beregningen.

Gjeld per leilighet kan øke til mellom kr 610.000 og kr 666.000

Vedtak: Styret fikk fullmakt til å innhente anbud på tiltakene, både med og uten energitiltak. Det vil bli innkalt til ny generalforsamling for å stemme over konkrete tilbud.

Vi tar forbehold om at vedlikeholdsplanen kan endres og endelig kostnad kan avvike fra estimat over. Økte kostnader, indeksjusteringer, endring for å nevne noe som kan øke kostnaden.

## Energi

### **Oppvarming**

Varmekabler på bad.

Radiator i stue, tilkoblet felles beredere.

### **Info strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 300 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 843 147

### **Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 372 586

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**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**

Fellesutgifter:

Bomiljøprosjekt: kr 24,-

Kabel-tv og internett: kr 470,-

Dugnad: kr 150,-

Eiendomsskatt: kr 396,-

Felleskostnader: kr 6 242,-

Vedlikehold

Kommunale avgifter

Driftskostnader

Renter lån

Avdrag lån

Totale fellesutgifter kr 7 282,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 282

**Andel Fellesgjeld**

Kr 319 363

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

07.07.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13500278

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,65%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 1 239,24

Total saldo lån: 178 027,00

Innfrielsesdato: 01.07.2027

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16362026206

Lånebeskrivelse: DNB Bank ASA

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,54%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 318 124,62

Total saldo lån: 45 701 406,75

Innfrielsesdato: 30.06.2050

Fellesgjeld pr. 07.07.2025: 319 363,86

Total fellesgjeld for Natlandsveien Borettslag pr. 07.07.2025: 45 879 433,75

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Natlandsveien Borettslag

**Organisasjonsnummer**

955205456

**Andelsnummer**

90

**Om borettslaget**

Laget sin hjemmeside: <https://natlandsveien.no/>

Totalt 7 fellesvaskerier . 2 stk i 92-blokk, 2 stk i 96-blokk og 3 stk i 100-blokk. Polletter

kan kjøpes på styrekontoret, disse koster kr. 15,- for ca. 2,5 timers vasking.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13500278

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,65%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 1 239,24

Total saldo lån: 178 027,00

Innfrielsesdato: 01.07.2027

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16362026206

Lånebeskrivelse: DNB Bank ASA

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,54%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 318 124,62

Total saldo lån: 45 701 406,75

Innfrielsesdato: 30.06.2050

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Laget er ikke med i sikringsfond.

#### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

#### **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.

Styret i Nattlandsveien Borettslag har varslet planer om omfattende rehabilitering, inkludert utskifting av vinduer, tak- og fasadearbeid samt etterisolering.

Interessenter gjøres spesielt oppmerksom på punkt 2 i vedlagte protokoll fra generalforsamling av 22.mai 2025. Her fremkommer informasjon om vedlikeholdsplan.

Vedlikeholdsplan 2024 2034:

BOB har utarbeidet en 10-års vedlikeholdsplan med anbefalte tiltak for å sikre bygningsmassen. Totalkostnad: ca. kr 67.900.000. Større tiltak inkluderer:

Utskifting av tak, fasader og vinduer

Innvendig overflatebehandling

Utskifting av ytterdører, støttemurer, asfalt og gulvbelegg

Diverse serviceavtaler

Tilleggisolering

Ekstrakostnad: kr 8.400.000

Kan gi betydelig energibesparelse og mulighet for støtte fra Enova.

Finansiering og konsekvenser

To alternativer ble foreslått:

Uten tilleggisolering: Lån på kr 51.000.000

Med tilleggisolering: Lån på kr 59.400.000

Estimat for økning i felleskostnader (2026 2029):

Uten isolering: Fra kr 7.208 til kr 8.900/mnd

Med isolering: Fra kr 7.329 til kr 9.299/mnd

Bomiljøprosjekt, Kabel-tv og internett, Dugnad og Eiendomsskatt er ikke tatt med i beregningen.

Gjeld per leilighet kan øke til mellom kr 610.000 og kr 666.000

Vedtak: Styret fikk fullmakt til å innhente anbud på tiltakene, både med og uten energitiltak. Det vil bli innkalt til ny generalforsamling for å stemme over konkrete tilbud.

Vi tar forbehold om at vedlikeholdsplanen kan endres og endeling kostnad kan avvike fra estimat over. Økte kostnader, indeksjusteringer, endring for å nevne noe som kan øke kostnaden.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Det må søkes styret om dyrehold. Søknaden skal forelegges samtlige beboere i søkers oppgang, og beboere må skrive under på at de har sett søknaden og kan sende eventuelle innvendinger til styret. Eget søknadsskjema er tilgjengelig på styrekontoret og på borettslagets nettsider. Hunder skal til enhver tid holdes i bånd på borettslagets område.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

BOB BBL

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 161, bruksnummer 1021 i Bergen kommune. Andelsnr. 90 i Natlandsveien Borettslag med orgnr. 955205456

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/161/1021:

08.04.1957 - Dokumentnr: 3425 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 5,834

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT FOR KOMMUNEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

UOPPSIGELIG

28.11.1989 - Dokumentnr: 41523 - Erklæring/avtale  
Gjelder feste  
Ledningsrett for Bergen kommune m.best.om vedl.h. og rep. på  
ledn. Det må ikke bygges nærmere enn 3 m fra ledn. uten  
samtk. fra Bg.kommune. m.v. A452.

04.07.2019 - Dokumentnr: 774263 - Bestemmelse om veg  
Gjelder feste  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:1022

05.03.1956 - Dokumentnr: 2307 - Bestemmelse om vannledn.  
Med flere bestemmelser

27.10.1956 - Dokumentnr: 10092 - Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1957 - Dokumentnr: 3425 - Bestemmelse om gjerde  
Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

08.04.1957 - Dokumentnr: 3425 - Festekontrakt - vilkår  
ÅRLIG AVGIFT NOK 5,834  
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT FOR KOMMUNEN  
MED FLERE BESTEMMELSER  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
UOPPSIGELIG

22.11.1958 - Dokumentnr: 10184 - Best. om vann/kloakkledn.  
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av  
fellesledninger m.v.  
Med flere bestemmelser

22.11.1958 - Dokumentnr: 10185 - Best. om vann/kloakkledn.  
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av  
fellesledninger m.v.  
Bestemmelse om felles vegg  
Med flere bestemmelser

16.04.1959 - Dokumentnr: 3429 - Bestemmelse om kloakkledn  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:1023

22.06.1987 - Dokumentnr: 19816 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:1265

14.09.1987 - Dokumentnr: 29381 - Best. om vann/kloakkledn.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1954 - Dokumentnr: 4395 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:797

07.03.1955 - Dokumentnr: 2073 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
GRUNNSTYKKE FRADELTA LANDÅSVN. 98C

27.08.1956 - Dokumentnr: 7460 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
GRUNNSTYKKE FRADELTA NATLANDSVN. 102

01.01.2020 - Dokumentnr: 1166097 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:161 Bnr:1021

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Det foreligger ferdigattest for Rehabilitering/nytt bad bolig. Attesten er utstedt av Bergen kommune og datert 14.08.2019.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

## Regulerings- og arealplaner

PlanID: 10520000 Plantype: 30 Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN Status: 3 - Endelig vedtatt Ikrafttrådt: 22.05.1950 Saksnr: - Dekningsgrad: 67,4 %

### Arealformål i kommuneplanen

| PlanID     | Arealstatus    | Arealformål          | Beskrivelse            | Områdenavn       | Dekningsgrad |
|------------|----------------|----------------------|------------------------|------------------|--------------|
| 65270000 2 | Framtidig 1001 | Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone Y | 68,6 %           |              |
| 65270000 1 | Nåværende 3001 | Grønnstruktur        | Grønnstruktur G        | 31,3 %           |              |
| 65270000 1 | Nåværende 1001 | Bebyggelse og anlegg | Øvrig byggesone ØB     | < 0,1 % (9,3 m²) |              |

### Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID      | Plantype                                                                      | Plannavn                  | Status     | Ikrafttrådt      | Saksnr | Dekningsgrad |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|------------------|--------|--------------|
| 10520000 30 | ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN 3 -                    | Endelig vedtatt arealplan | 22.05.1950 | 67,4 %           |        |              |
| 10890000 30 | ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE 3 - | Endelig vedtatt arealplan | 20.11.1956 | < 0,1 % (1,2 m²) |        |              |
| 10750000 30 | ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD 3 -                                                     | Endelig vedtatt arealplan | 28.01.1954 | < 0,1 % (1,2 m²) |        |              |

### Reguleringsplaner under arbeid

| PlanID      | Plantype                                                               | Plannavn  | Saksnr | Dekningsgrad |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|--------------|
| 71490000 35 | ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN | 202312925 | 26,2 % |              |

Meglersvurdering: Planarbeidet gjelder for Nattlandsveien på strekningen mellom krysset med Hagerups vei i nord og Birkelundstoppen i sør. Strekningen inngår i sykkelnettet i Bergen, og er prioritert med bevilling i Miljøloftet. Strekningen mangler et sammenhengende sykkeltilbud og strekningen er ulykkesutsatt i dag.

### Kommuneplan

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

### Arealformål i kommuneplanen

| PlanID     | Arealstatus    | Arealformål          | Beskrivelse            | Områdenavn | Dekningsgrad |
|------------|----------------|----------------------|------------------------|------------|--------------|
| 65270000 2 | Framtidig 1001 | Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone Y | 68,6 %     |              |
| 65270000 1 | Nåværende 3001 | Grønnstruktur        | Grønnstruktur G        | 31,3 %     |              |
| 65270000 1 | Nåværende 1001 | Bebyggelse og anlegg | Øvrig byggesone ØB     | < 0,1 %    |              |

(9,3 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpAngittHensynSone H570\_3 Landås 100,0 %

65270000 KpAngittHensynSone H570\_4 Historiske veifar 0,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpFareSone H310\_1 Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H220\_3 Vei støy - gul sone 23,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H210\_3 Vei støy - Rød sone 24,6 %

Kommunedelplan(er)

PlanID Plannavn Status Ikrafttrådt Dekningsgrad

9730000 ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS 3 - Endelig vedtatt arealplan

15.01.1996 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID Arealstatus Arealformål Dekningsgrad

9730000 1 - Nåværende 110 - Boligområder 68,4 %

9730000 1 - Nåværende 170 - Friområder 31,5 %

9730000 1 - Nåværende 100 - Byggeområde 0,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID Restriksjonstype Dekningsgrad

9730000 149 - Område unntatt fra rettsvirkning 68,5 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID Plantype Plannavn Saksnr Dekningsgrad

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 202417461 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

10770000 30 ÅRSTAD. PADDEMYREN 3 - Meglersvurdering: Stammer tilbake til 1954, og er endelig vedtatt. Gjelder Mannsverk boliglag.

10776001 31 ÅRSTAD. GNR 160 BNR 798, MANNSVERK TORG, PLAN FOR

UTBYGGING 3 199932509 Meglersvurdering: Stammer tilbake til 1999, og er endelig vedtatt. Gjelder Mannsverk boliglag.

10950000 30 ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131H SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN 3 - Meglersvurdering: Stammer tilbake til 1958, og er endelig vedtatt. Eldre reguleringsplan.

40000 30 ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL 4 - Meglersvurdering: Opphevet.

18550000 35 ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI 5 202220428 Meglersvurdering: Utgått/erstattet.

10610000 30 ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN 3 - Meglersvurdering: Stammer tilbake til 1952, og er endelig vedtatt. Omhandler Kolstien/Strimmelen.

10750101 31 ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1030, NATTLANDSVEIEN 126 3 200810480 Meglersvurdering: Stammer tilbake til 2009, det har ikke vært aktivitet på saken siden 2011 ifølge arealplaner. Omhandler nytt formål for den aktuelle delen av gang- og sykkelveien er i hovedsak forretning.

#### Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom                                                                                                                     | Bygningsnr  | Endring | Bygningstype | Status                  | Dato                    | Saksnr               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|--------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| 160/477                                                                                                                     | 139234758-1 | Tilbygg | Rekkehus     | Igangsettingstillatelse | 11.10.2024              | 202219205            |
| Meglersvurdering: Igangsettingstillatelse for fasadeendring ved innsetting av to takvinduer og etablering av rømningsstige. |             |         |              |                         |                         |                      |
| 160/477                                                                                                                     | 139234758-1 | Tilbygg | Rekkehus     | Igangsettingstillatelse | 11.10.2024              | 202126776            |
| Meglersvurdering: Igangsettingstillatelse for fasadeendring ved innsetting av to takvinduer og etablering av rømningsstige  |             |         |              |                         |                         |                      |
| 161/1087                                                                                                                    | 139252721-1 | Tilbygg | Enebolig     | Igangsettingstillatelse | 22.05.2025              | 202418503            |
| Meglersvurdering: Omhandler Kolstien , nytt bygg - Under 70 m2 - ikke boligformål.                                          |             |         |              |                         |                         |                      |
| 161/1071                                                                                                                    | 139252535-1 | Tilbygg | Rekkehus     | Igangsettingstillatelse | 16.01.2017              | 201635055            |
| Meglersvurdering: Omhandler Kolstien, tilbygg.                                                                              |             |         |              |                         |                         |                      |
| 161/1087                                                                                                                    | 301456108   | -       | Garasje      | uthus annekst til bolig | Igangsettingstillatelse | 22.05.2025 202418503 |
| Meglersvurdering: Omhandler Kolstien, bygge garasje.                                                                        |             |         |              |                         |                         |                      |
| 161/1022                                                                                                                    | 23668467-2  | Tilbygg | Tomannsbolig | vertikaldelt            | Igangsettingstillatelse | 21.05.2025 202511322 |
| Meglersvurdering: Tilbygg og mindre fasadeendring.                                                                          |             |         |              |                         |                         |                      |

#### Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS siH konsesjonsområde for Jernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støv fra veitrafikk over grenseverdier og av statlige myndigheter og kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. De 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**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## 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. 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.

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**

3 300 000 (Prisantydning)

---

319 363 (Andel av fellesgjeld)

---

3 619 363 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 560 (Omkostninger totalt)

17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 628 923 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 636 823 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 639 623 (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.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 560

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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](http://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.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt fastpris kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 8 500 Grunnpakke
- 26 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 900 Visninger/Overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 4 050 Opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Cathrine Lind  
Saksbehandler/Eiendomsmegler MNEF  
cathrine.lind@aktiv.no  
Tlf: 403 05 401

**Ansvarlig megler bistås av**

August Jacobsen  
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
august.jacobsen@aktiv.no  
Tlf: 922 07 980

**Oppdragstaker**

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157  
Laguneveien 7, 5239 Rådal

**Salgsoppgavedato**

10.10.2025



ALEX COPPO

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.



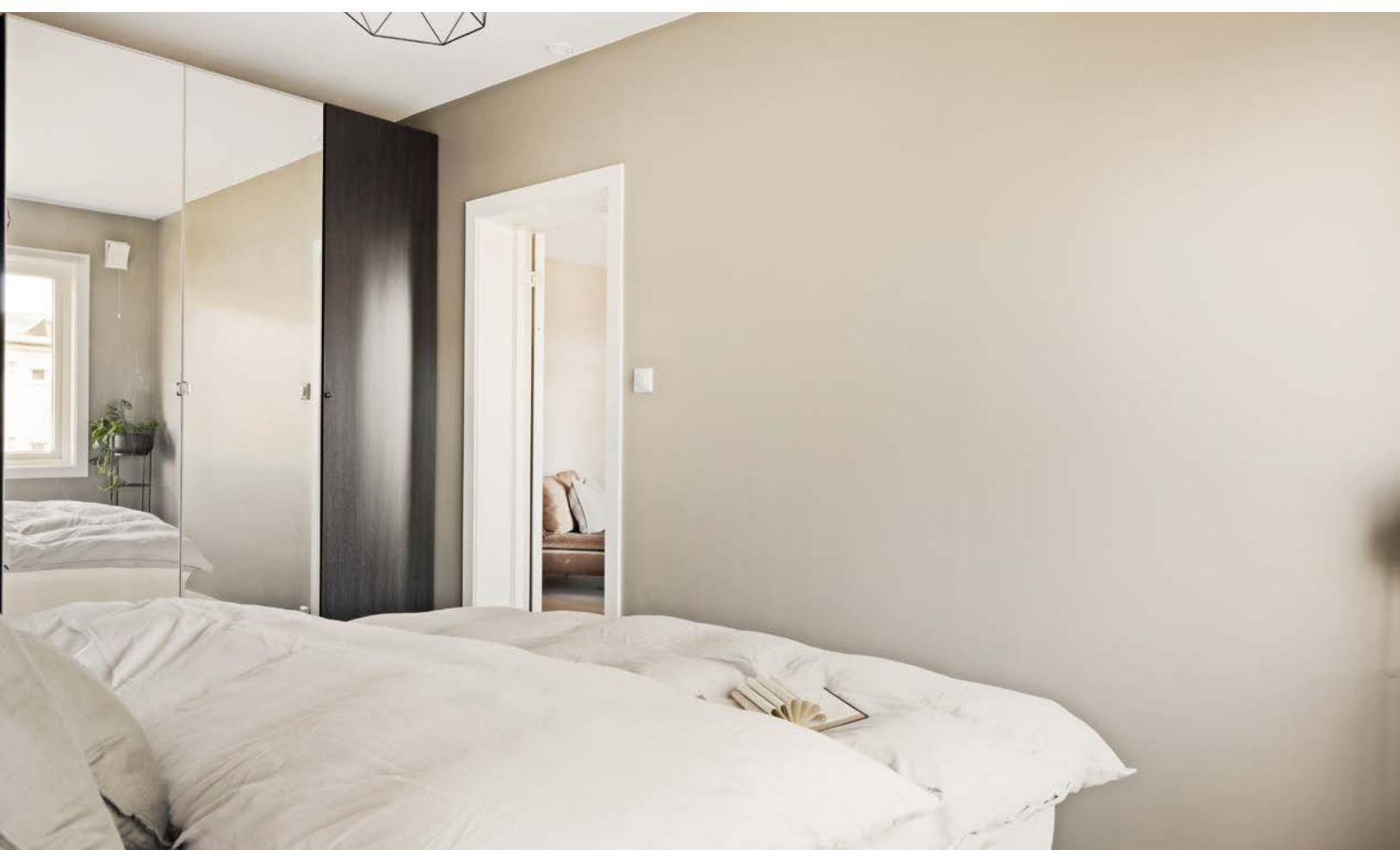
























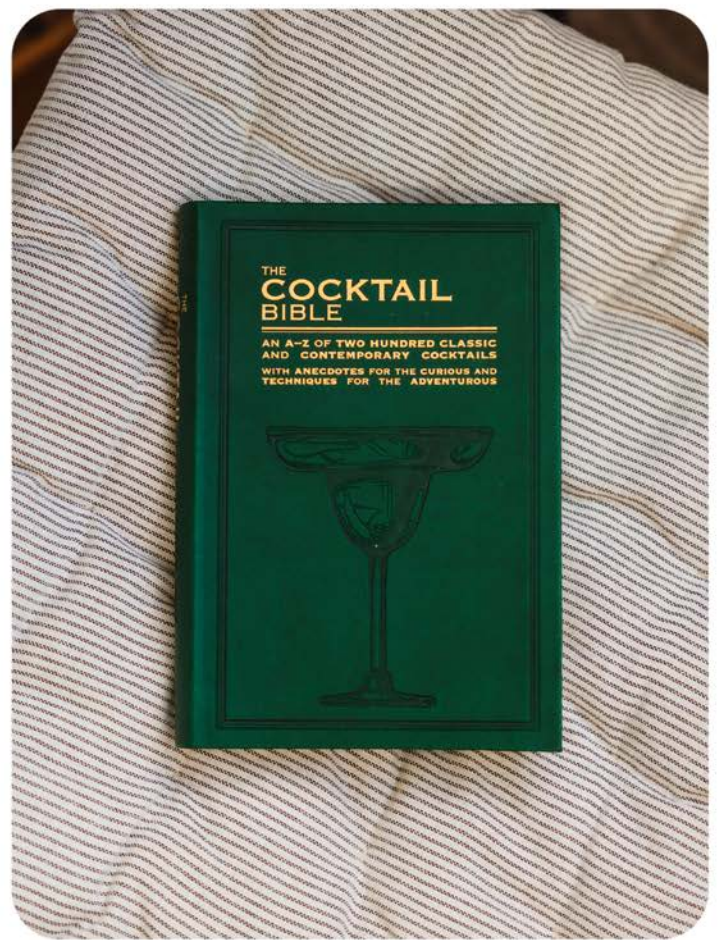










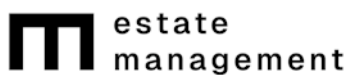




# Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Nattlandsveien 100 G

5094 BERGEN

4601/161/0/1021/0/0

Rapportdato

23.07.2025

|       |                                                                                     |   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|---|
| TG 0  |  | 1 |
| TG 1  |  | 7 |
| TG 2  |  | 2 |
| TG 3  |  | 0 |
| TG IU |  | 0 |

NATTLANDSVEIEN 100 G - 4601/161/0/1021/0/0

Befaring utført den 17.07.2025 av:



Daniel Ulvatn  
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A  
5008 Bergen

+4795550498  
du@emas.no





## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



## Tilstandsgradene

**TG 0**



### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

**TG 1**



### Mindre eller moderate avvik

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

**TG 2**



### Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

**TG 3**



### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

**TG IU**



### Ikke undersøkt

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

NATTLANDSVEIEN 100 G - 4601/161/0/1021/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

NATTLANDSVEIEN 100 G - 4601/161/0/1021/0/0



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

NATTLANDSVEIEN 100 G - 4601/161/0/1021/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



## Om boligen

**Adresse:** Nattlandsveien 100 G , 5094, BERGEN

**Matrikkel:** 4601/161/0/1021/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1957 : Kilde: PropCloud

**Tomt:** 19 448 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Natlandsveien Borettslag, Sidra Fyllingsnes

**Rekvirent:** Hjemmelshaver

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Bygget er oppført i betong. Etasjeskiller i betong, skillevegger mellom leilighetene er i betong. Taket er saltak konstruksjon av trevirke teknet med betong takstein

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Leiligheten ble oppusset med nye innvendige overflater og kjøkken i 2019. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Leiligheten er overflate oppusset i 2019. Nytt kjøkken 2019 Badet er renoveret i 2014 i regi av borettslaget.

### Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene normalt utskiftes av borettslaget.

NATTLANDSVEIEN 100 G - 4601/161/0/1021/0/0



# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

| H0302                                                                                                      |                                 |                                          |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|
| Primærrom<br>64 m <sup>2</sup>                                                                             | Sekundærrom<br>0 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>64 m <sup>2</sup> | BTA<br>0 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom<br>Entre 5.9m2, Kjøkken 9.9m2, bad 3.2m2, stue 22,8m2, soverom 7.9m2, soverom 11,3m2 |                                 | Beskrivelse sekundærrom                  |                         |

Merknader om areal: Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning.

| H0302                                                        |                           |                           |                                       |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| BRA-i<br>64 m <sup>2</sup>                                   | BRA-e<br>0 m <sup>2</sup> | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup> | Åpent areal (TBA)<br>0 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Entre, Kjøkken, bad, stue, 2 soverom | Beskrivelse av BRA-e      | Beskrivelse av BRA-b      | Beskrivelse av åpent areal            |

| BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |  |
|-----------------------------------------|--|
| BRA<br>64 m <sup>2</sup>                |  |

Merknader om areal: Leiligheten er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en bod på loftet på 14m2 og en kjellerbod på 4m2.

NATTLANDSVEIEN 100 G - 4601/161/0/1021/0/0



## Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

**2**

### Bygningsdeler med TG 2

**TG 2**

**Balkong - 2.5m2:** Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Etasjeskille:** Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-30 mm høydeforskjeller gjennom rom i leiligheten. Normalt med hensyn til alder.

**0**

### Bygningsdeler med TG 3

**TG 3****0**

### Bygningsdeler med TG IU

**TG IU****1**

## Dokumentasjon

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**

Ja

**Kommentar:**

Det er ikke utført søtte reparasjoner eller vedlikehold i selgers botid.  
Selger fremviser at det foreligger nødvendig dokumentasjon på bad.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

**Når ble egenerklæringen signert?**

Ikke gjennomgått

NATTLANDSVEIEN 100 G - 4607/16170/1021/0/0

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

På bakgrunn av boligens alder eksisterer det sannsynlig ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Nei

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

**Totalvurdering av radon****Kommentar:**

I en leilighet i 3. etasje er det vanligvis ikke nødvendig å måle radon.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Balkong i betongkonstruksjon med utgang fra stue - 2.5m<sup>2</sup>.

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Nei

**Kommentar:**

Rekkverk er målt til 84cm, dagens krav til rekkverkshøyde er 100cm.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?**

Ja

**Er det krav til fall/avrenning?**

Ja

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

## Bilde



NATTLANDSVEIEN 100 G - 4601/161/0/1021/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet er renoverert i 2014 i regi av borettslaget.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Ja

**Overflater**

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Bilde****Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført kontroll av våtrommets fall med laser. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall utenfor dusjsone.

Oppbygning av fall tilfredstille preakseptert løsning fra TEK17 §13-15 B. 1B.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 1** 

**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Noe misfarging i fuger i dusj grunnet såpe, normal bruk.

NATTLANDSVEIEN 100 G - 4601/161/0/1021/0/0

## Bilde



### Levetid:



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

## Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

### Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

NATTLANDSVEIEN 100 G - 4601/161/0/1021/0/0

## Bilde



### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

#### Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

#### Levetid:

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

NATTLANDSVEIEN 100 G - 4601/161/0/1021/0/0

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

#### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

#### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

#### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

**Levetid:**

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

**Fuktsøk**

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk****Kommentar:**

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom uten hulltaking. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

**Bilde****Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**

Betong

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Ja

**Kommentar:**

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laser.

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-30 mm høydeforskjeller gjennom rom i leiligheten. Normalt med hensyn til alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:****Bilde**

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk

**Generell beskrivelse av innredning**

IKEA kjøkken fra 2019 med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

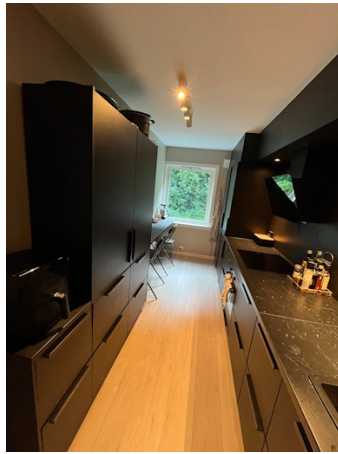
**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

**Levetid:**

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

## Bilde



NATTLANDSVEIEN 100 G - 4601/161/0/1021/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Rør i rør er lagt opp i forbindelse med renovering av bad i 2014.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Varmekabler på bad.

Radiator i stue, tilkoblet felles beredere.

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NATTLANDSVEIEN 100 G - 4601/161/0/102/1/0/0

## Bilde



NATTLANDSVEIEN 100 G - 4601/161/0/1021/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet. Dette bør foreligge da det er et krav til dette.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?**

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Det er etablert felles varmtvannsbereder for bygningen. Denne er ikke kontrollert

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

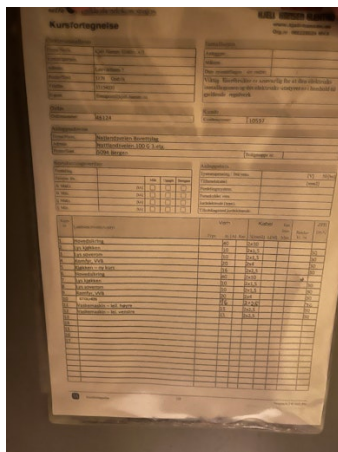
Nei

**Øvrig info:**

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

## Bilde



## 10 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

### Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

### Er det etablert røykvarslere?

Ja

## 11 Innvendige overflater

TG 1 

### Overflater gulv

Fliser på bad, laminat i øvrige rom

### Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slett malte vegger på øvrige rom og alle himlinger.

### Totalvurdering av overflater

#### Kommentar:

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Meglerfirma           |  |
| Aktiv EM Laguneparken |  |
| Oppdragsnr.           |  |
| 1506250162            |  |

|                   |
|-------------------|
| Selger 1 navn     |
| Sidra Fyllingsnes |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Gateadresse         |  |
| Nattlandsveien 100G |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| BERGEN   | 5094   |

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: 1506250162

## 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  |
| Beskrivelse      | Bad ble pusset opp i regi av borettslag i 2018 |
| Arbeid utført av | Oswald Jørs As                                 |

Filer

[2 bad.pdf](#)

[1.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| Beskrivelse | Utført av Eirik Hansen As |
|-------------|---------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |   |
|-------------|---|
| Beskrivelse | . |
|-------------|---|

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, kun av faglært                        |
| Beskrivelse      | Nytt rørsystem i hele borettslaget i 2018 |
| Arbeid utført av | Oswald Jørs 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

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                              |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Observert tidligere. Anticimex var inne i mai 2023, ikke observert skjeggkre siden den gang. |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                  |                                                                                                                                         |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                                      |
| Beskrivelse      | Utbedring av BKK rapport. Omtrekking av kabel til stikk under vask, sikret tilførsel til ovn og stikk under vask. Arbeid utført i 2022. |
| Arbeid utført av | Bergen Elektro Team AS                                                                                                                  |

Filer

[3 samsvarserklæring.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

BKK utførte kontroll i 2022. Feil ble rettet opp.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjøpt ladeboks i regi av borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 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

Beskrivelse

BOB og borettslaget har utarbeidet en vedlikeholdsplan for de neste ti årene, med prioritet på vedlikehold av bygningsmassen og eiendommen for øvrig. Planen innebærer større investeringer knyttet til blant annet tak og fasade. Dette vil føre til økte månedlige felleskostnader og en ny andel fellesgjeld.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Anticimex har vært inne og gjennomført tiltak, og det har ikke blitt observert skjeeggkre i ettertid.

Document reference: 1506250162

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1506250162

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Sidra Fyllingsnes | da49435839cd098877de<br>7df702777817d5ef3806 | 28.08.2025<br>08:20:39 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

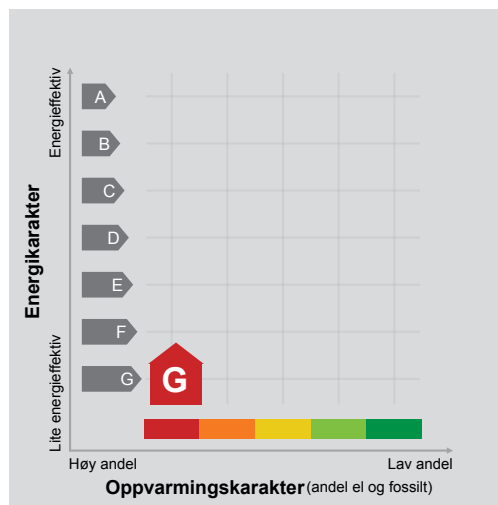
Document reference: 1506250162

- 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>

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Nattlandsveien 100G      |
| Postnummer        | 5094                     |
| Sted              | BERGEN                   |
| Kommunenavn       | Bergen                   |
| Gårdsnummer       | 161                      |
| Bruksnummer       | 1021                     |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 139252098                |
| Bruksenhetsnummer | H0302                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-170907 |
| Dato              | 19.09.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Reduser innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Automatikk for shunt- / utetemperaturregulering og nattsenkning

- Montere automatikk på utebelysning

- Montere urbryter på motorvarmer

- Montering av termostatstyring på gulvvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1957  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 64  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 4  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

#### Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

#### Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

#### Tiltak 5: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

#### Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### **Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 13: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer**

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

## **Brukertiltak**

### **Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 18: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 19: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 20: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 21: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 22: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tiltak 23: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 24: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1021/0/0  
Utlistet 07. juli 2025

### Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid    | Type         | Snr | Hovedteig | Beregnet areal          | Arealkvalitet | Arealmerkna | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|-------------------------|---------------|-------------|--------------------|
| 260864465 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 19 448,0 m <sup>2</sup> | Sikker        | -           | Ja                 |

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                                   | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad     |
|--------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|--------|------------------|
| <a href="#">10520000</a> | 30       | ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN                     | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 22.05.1950  |        | 67,4 %           |
| <a href="#">10890000</a> | 30       | ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 20.11.1956  |        | < 0,1 % (1,2 m²) |
| <a href="#">10750000</a> | 30       | ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD                                                      | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 28.01.1954  |        | < 0,1 % (1,2 m²) |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Reguleringsplaner under arbeid

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                               | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">71490000</a> | 35       | ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN | <a href="#">202312925</a> | 26,2 %       |

## Kommuneplan

| PlanID                   | Plannavn                     | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 | 19.06.2019  | 100,0 %      |

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID   | Arealstatus   | Arealformål                 | Beskrivele           | Områdenavn | Dekningsgrad     |
|----------|---------------|-----------------------------|----------------------|------------|------------------|
| 65270000 | 2 - Framtidig | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone | Y          | 68,6 %           |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur        | Grønnstruktur        | G          | 31,3 %           |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Øvrig byggesone      | ØB         | < 0,1 % (9,3 m²) |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID   | Hensynssonetype    | Hensynssonenavn | Beskrivele        | Dekningsgrad |
|----------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_3          | Landås            | 100,0 %      |
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_4          | Historiske veifar | 0,3 %        |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele                                                        | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| 65270000 | KpFareSone      | H310_1          | Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred | 100,0 %      |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele          | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| 65270000 | KpStøySone      | H220_3          | Vei støy - gul sone | 23,3 %       |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele          | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| 65270000 | KpStøySone      | H210_3          | Vei støy - Rød sone | 24,6 %       |

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

| PlanID                  | Plannavn                          | Status                        | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">9730000</a> | ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 15.01.1996  | 100,0 %      |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID  | Arealstatus   | Arealformål        | Dekningsgrad |
|---------|---------------|--------------------|--------------|
| 9730000 | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 68,4 %       |
| 9730000 | 1 - Nåværende | 170 - Friområder   | 31,5 %       |
| 9730000 | 1 - Nåværende | 100 - Byggeområde  | 0,1 %        |

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

| PlanID  | Restriksjonstype                       | Dekningsgrad |
|---------|----------------------------------------|--------------|
| 9730000 | 149 - Område unntatt fra rettsvirkning | 68,5 %       |

## Kommunedelplaner under arbeid

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                         | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|----------------------------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">71740000</a> | 20       | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | <a href="#">202417461</a> | 100,0 %      |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                                                 | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">10770000</a> | 30       | ÅRSTAD. PADDEMYREN                                                                       | 3          | -                         |
| <a href="#">10776001</a> | 31       | ÅRSTAD. GNR 160 BNR 798, MANNSVERK TORG, PLAN FOR UTBYGGING                              | 3          | <a href="#">199932509</a> |
| <a href="#">10950000</a> | 30       | ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131H SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN | 3          | -                         |
| <a href="#">40000</a>    | 30       | ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL                                                        | 4          | -                         |
| <a href="#">18550000</a> | 35       | ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI                           | 5          | <a href="#">202220428</a> |
| <a href="#">10610000</a> | 30       | ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN                                   | 3          | -                         |
| <a href="#">10750101</a> | 31       | ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1030, NATTLANDSVEIEN 126                                             | 3          | <a href="#">200810480</a> |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom  | Bygningsnr  | Endring | Bygningstype                   | Status                   | Dato       | Saksnr                    |
|----------|-------------|---------|--------------------------------|--------------------------|------------|---------------------------|
| 160/477  | 139234758-1 | Tilbygg | Rekkehus                       | Igangsettings tillatelse | 11.10.2024 | <a href="#">202219205</a> |
| 160/477  | 139234758-1 | Tilbygg | Rekkehus                       | Igangsettings tillatelse | 11.10.2024 | <a href="#">202126776</a> |
| 161/1087 | 139252721-1 | Tilbygg | Enebolig                       | Igangsettings tillatelse | 22.05.2025 | <a href="#">202418503</a> |
| 161/1071 | 139252535-1 | Tilbygg | Rekkehus                       | Igangsettings tillatelse | 16.01.2017 | <a href="#">201635055</a> |
| 161/1087 | 301456108   | -       | Garasjeuthus annekst til bolig | Igangsettings tillatelse | 22.05.2025 | <a href="#">202418503</a> |
| 161/1022 | 23668467-2  | Tilbygg | Tomannsbolig, vertikaldelt     | Igangsettings tillatelse | 21.05.2025 | <a href="#">202511322</a> |

## 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.

Skrevet ut 07. juli 2025



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 07.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 161/1021/0/0

Adresse: Nattlandsveien 100G

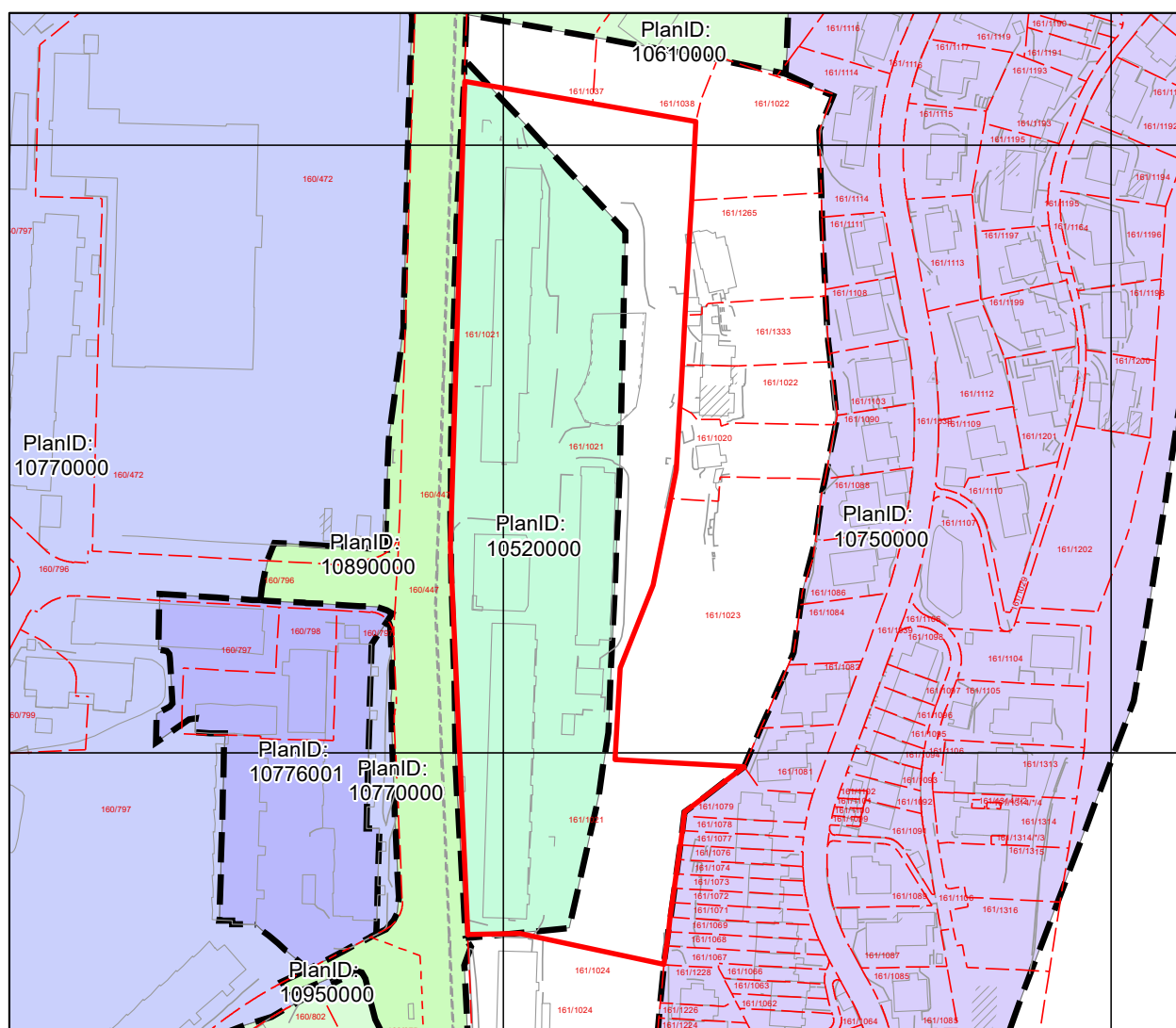


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10520000, 10750000, 10890000

 Eiendomsmarkering





# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10520000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 07.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 161/1021/0/0

Adresse: Nattlandsveien 100G

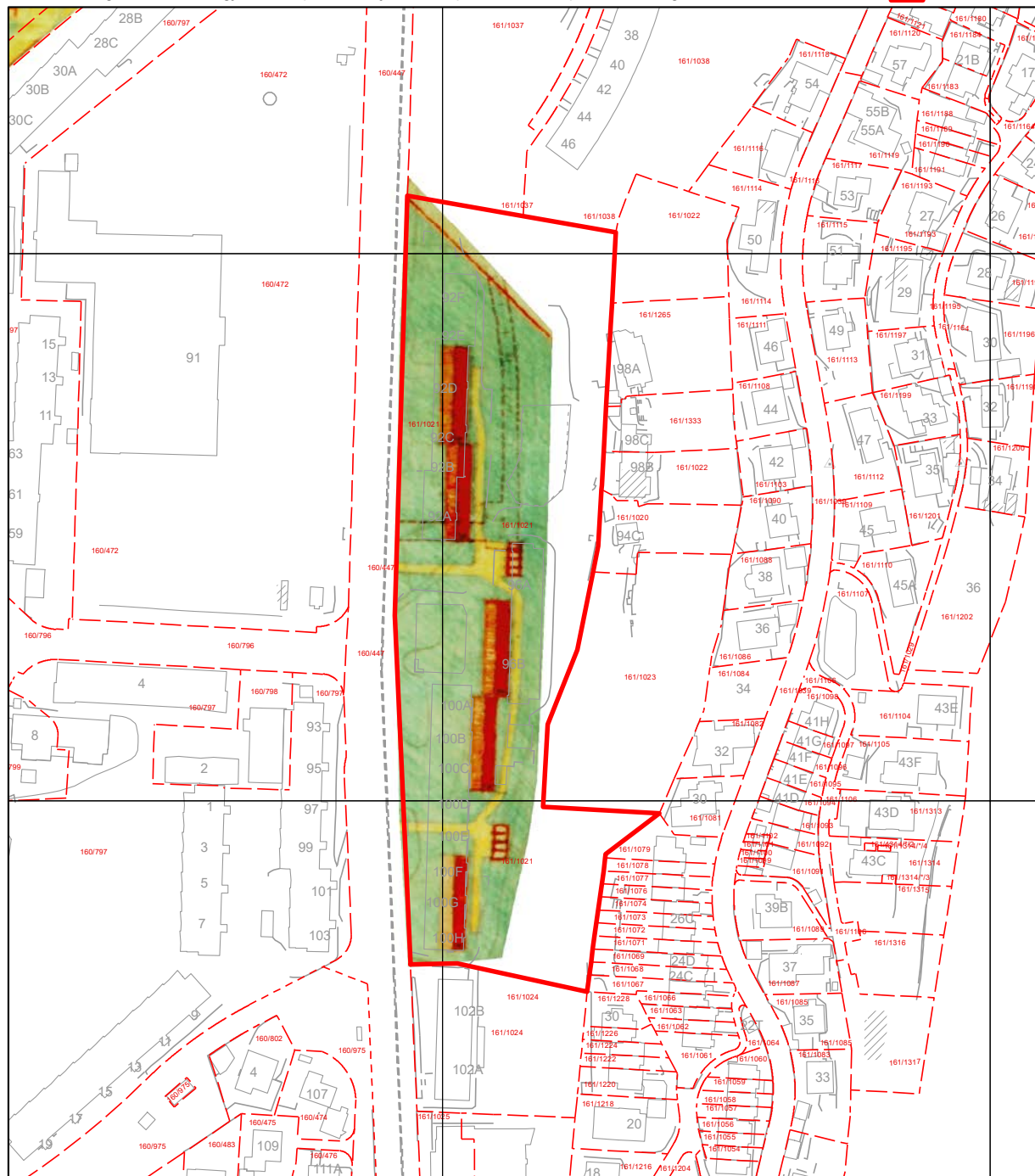


BERGEN  
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering



**FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN FOR**

**BERGENSDALENS SYDLIGE DEL**

**DISTRIKTET „SLETTEBAKKEN“**

**MÅL 1:1000**

-  **BEBØELSE**
-  **GARASJER**
-  **BUTIKKER**
-  **OFF. BYGG.**
-  **PRIVATE GRØNTAREALER**
-  **FELLES GRØNTAREALER**
-  **GRENSELINJE FOR IDRETTSANLEGG**
-  **BEGRENSNINGSLINJE**
-  **OPHEVEDE REGULERINGSLINJER**

J. nr. 1751/50 B  
EN/BA.

Regulering av Bergensdalen's sydlige del, distrikt "Slettebakken", Bergen

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesen av 27. februar 1924 har Forordnings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av 1. dag til fylkesmannen i Bergen og Hordaland stadfestet nevnte regulering. Stadfestelsen omfatter ikke de parter som på kartet er innestriktet med grønn strek-prikket linje.

Reguleringen er tegnet på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 13. juni 1950.

Forordnings- og gjenreisningsdepartementet  
Kontoret for bygnings- og brannvesen  
Oslo, den 30. mai 1950.

S. Sønne.



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

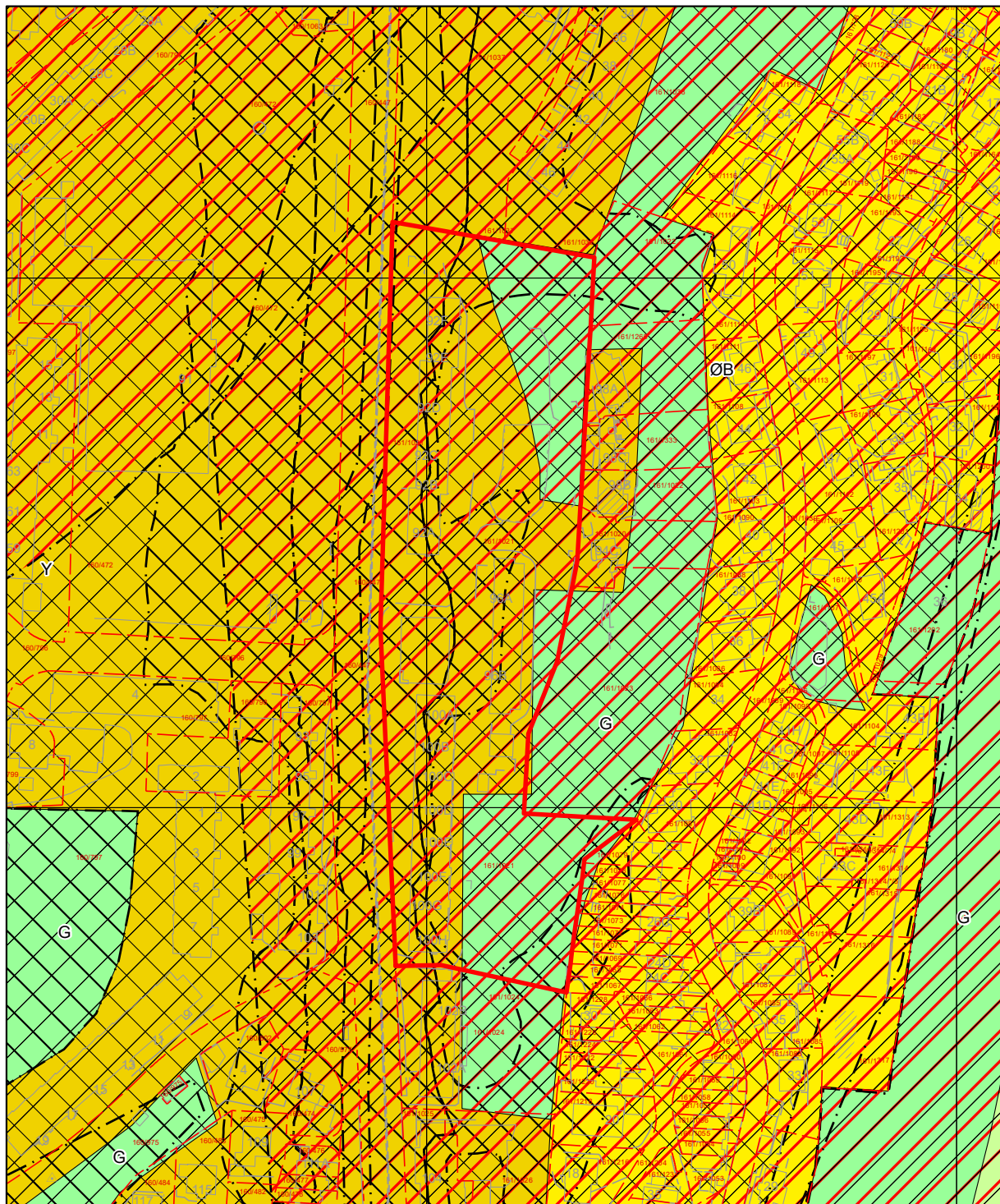
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:2000  
Dato: 07.07.2025

Arealplan-ID: 65270000  
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1021/0/0  
Adresse: Nattlandsveien 100G



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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

|                                                                                   |                          |                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Arealformålgrense        | <b>KPA2018 Arealformål</b>                                                                             |
|  | Angitthensyn friluftsliv |  Ytre fortettingssone |
|  | Angitthensyn kulturmiljø |  Øvrig byggesone      |
|  | Angitthensyn naturmiljø  |  Grønnstruktur        |
|  | Faresone                 |  LNF                  |
|  | Infrastruktursone        |                                                                                                        |
|  | Støysone grønn           |                                                                                                        |
|  | Støysone gul             |                                                                                                        |
|  | Støysone rød             |                                                                                                        |



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 07.07.2025

Arealplan-ID: 9730000

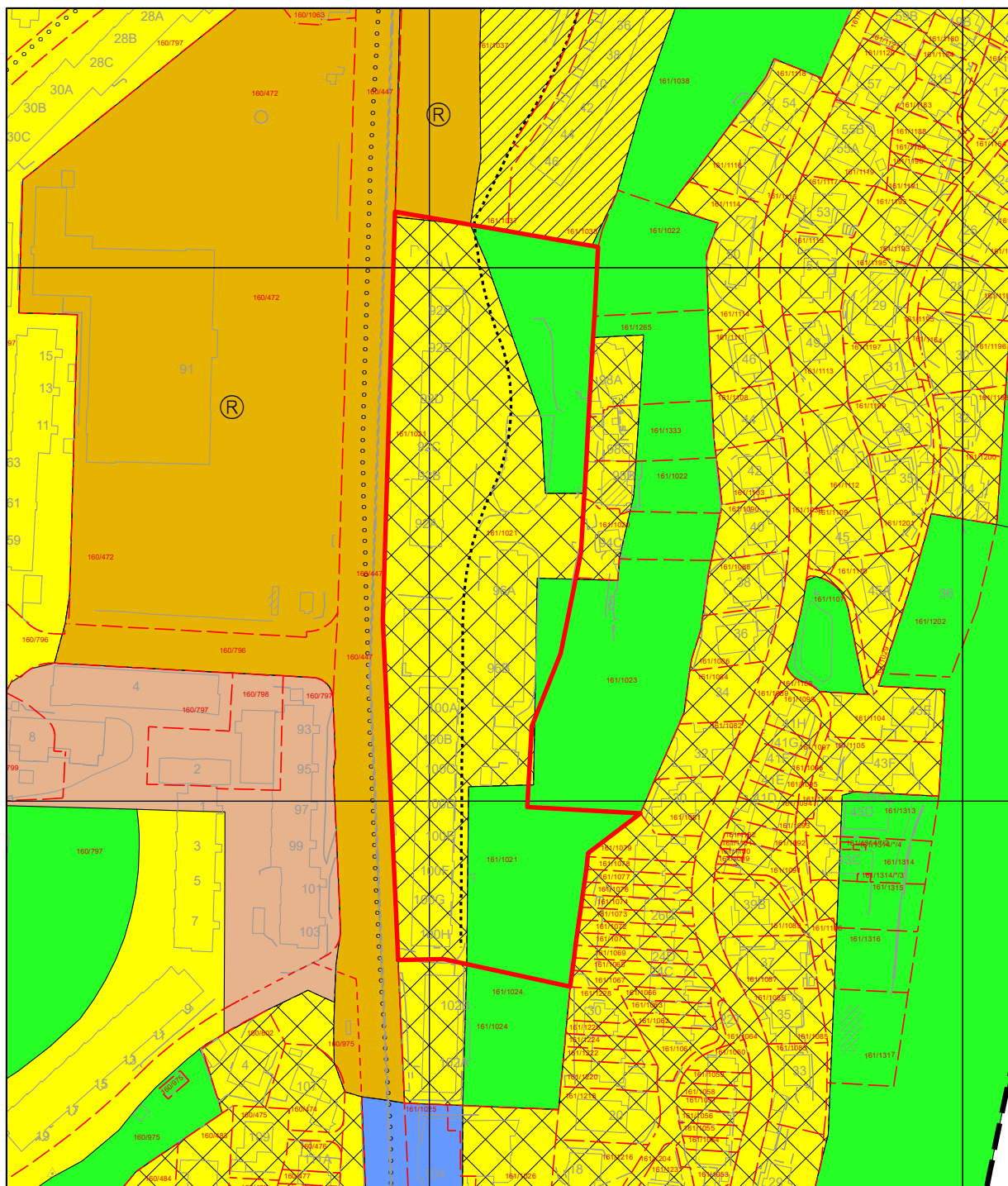
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1021/0/0

Adresse: Nattlandsveien 100G



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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

|                                                                                   |                               |                                                                                   |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Kommunedelplangrense          | <b>KDP Arealbruk-PBL1985</b>                                                      |                       |
|  | Gangveg                       |  | Byggeområde (N)       |
|  | Sykkelveg                     |  | Boligområde (N)       |
|  | Grense for restriksjonsområde |  | Industri (N)          |
|  | Arealformålgrense             |  | Friområde (N)         |
|  | Unntatt rettsvirkning         |  | Park-/turveg (N)      |
|  | Andre restriksjoner           |  | Annet byggeområde (N) |



**BERGEN KOMMUNE**

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**  
BYGGESAKSAVDELINGEN  
Johannes Bruns gate 12  
Postboks 7700, 5020 Bergen  
Telefon 55 56 63 10  
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no  
www.bergen.kommune.no

Oswald Jørs AS  
Postboks 73  
5847 BERGEN

Deres referanse:

Vår saksbehandler:  
Ingrid Helene Sundt

Vårt saksnummer:  
201821623/11

Dato:  
140819

## **FERDIGATTEST**

Eiendom : Gnr 161 Bnr 1021  
Adresse : Natlandsveien 100 A  
Tiltakshaver : Natlandsveien Borettslag  
Tiltaket : Rehabilitering/nytt bad bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 04.07.19 og tillatelse datert 06.11.18.

### **VEDTAK**

Det gis ferdigattest for rehabilitering av våtrom for leiligheter i 1 – 4 etg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

### **BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET**

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

### **GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
for etatsdirektøren

*Ingrid Helene Sundt - saksbehandler*  
*Katrine Ve - seksjonsleder*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi: Natlandsveien Borettslag, Postboks 7280, 5020 BERGEN

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Generelle bestemmelser:</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rettslig grunnlag:                                                               | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Klagerett:<br>(forvaltningslovens § 28)                                          | Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.                                                                                                                                                                                                                        |
| Klagefrist:<br>(forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)                              | Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.                                       |
| Rett til å kreve begrunnelse:<br>(forvaltningslovens §§ 24 og 25)                | Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Klagens innhold:<br>(forvaltningslovens § 32)                                    | Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Utsetting av gjennomføring av vedtaket:<br>(forvaltningslovens § 42)             | Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.                                                                                                                |
| Rett til å se sakens dokumenter:<br>(forvaltningslovens § 11)                    | Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundensenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.                                                                                                                                                                                                                |
| Rett til å få veiledning:<br>(forvaltningslovens § 11)                           | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kostnader ved klagen:<br>(forvaltningslovens § 36)                               | Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.                                                                                                               |
| Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:<br>(forvaltningsloven § 27 b) | Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger. |



BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:2000

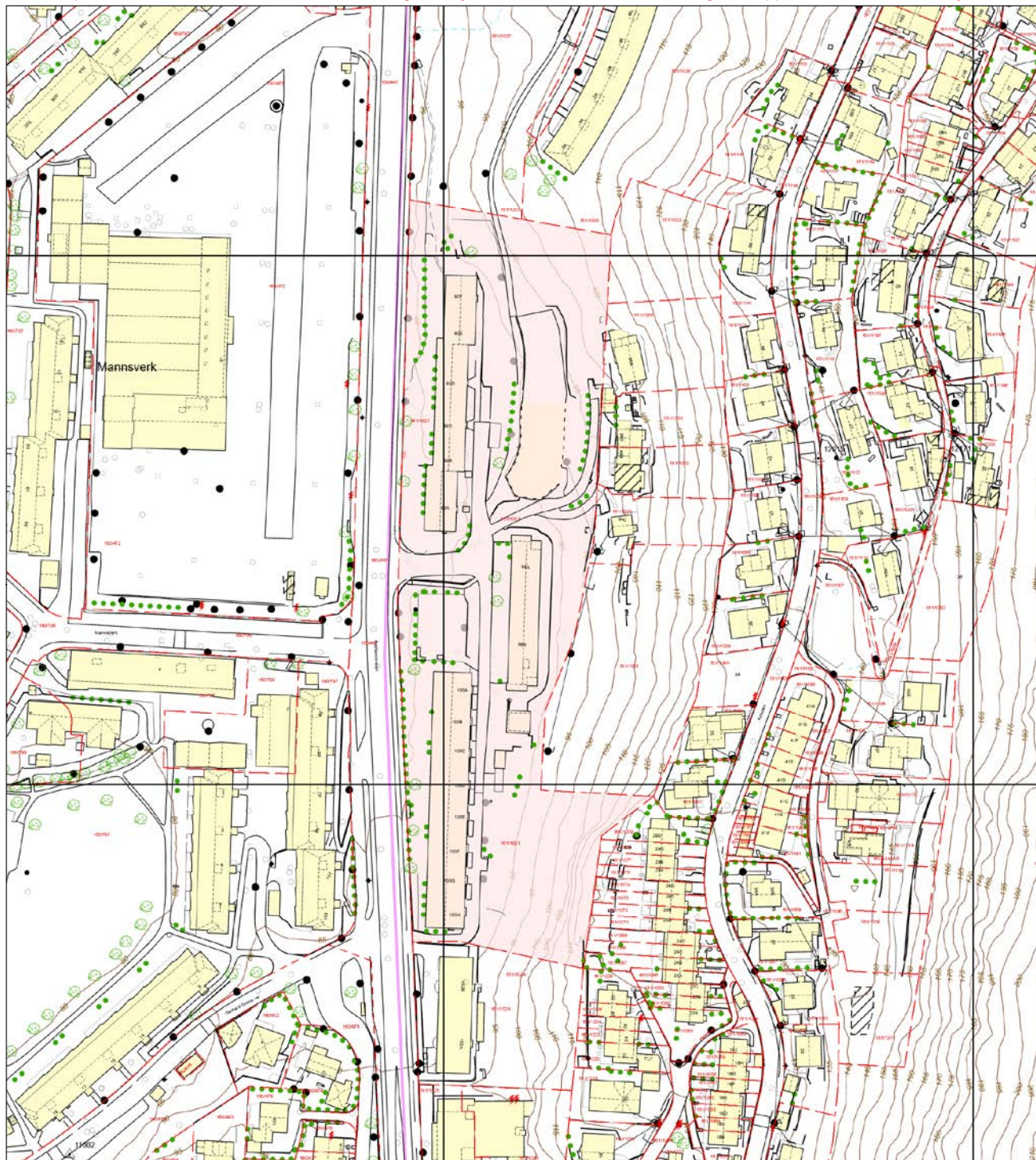
Dato: 07.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1021/0/0

Adresse: Natlandsveien 100G, 5094 BERGEN m.fl.



Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



|                                |                              |                      |              |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — 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        |              |



BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

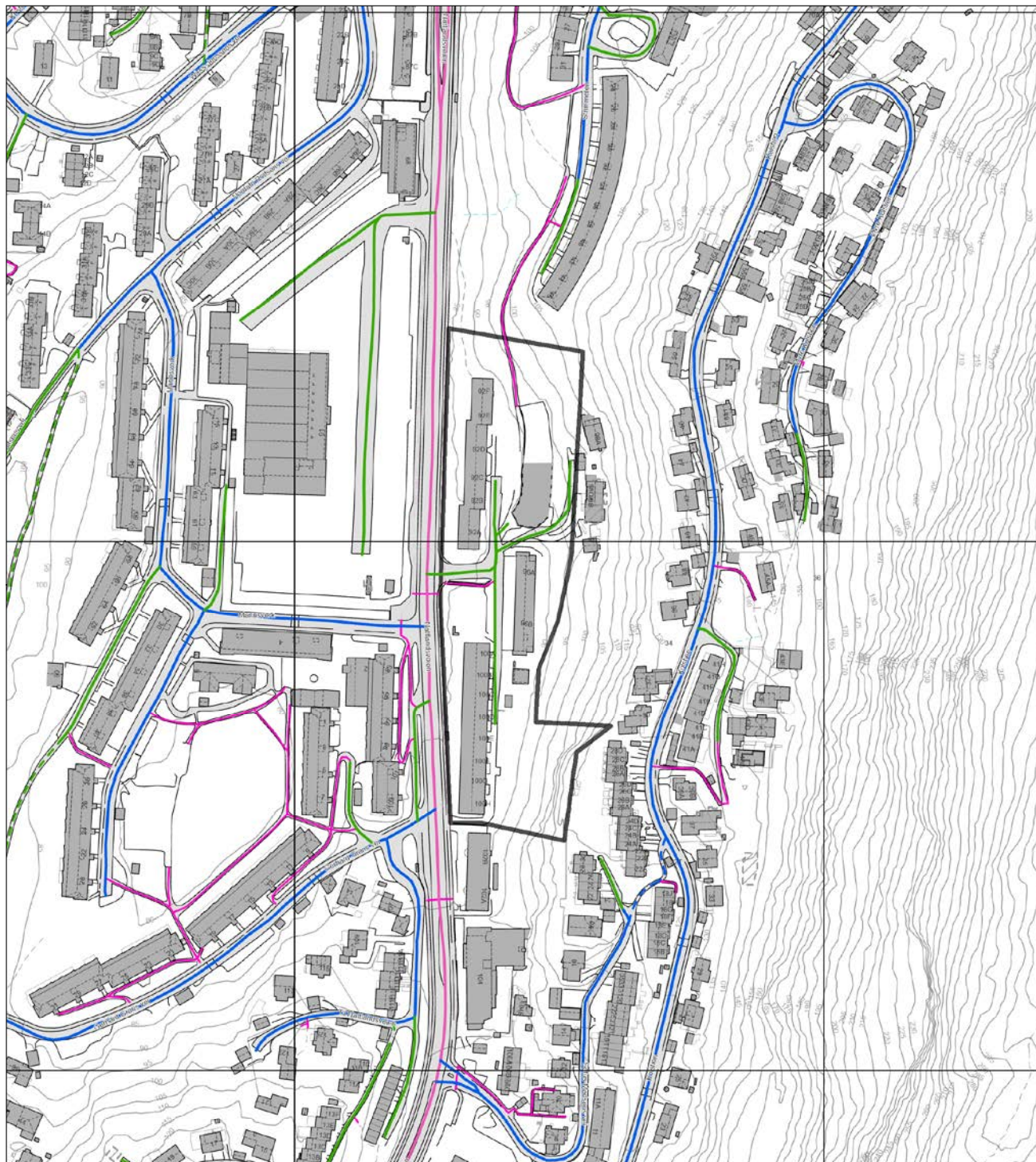
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 07.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1021/0/0

Adresse: Nattlandsveien 100G, 5094 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        |

**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I  
NATLANDSVEIEN BORETTSLAG**

**Dato: 22.5.2025 kl. 18.00**

**Sted: Strimmelen selskapslokaler**

**Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!**

Styret i Natlandsveien borettslag  
Bergen, 09.05.2025

Klipp av – leveres ved inngangen

---

**Generalforsamling, i Natlandsveien borettslag, 22.05.2025**

Navn: \_\_\_\_\_ Leilighet nr.: \_\_\_\_\_  
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: \_\_\_\_\_

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: \_\_\_\_\_

**Obs! Kun én fullmakt per deltager!**

## **DAGSORDEN**

### **1. Konstituering**

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av to referenter/protokollførere
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

### **2. Vedlikeholdsplan 2024-2034**

### **3. Rapport fra styret (valgfritt punkt)**

### **4. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024**

### **5. Vederlag til styremedlemmer generelt**

### **6. Valg av styre**

### **7. Andre/Innkomne saker**

STYRET I NATLANDSVEIEN BORETTSLAG

## 2. Vedlikeholdsplan 2024-2034 (se vedlegg B)

Styret har gjennom BOB fått utarbeidet en 10 års vedlikeholdsplan, for å prioritere nødvendig vedlikehold på bygningsmassen og eiendommen for øvrig. Mange av punktene i vedlikeholdsplanen er allerede hensyntatt i drift- og vedlikeholdsbudsjettet, men vi er anbefalt å gjøre større investeringer i tak, vinduer og fasade.

Under en oppsummering av år for gjennomføring av de ulike arbeidene, samt estimert kostnad.

| År   | Blokk     | Arbeid                                                                                                                                                   | Estimert kostnad  |
|------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 2025 | 92 og 100 | Komplett utskifting av yttertak. Inkludert undertak, takrenner/nedløp.                                                                                   | 8.800.000         |
| 2026 | 92 og 96  | Komplett utskifting av fasadeplater, inkludert vindsperre og lekter. Eventuell tilleggisolering er ikke medtatt, men fremkommer i energirapport.         | 18.100.000        |
| 2026 | 100       | Mindre reparasjoner av puss med overflatebehandling.                                                                                                     | 3.100.000         |
| 2026 | 96        | Komplett utskifting av yttertak, inkludert undertak, beslag og sluk.                                                                                     | 1.200.000         |
| 2026 | Alle      | Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører. Det er lagt til grunn vinduer med utvendig beslagskledning. Vinduer av nyere dato vurderes for gjenbruk. | 15.000.000        |
|      |           | <b>Totalt</b>                                                                                                                                            | <b>46.200.000</b> |

Totalt vedlikeholdsbudsjett for 10-års perioden beløper seg til kr. 67.900.000, og inkluderer også blant annet utskifting av ytterdører, innvendig overflatebehandling, støttemurer, asfalt og gulvbelegg senere i 10-års perioden. I tillegg er faste serviceavtaler og generelt vedlikehold inkludert.

For å kunne gjennomføre påkrevde vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, må andel felleskostnader også økes i perioden. Merk at tabellen under kun omhandler kostnader til vedlikehold. Andre forhold som renter, prisstigning etc kan påvirke kostnadene i både positiv og negativ retning.

Det er også mulighet for å utføre tilleggisolering i forbindelse med rehabilitering av fasader. Ekstrakostnad til dette er beregnet til 8.400.000, og det

vil redusere energiforbruket i borettslaget betraktelig. Ekstraisolering kan også kvalifisere til støtte hos Enova.

Tabellen under viser estimert økning av andel felleskostnader for perioden 2026-2029. Uten tilleggisolering / med tilleggisolering.

| År   | Økning i prosent | Ny gjennomsnittlig andel felleskostnad/mnd | Ny gjennomsnittlig andel gjeld |
|------|------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|
| 2026 | 19 / 21          | 7208 / 7329                                | 398000 / 455000                |
| 2027 | 12 / 14          | 8073 / 8355                                | 635000 / 692000                |
| 2028 | 5 / 6            | 8476 / 8856                                | 622000 / 680000                |
| 2029 | 5 / 5            | 8900 / 9299                                | 610000 / 666000                |

Forslag til avstemming:

1. Styret gis fullmakt til å gjennomføre punktene i vedlagte vedlikeholdsplan. Dette vil medføre et låneopptak på kr. 51.000.000 for borettslaget samlet.
2. Styret gis fullmakt til å gjennomføre vedlagte vedlikeholdsplan med tilleggisolering. Dette vil medføre et låneopptak på kr. 59.400.000 for borettslaget samlet.

I begge tilfeller vil styret innhente anbud på arbeidet i forkant, så endelig pris kan avvike fra estimatene. Ved store avvik vil styret innkalle til ny generalforsamling og avstemming.

### **3. Rapport fra styret**

#### **1. Lagets virksomhet**

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget holder til i Bergen kommune.

#### **2. Styret og styrets arbeid**

##### **2.1 Styrets sammensetning**

Styret har i perioden 2024-2025 bestått av følgende personer:

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Styreleder:  | Rune Sørum Steinslid |
| Nestleder:   | Ingrid H. Evensen    |
| Styremedlem: | Britt Ragnhild Sørø  |
| Styremedlem: | Tor Lygren           |
| Styremedlem: | Trond Oliver Olsbø   |
| Varamedlem:  | Aud Magny Borgen     |
| Varamedlem:  | Helga Tesdal         |

##### **2.2 Møtevirksomhet**

Siden forrige ordinære Generalforsamling er det blitt avholdt 6 styremøter hvor det har blitt behandlet i alt 30 saker.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

##### **2.2 Saker som har vært behandlet**

- Brannutbedring.
- Rehabilitering: Tak, vinduer og fasade.
- Langsiktig vedlikeholdsplan utført av BOB.

##### **2.3 Saker som er under arbeid og planlegging**

- Fornyelse av enkelte grøntanlegg

### **3. Lagets drift og økonomi**

#### **3.1 Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

### 3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 148 andeler, fordelt på 3 blokker:

#### 92 A-F:

- 20 stk. 67m2
- 10 stk. 66m2
- 6 stk. 65m2

#### 96 A-B:

- 32 stk. 71m2
- 8 stk. 85 og 88m2
- 8 stk. hybler 35m2

#### 100 A-H:

- 48 stk. 66m2
- 8 stk. 56m2
- 8 stk. 68m2

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i IF forsikring. Forsikringen omfatter blant annet parkeringsanlegg, bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. Egenandel ved skader vil i 2025 utgjøre kr. 15.000,-

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre, beboere oppfordres sterkt til å tegne egen innboforsikring. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboere omgående ta kontakt med styret, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

### 3.3 Boligomsetning og bruksoverlating

Siden forrige generalforsamling har 14 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser (tall per 23.4.25):

0134 2.950.000  
0094 2.990.000  
0110 3.300.000  
0145 2.000.000  
0134 3.500.000  
0102 4.225.000  
0079 2.910.000

0147 2.000.000  
0047 2.700.000  
0132 3.290.000  
0030 2.990.000  
0098 0 (familie)  
0045 3.075.000  
0086 3.500.000

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene, verken hos styret eller forretningsfører.

Hvis noen ønsker takst på boligene må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

### **3.4 Økonomi**

#### 3.4.1 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet. Vi anbefaler samtidig sterkt å øke investeringer i vedlikehold for å kunne opprettholde dette også i fremtiden, ref. sak 2 vedlikeholdsplan.

#### 3.4.2 Kommentarer til resultatsregnskapet for 2024:

Regnskapet ble oppgjort med et negativt resultat på kr. 407.264,- mot et budsjettert positivt resultat på kr. 1.175.000,-. Dette skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter enn forventet, høyere strømkostnader, noe høyere kostnader på vedlikehold, kostnad på rehabilitering og andre konsulenthonorar, og høyere renter på lån.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

#### 3.4.3 Årets endring i de disponible midlene ble negativ med kr. 604.166,-

Natlandsveien borettslag har pr. 31.12.24 lån hos Husbanken på kr. 220.092,- som er beregnet innfridd i 2027, og et lån i DNB på kr. 46.097.210,- som er beregnet innfridd 2050.

Dette tilsvarer en gjeld på kr. 312.955 pr. leilighet i snitt. Det er betalt avdrag på lån med kr. 468.021,- og renter med kr. 2.579.760,- i 2024.

Borettslaget har per 31.12.24 en underfinansiering (negative disponible midler) på kr. 772.973,-.

Andel felleskostnader er økt med 20% fra 1.1.25 for å komme i balanse.

### **4. Bomiljø/Vedlikehold**

Grunnet høye kostnader knyttet både til drift og vedlikehold samt renteøkninger har borettslaget dessverre ikke kunne bytte vinduer i den grad vi skulle ønske. Dette er en egen sak på årets Generalforsamling, som må tas stilling til.

Styrekontoret i kjelleren i 92c har åpent første mandag hver måned fra kl. 18-19, og du er velkommen hit om du ønsker å treffe en fra styret.

Styret har kommunisert med beboerne per brev, telefon og e-post, og du kan ta kontakt på e-post: [post@natlandsveien.no](mailto:post@natlandsveien.no)

## **5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp**

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

## **DAGSORDEN (fortsettelse)**

### **4. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024**

Se vedlegg A

### **5. Vederlag til styremedlemmer generelt**

Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling våren 2024 til og med ordinær generalforsamling 2025.

Det ble ikke valgt valgkomite på forrige generalforsamling. Styret foreslår derfor å sette styrehonoraret til kr. 265.000,- (som i 2024).

Forslag til vedtak: Det vedtas et styrehonorar på kr 265.000.

### **6. Valg av styre**

Det ble ikke valgt valgkomite på forrige Generalforsamling. Styret foreslår derfor følgende styresammensetning:

|              |                                                |
|--------------|------------------------------------------------|
| Styreleder:  | Rune Steinslid (ikke på valg)                  |
| Styremedlem: | Trond Olsbø (perioden 2025-2027)               |
| Styremedlem: | Britt Sørø (ikke på valg)                      |
| Styremedlem: | Tor Lygren (perioden 2025-2027)                |
| Styremedlem: | Ingrid Holten Evensen (perioden 2025-2027)     |
| Varamedlem:  | Ingeborg Otterlei-Kjersem (perioden 2025-2026) |
| Varamedlem:  | Aud-Magny Borgen (perioden 2025-2026)          |

### **7. Andre/Innkomne saker**

Ingen innkomne saker. Etter lov om borettslag skal saker som en andelseier ønsker tatt opp på den ordinære generalforsamlingen være tatt med i innkallingen.

**Natlandsveien Borettslag**  
**2024**

## Resultatregnskap 2024

Natlandsveien Borettslag

Alle beløp i NOK

|                                      | Note | Regnskap 2024     | Regnskap 2023     | Budsjett 2024     | Budsjett 2025      |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>               |      |                   |                   |                   |                    |
| Felleskostnader                      | 2    | 10 905 092        | 10 105 612        | 10 952 000        | 12 856 000         |
| Andre inntekter                      | 3    | 8 090             | 8 432             | 4 000             | 5 000              |
| Gevinst avgang driftsmidler          |      | 3 000             | 0                 | 0                 | 0                  |
| <b>Sum inntekter</b>                 |      | <b>10 916 182</b> | <b>10 114 044</b> | <b>10 956 000</b> | <b>12 861 000</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>               |      |                   |                   |                   |                    |
| Lønnskostnader                       | 4    | 101 581           | 111 324           | 117 000           | 136 000            |
| Dugnad                               |      | 49 988            | 32 550            | 56 000            | 56 000             |
| Styrehonorar                         | 5    | 250 000           | 250 000           | 250 000           | 250 000            |
| Arbeidsgiveravgift                   |      | 55 460            | 52 980            | 52 000            | 58 000             |
| Avskrivninger                        | 6    | 271 119           | 284 180           | 285 000           | 241 000            |
| Felles strøm og varme                |      | 1 449 629         | 1 610 640         | 1 302 000         | 1 369 000          |
| Festeavgift/tomteleie                |      | 53 728            | 53 728            | 54 000            | 54 000             |
| Kommunale avg. og eiendomsskatt      |      | 2 081 856         | 1 950 575         | 1 842 000         | 2 287 000          |
| Andre driftskostnader                | 7    | 1 640 363         | 1 773 505         | 1 697 000         | 1 834 000          |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 8    | 16 266            | 55 107            | 20 000            | 21 000             |
| Vedlikehold                          | 9    | 1 398 199         | 1 002 435         | 1 200 000         | 14 550 000         |
| Rehabilitering                       | 10   | 311 423           | 0                 | 0                 | 0                  |
| Forretningsførsel                    |      | 288 741           | 379 535           | 316 000           | 334 000            |
| Revisjonshonorar                     |      | 21 000            | 19 625            | 21 000            | 22 000             |
| Andre konsulenthonorarer             |      | 298 675           | 125 896           | 0                 | 200 000            |
| Kontingent                           |      | 44 100            | 44 100            | 44 000            | 44 000             |
| Forsikring                           |      | 446 940           | 413 839           | 447 000           | 519 000            |
| <b>Sum driftskostnader</b>           |      | <b>8 779 068</b>  | <b>8 160 019</b>  | <b>7 703 000</b>  | <b>21 975 000</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                |      | <b>2 137 114</b>  | <b>1 954 025</b>  | <b>3 253 000</b>  | <b>-9 114 000</b>  |
| <b>Finansinntekter og -kostnader</b> |      |                   |                   |                   |                    |
| Renteinntekter bank                  |      | 31 642            | 33 055            | 0                 | 0                  |
| Andre renteinntekter                 |      | 3 003             | 1 321             | 0                 | 0                  |
| Andre finansinntekter                |      | 736               | 514               | 0                 | 0                  |
| <b>Sum finansinntekter</b>           |      | <b>35 381</b>     | <b>34 889</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>           |
| Rentekostnader lån                   |      | 2 573 204         | 2 126 076         | 2 078 000         | 3 279 000          |
| Andre rentekostnader                 |      | 6 556             | 60                | 0                 | 0                  |
| <b>Sum finanskostnader</b>           |      | <b>2 579 760</b>  | <b>2 126 136</b>  | <b>2 078 000</b>  | <b>3 279 000</b>   |
| <b>Resultat av finansposter</b>      |      | <b>-2 544 379</b> | <b>-2 091 247</b> | <b>-2 078 000</b> | <b>-3 279 000</b>  |
| <b>Resultat</b>                      |      | <b>-407 264</b>   | <b>-137 222</b>   | <b>1 175 000</b>  | <b>-12 393 000</b> |
| Til/fra udekket tap                  |      | -407 264          | -137 222          | 0                 | 0                  |
| Sum disponeringer                    |      | -407 264          | -137 222          | 0                 | 0                  |

Resultatrapport 2024 for Natlandsveien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2024

Natlandsveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                    | Note   | 2024                  | 2023                  |
|------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|
| <b>EIENDELER</b>                   |        |                       |                       |
| <b>Anleggsmidler</b>               |        |                       |                       |
| Bygninger                          | 11, 12 | 7 052 776             | 7 052 776             |
| Garasjer                           | 11     | 5 645 793             | 5 645 793             |
| Andre driftsmidler                 | 6      | 413 224               | 684 343               |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>     |        | <b>13 111 793</b>     | <b>13 382 912</b>     |
| <br><b>Sum anleggsmidler</b>       |        | <br><b>13 111 793</b> | <br><b>13 382 912</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                |        |                       |                       |
| <b>Fordringer</b>                  |        |                       |                       |
| Forskuddsbetalte kostnader         |        | 924 631               | 843 282               |
| Andre fordringer                   |        | 46 453                | 13 440                |
| <b>Sum fordringer</b>              |        | <b>971 084</b>        | <b>856 722</b>        |
| <b>Bankinnsk. og kontanter</b>     |        |                       |                       |
| Huskasse                           |        | 5 787                 | 5 787                 |
| Innestående bank                   |        | 264 795               | 1 715 073             |
| Skattetrekk                        |        | 110 613               | 8 681                 |
| <b>Sum bankinnsk. og kontanter</b> |        | <b>381 195</b>        | <b>1 729 541</b>      |
| <b>Sum omløpsmidler</b>            |        | <b>1 352 279</b>      | <b>2 586 263</b>      |
| <b>SUM EIENDELER</b>               |        | <b>14 464 072</b>     | <b>15 969 175</b>     |

Balanserapport 2024 for Natlandsveien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2024

Natlandsveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                     | Note   | 2024               | 2023               |
|-------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>         |        |                    |                    |
| Andelskapital                       |        | 14 800             | 14 800             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>     |        | <b>14 800</b>      | <b>14 800</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |        |                    |                    |
| Udekket tap                         | 13     | -35 245 482        | -34 838 218        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>     |        | <b>-35 245 482</b> | <b>-34 838 218</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>              |        | <b>-35 230 682</b> | <b>-34 823 418</b> |
| <b>GJELD</b>                        |        |                    |                    |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b> |        |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 12, 14 | 46 317 302         | 46 785 323         |
| Borettsinnskudd                     | 12     | 1 252 200          | 1 252 200          |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         |        | <b>47 569 502</b>  | <b>48 037 523</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |        |                    |                    |
| Forskuddsbet felleskostn.           |        | 213 720            | 185 289            |
| Leverandørgjeld                     |        | 1 250 066          | 820 067            |
| Skyldige off. myndigheter           |        | 188 067            | 49 844             |
| Påløpt lønn, honorar, feriepenger   |        | 259 402            | 259 402            |
| Påløpne renter                      |        | 13 955             | 1 185 175          |
| Annen kortsiktig gjeld              |        | 200 042            | 255 293            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |        | <b>2 125 252</b>   | <b>2 755 070</b>   |
| <b>SUM GJELD</b>                    |        | <b>49 694 754</b>  | <b>50 792 593</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |        | <b>14 464 072</b>  | <b>15 969 175</b>  |

Bergen,  
Styret for Natlandsveien Borettslag

Rune Sørum Steinslid  
Styrets leder

Trond Oliver Olsbø  
Styremedlem

Britt Ragnhild Sørø  
Styremedlem

Ingrid Holten Evensen  
Nestleder

Tor Lygren  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Natlandsveien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

#### Note 2 - Felleskostnader

|                               | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 3800 Andel felleskostnader    | 8 964 900         | 8 369 354         | 8 963 000         | 10 757 000        |
| 3812 Utleie parkeringsplasser | 294 500           | 341 180           | 345 000           | 275 000           |
| 3813 Eiendomsskatt            | 601 404           | 493 886           | 600 000           | 680 000           |
| 3815 Dugnadsinnbetalinger     | 266 400           | 266 100           | 266 000           | 266 000           |
| 3816 TV/Internett             | 735 264           | 592 516           | 735 000           | 835 000           |
| 3818 Bomiljøprosjekt          | 42 624            | 42 576            | 43 000            | 43 000            |
| <b>Sum felleskostnader</b>    | <b>10 905 092</b> | <b>10 105 612</b> | <b>10 952 000</b> | <b>12 856 000</b> |

#### Note 3 - Andre inntekter

|                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3885 Andre inntekter       | 8 090            | 8 432            | 4 000            | 5 000            |
| <b>Sum andre inntekter</b> | <b>8 090</b>     | <b>8 432</b>     | <b>4 000</b>     | <b>5 000</b>     |

#### Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:

0,2

#### Note 5 - Styrehonorar

|                         | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5330 Styrehonorar       | 250 000          | 250 000          | 250 000          | 250 000          |
| <b>Sum styrehonorar</b> | <b>250 000</b>   | <b>250 000</b>   | <b>250 000</b>   | <b>250 000</b>   |

**Note 6 - Andre eiendeler**

|                                   | <b>Vaskemaskin<br/>Ken Nimo 2010</b> | <b>Tørketrommler<br/>3 stk</b> | <b>Sykkelskur</b>    |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 15 881                               | 43 864                         | 72 598               |                                      |
| Årets tilgang                     | 0                                    | 0                              | 0                    |                                      |
| Årets avgang                      | 0                                    | 0                              | 0                    |                                      |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 15 881                               | 43 864                         | 72 598               |                                      |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 0                                    | 0                              | 0                    |                                      |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 15 881                               | 43 864                         | 72 598               |                                      |
| Bokført verdi pr.31.12            | 0                                    | 0                              | 0                    |                                      |
| Anskaffelsesår                    | 2010                                 | 2010                           | 2007                 |                                      |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0                                    | 0                              | 0                    |                                      |
|                                   | <b>Telthus<br/>m/rutsjebane</b>      | <b>Utemøbler</b>               | <b>Gangsti</b>       | <b>Uteplass 2013</b>                 |
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 87 007                               | 32 843                         | 68 125               | 190 640                              |
| Årets tilgang                     | 0                                    | 0                              | 0                    | 0                                    |
| Årets avgang                      | 0                                    | 0                              | 0                    | 0                                    |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 87 007                               | 32 843                         | 68 125               | 190 640                              |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 0                                    | 0                              | 0                    | 0                                    |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 87 007                               | 32 843                         | 68 125               | 190 640                              |
| Bokført verdi pr.31.12            | 0                                    | 0                              | 0                    | 0                                    |
| Anskaffelsesår                    | 2010                                 | 2013                           | 2011                 | 2013                                 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0                                    | 0                              | 0                    | 0                                    |
|                                   | <b>Lekeapparater</b>                 | <b>Utemøbler</b>               | <b>Uteplass 2014</b> | <b>Vaskemaskin<br/>Ken Nimo 2014</b> |
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 16 087                               | 19 181                         | 80 000               | 23 288                               |
| Årets tilgang                     | 0                                    | 0                              | 0                    | 0                                    |
| Årets avgang                      | 0                                    | 0                              | 0                    | 0                                    |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 16 087                               | 19 181                         | 80 000               | 23 288                               |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 0                                    | 0                              | 666                  | 0                                    |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 16 087                               | 19 181                         | 80 000               | 23 288                               |
| Bokført verdi pr.31.12            | 0                                    | 0                              | 0                    | 0                                    |
| Anskaffelsesår                    | 2014                                 | 2014                           | 2014                 | 2014                                 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0                                    | 0                              | 0                    | 0                                    |

Natlandsveien Borettslag org.nr. 955205456

*Dokumentet er elektronisk signert*

|                                   | Ladestasjon el-<br>biler | Ken-Nimo<br>Tørketrommel<br>2 stk. | Ken<br>Vaskemaskin         | Vaskemaskin<br>Ken 62V   |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 34 384                   | 35 436                             | 32 354                     | 31 138                   |
| Årets tilgang                     | 0                        | 0                                  | 0                          | 0                        |
| Årets avgang                      | 0                        | 0                                  | 0                          | 0                        |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 34 384                   | 35 436                             | 32 354                     | 31 138                   |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 0                        | 0                                  | 0                          | 0                        |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 34 384                   | 35 436                             | 32 354                     | 31 138                   |
| Bokført verdi pr.31.12            | 0                        | 0                                  | 0                          | 0                        |
| Anskaffelsesår                    | 2015                     | 2015                               | 2017                       | 2018                     |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0                        | 0                                  | 0                          | 0                        |
|                                   | Tørketrommel             | Ladestasjon el-<br>biler (2020)    | Vaskemaskin<br>Asko (2021) | Treningsutstyr<br>(2021) |
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 28 451                   | 365 228                            | 32 906                     | 27 660                   |
| Årets tilgang                     | 0                        | 0                                  | 0                          | 0                        |
| Årets avgang                      | 0                        | 0                                  | 0                          | 0                        |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 28 451                   | 365 228                            | 32 906                     | 27 660                   |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 5 215                    | 73 045                             | 6 581                      | 5 532                    |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 28 451                   | 316 531                            | 24 130                     | 17 057                   |
| Bokført verdi pr.31.12            | 0                        | 48 697                             | 8 775                      | 10 603                   |
| Anskaffelsesår                    | 2019                     | 2020                               | 2021                       | 2021                     |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 1                        | 1                                  | 2                          | 2                        |
|                                   | Lekeplass<br>(2021)      |                                    |                            |                          |
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 835 551                  |                                    |                            |                          |
| Årets tilgang                     | 0                        |                                    |                            |                          |
| Årets avgang                      | 0                        |                                    |                            |                          |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 835 551                  |                                    |                            |                          |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 180 077                  |                                    |                            |                          |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 490 403                  |                                    |                            |                          |
| Bokført verdi pr.31.12            | 345 148                  |                                    |                            |                          |
| Anskaffelsesår                    | 2021                     |                                    |                            |                          |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 2                        |                                    |                            |                          |

**Note 7 - Driftskostnader**

|                                                | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5510 Styredisposisjoner                        | 0                | 12 116           | 3 000            | 0                |
| 5920 Yrkesskadeforsikring                      | 976              | 933              | 1 000            | 1 000            |
| 5945 Pensjonsforsikring for ansatte            | 5 514            | 5 871            | 5 000            | 5 000            |
| 6300 Møtekostnader                             | 3 500            | 0                | 4 000            | 4 000            |
| 6325 Renovasjon                                | 0                | 0                | 2 000            | 2 000            |
| 6326 Snømåking og brøyting                     | 160 842          | 230 558          | 150 000          | 190 000          |
| 6335 Containerleie/ -tømming                   | 32 068           | 28 186           | 30 000           | 30 000           |
| 6345 Lyspærer, sikringer og batterier          | 1 773            | 0                | 5 000            | 5 000            |
| 6360 Renhold og matteleie                      | 204 757          | 193 859          | 206 000          | 214 000          |
| 6365 Kostnader parkeringsplasser               | 4 136            | 3 782            | 3 000            | 3 000            |
| 6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar | 0                | 3 691            | 3 000            | 3 000            |
| 6370 Garasjer                                  | 0                | 6 734            | 15 000           | 15 000           |
| 6372 Heis                                      | 93 205           | 73 891           | 110 000          | 110 000          |
| 6375 TV/Internett                              | 795 591          | 728 101          | 736 000          | 835 000          |
| 6376 Vaktmestertjenester                       | 300 547          | 294 353          | 309 000          | 316 000          |
| 6390 Andre driftskostnader                     | 2 000            | 16 517           | 30 000           | 30 000           |
| 6391 Diverse serviceavtaler                    | 9 385            | 108 977          | 9 000            | 10 000           |
| 6410 Leie av kontormaskiner, inventar          | 15 286           | 28 455           | 23 000           | 23 000           |
| 6630 Egenandel ved skade                       | 0                | 25 000           | 20 000           | 20 000           |
| 6800 Kontorkostnader                           | 0                | 0                | 7 000            | 7 000            |
| 6900 Telefonutgifter                           | 2 986            | 9 798            | 11 000           | 6 000            |
| 6940 Porto                                     | 184              | 1 238            | 0                | 0                |
| 7020 Vedlikehold bil og traktor                | 0                | 440              | 9 000            | 0                |
| 7120 Utlegg bompenger, parkering mm            | 0                | 0                | 1 000            | 0                |
| 7740 Øreavrundning                             | 0                | -20              | 0                | 0                |
| 7770 Bankgebyr                                 | 1 427            | 466              | 0                | 0                |
| 7779 Andre gebyr                               | 3 310            | 560              | 0                | 0                |
| 7782 Kostnader bomiljø                         | 2 875            | 0                | 5 000            | 5 000            |
| <b>Sum driftskostnader</b>                     | <b>1 640 363</b> | <b>1 773 505</b> | <b>1 697 000</b> | <b>1 834 000</b> |

**Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

|                                                 | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6503 Annet driftsmateriell                      | 5 343            | 2 085            | 17 000           | 17 000           |
| 6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.      | 665              | 37 120           | 0                | 0                |
| 6510 Verktøy og redskap                         | 2 777            | 2 497            | 0                | 0                |
| 6540 Inventar                                   | 0                | 9 936            | 0                | 0                |
| 6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler     | 4 174            | 0                | 0                | 0                |
| 6553 Abonnement og lisenser                     | 3 307            | 3 470            | 3 000            | 4 000            |
| <b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b> | <b>16 266</b>    | <b>55 107</b>    | <b>20 000</b>    | <b>21 000</b>    |

**Note 9 - Vedlikehold**

|                        |                                 | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025  |
|------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 6601                   | Vedlikehold bygninger utvendig  | 5 998            | 0                | 1 000 000        | 10 000            |
| 6602                   | Vedlikehold rør og sanitær      | 145 345          | 197 865          | 10 000           | 10 000            |
| 6603                   | Vedlikehold elektrisk anlegg    | 119 330          | 62 579           | 20 000           | 50 000            |
| 6604                   | Vedlikehold utvendig anlegg     | 340 524          | 102 911          | 40 000           | 80 000            |
| 6605                   | Vedlikehold bygninger Innvendig | 25 071           | 0                | 10 000           | 30 000            |
| 6606                   | Vedlikehold heis                | 131 344          | 189 881          | 120 000          | 150 000           |
| 6608                   | Vedlikehold garasjer            | 58 738           | 0                | 0                | 80 000            |
| 6614                   | Vedlikehold maling              | 0                | 9 981            | 0                | 0                 |
| 6615                   | Vedlikehold låssystemer         | 16 180           | 42 158           | 0                | 20 000            |
| 6616                   | Vedlikehold tak                 | 40 553           | 368 661          | 0                | 14 000 000        |
| 6617                   | Vedlikehold dører og vinduer    | 442 506          | 0                | 0                | 50 000            |
| 6634                   | Vedl.hold brann-vernutstyr      | 24 426           | 0                | 0                | 20 000            |
| 6635                   | HMS og brannvernkostnader       | 48 185           | 28 400           | 0                | 50 000            |
| <b>Sum vedlikehold</b> |                                 | <b>1 398 199</b> | <b>1 002 435</b> | <b>1 200 000</b> | <b>14 550 000</b> |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**Note 10 - Rehabilitering**

|                                        |                                      | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------------|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Diverse rehabiliteringsprosjekt</b> |                                      |                  |                  |                  |                  |
| 9036                                   | Honorar annen teknisk bistand        | 106 234          | 0                | 0                | 0                |
| 9041                                   | Honorar prosjekt og byggeledelse BOB | 205 189          | 0                | 0                | 0                |
| <b>Rehabiliteringskostnad pr 31.12</b> |                                      | <b>311 423</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

**Note 11 - Bygninger**

|                            | <b>Bygninger</b> | <b>Garasjer</b> |
|----------------------------|------------------|-----------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01  | 7 052 776        | 5 645 793       |
| Anskaffelseskost pr.31.12  | 7 052 776        | 5 645 793       |
| <br>Bokført verdi pr.31.12 | <br>7 052 776    | <br>5 645 793   |
| <br>Anskaffelsesår         | <br>1959         | <br>1959        |

**Note 12 - Pantstillelser**

|                                                       | 2024       | 2023       |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| Pantstillelser                                        | 47 569 502 | 48 037 523 |
| Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet | 12 698 569 | 12 698 569 |

**Note 13 - Udekket tap**

|                 | 2024        | 2023        |
|-----------------|-------------|-------------|
| Sum udekket tap | -35 245 482 | -34 838 218 |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

**Note 14 - Langsiktig gjeld****Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 26 år

Opprinnelig 2002 1 615 000

Nedbetalt tidligere 1 313 721

Nedbetalt i år 81 187

Lånesaldo 31.12 220 092

Beregnet innfrielsesdato: 16.07.2027

**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020 50 000 000

Nedbetalt tidligere 3 515 956

Nedbetalt i år 386 834

Lånesaldo 31.12 46 097 210

Beregnet innfrielsesdato: 15.07.2050

**Sum langsiktig gjeld**

**46 317 302**

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner 40 602 091

| Langsiktig gjeld fordelt pr andel | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-----------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Lån Husbanken 13500278            | 8            | 1 705             | 13 640          |
|                                   | 38           | 1 577             | 59 926          |
|                                   | 63           | 1 532             | 96 516          |
|                                   | 2            | 1 504             | 3 008           |
|                                   | 21           | 1 485             | 31 185          |
|                                   | 8            | 1 157             | 9 256           |
|                                   | 8            | 819               | 6 552           |
| Lån Dnb Bank ASA 16362026206      | 8            | 357 193           | 2 857 544       |
|                                   | 38           | 330 329           | 12 552 502      |
|                                   | 63           | 320 880           | 20 215 440      |
|                                   | 2            | 315 075           | 630 150         |
|                                   | 21           | 311 025           | 6 531 525       |
|                                   | 8            | 242 314           | 1 938 512       |
|                                   | 8            | 171 442           | 1 371 536       |

#### Note 15 - Disponible midler

|                                    | 2024            | 2023            |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Disponible midler pr. 01.01</b> | <b>-168 807</b> | <b>220 204</b>  |
| Periodens resultat                 | -407 264        | -137 222        |
| Årets avskrivninger                | 271 119         | 284 180         |
| Avdrag lån                         | -468 021        | -535 969        |
| <b>Endring i disponible midler</b> | <b>-604 166</b> | <b>-389 011</b> |
| <b>Disponible midler 31.12.</b>    | <b>-772 973</b> | <b>-168 807</b> |



KPMG AS  
Kanalveien 11  
P.O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Natlandsveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Natlandsveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

|         |              |            |            |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana  | Tromsø     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde      | Trondheim  |
| Arendal | Hamar        | Sandefjord | Tynset     |
| Bergen  | Haugesund    | Stavanger  | Ulsteinvik |
| Bodø    | Knarvik      | Stord      | Ålesund    |
| Drammen | Kristiansund | Straume    |            |

Penneo Dokumentnøkkel: 67SSX-XMB5G-FT0T5-3EEYW-PSSSY-RA00C



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# Vedlikeholdsplan



## 2024-2034

BOB BBL

2.4.2025

PUBLISERT

Nygårdsgaten  
13  
5015  
Bergen

Natlandsveien brl

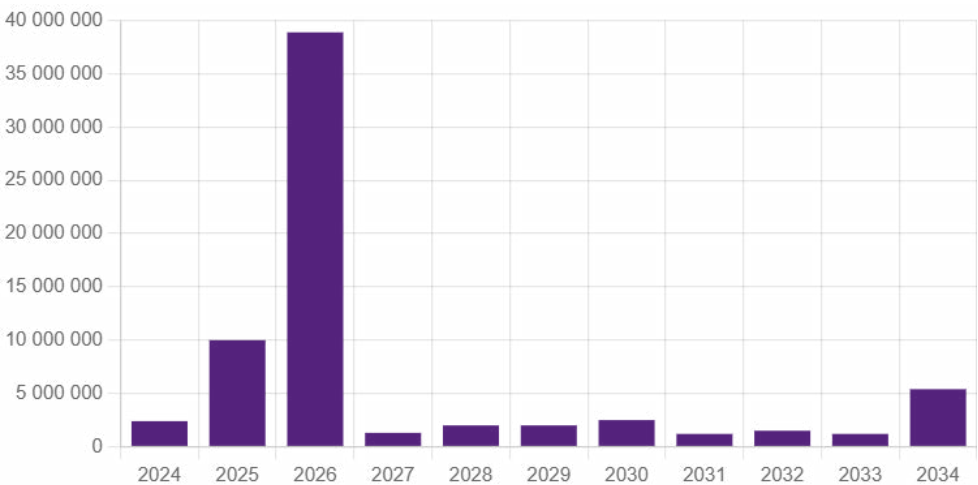
### Beskrivelse

Digital vedlikeholdsplan fra BOB gir boligselskapet en oversikt over nødvendige og anbefalte tiltak over en 10-årsperiode for å sikre eiendommens kvalitet, verdi og funksjonalitet. Vedlikeholdsplanen er basert på BOB sin faglige vurdering etter gjennomgang av eiendom og bygningsmasse. Vedlikeholdsplanen gir brukeren mulighet for å endre status, dokumentere arbeid og planlegge fremtidige tiltak.

Brukeren kan også legge inn kommentarer, oppdatere tiltak og laste opp bilder for å dokumentere tilstand før og etter utførelse.

Vedlikeholdsplanen bør gjennomgås regelmessig for å sikre at tiltakene forblir relevante. Ta gjerne kontakt med Teknisk avdeling i BOB for bistand i vedlikeholdsarbeidet.

<https://rx.regiox.no/datasets/b6dbebda-4fc4-4302-9886-f8f4cf9eb85c?token=46673396-6fca-4f2a-abe3-8e21fa0b0022>



| Type | Tiltak | Kategori | Underkategori | Status | Totalkostnad (avrundet) |
|------|--------|----------|---------------|--------|-------------------------|
| 2024 |        |          |               |        |                         |

| Type                       | Tiltak                            | Kategori             | Underkategori            | Status       | Totalkostnad (avrundet) |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------|-------------------------|
| Vedlikehold                | Asfalt                            | Utendørs             | Veger og plasser         | Ikke Startet | 1 400 000               |
| Serviceavtale              | Driftsavtale                      | -                    | -                        | Ikke Startet | 290 000                 |
| Serviceavtale              | Garasjeport                       | Bygning              | Yttervegger              | Ikke Startet | 9 600                   |
| Serviceavtale              | Heis                              | Andre installasjoner | Person- og varetransport | Ikke Startet | 160 000                 |
| Serviceavtale              | Sommervedlikehold                 | Utendørs             | Park og hage             | Ikke Startet | 120 000                 |
| Serviceavtale              | Vintervedlikehold                 | Utendørs             | Veger og plasser         | Ikke Startet | 180 000                 |
| Vedlikehold                | Ytterdører sykkelbod              | Bygning              | Yttervegger              | Ikke Startet | 67 000                  |
| <b>Totalkostnad (2024)</b> |                                   |                      |                          |              | <b>2 300 000</b>        |
| <b>2025</b>                |                                   |                      |                          |              |                         |
| -                          | -Uforutsette kostnader            | -                    | -                        | Ikke Startet | 200 000                 |
| Skadeforebyggende          | Avfukter i høyblokk 96            | VVS- installasjoner  | Luftbehandling           | Ikke Startet | 62 000                  |
| Serviceavtale              | Driftsavtale                      | -                    | -                        | Ikke Startet | 290 000                 |
| Serviceavtale              | Fjernvarmeanlegg                  | VVS- installasjoner  | Varme                    | Ikke Startet | 72 000                  |
| Serviceavtale              | Garasjeport                       | Bygning              | Yttervegger              | Ikke Startet | 9 600                   |
| Serviceavtale              | Heis                              | Andre installasjoner | Person- og varetransport | Ikke Startet | 160 000                 |
| Serviceavtale              | Lekeplass                         | Utendørs             | Veger og plasser         | Ikke Startet | 3 600                   |
| Serviceavtale              | Sommervedlikehold                 | Utendørs             | Park og hage             | Ikke Startet | 120 000                 |
| Serviceavtale              | Vintervedlikehold                 | Utendørs             | Veger og plasser         | Ikke Startet | 180 000                 |
| Serviceavtale              | Yttertak                          | Bygning              | Yttertak                 | Ikke Startet | 26 000                  |
| Vedlikehold                | Yttertak lavblokk Nr.92 og Nr.100 | Bygning              | Yttertak                 | Ikke Startet | 8 200 000               |
| <b>Totalkostnad (2025)</b> |                                   |                      |                          |              | <b>9 400 000</b>        |
| <b>2026</b>                |                                   |                      |                          |              |                         |

| Type                       | Tiltak                           | Kategori                | Underkategori               | Status       | Totalkostnad (avrundet) |
|----------------------------|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------------|
| -                          | -Uforutsette kostnader           | -                       | -                           | Ikke Startet | 200 000                 |
| Serviceavtale              | Driftsavtale                     | -                       | -                           | Ikke Startet | 290 000                 |
| Vedlikehold                | Fasade Nr.92 og Nr.96            | Bygning                 | Yttervegger                 | Ikke Startet | 16 700 000              |
| Serviceavtale              | Fjernvarmeanlegg                 | VVS-<br>installasjoner  | Varme                       | Ikke Startet | 72 000                  |
| Serviceavtale              | Garasjeport                      | Bygning                 | Yttervegger                 | Ikke Startet | 9 600                   |
| Serviceavtale              | Heis                             | Andre<br>installasjoner | Person- og<br>varetransport | Ikke Startet | 160 000                 |
| Vedlikehold                | Innvendig<br>overflatebehandling | Bygning                 | Innervegger                 | Ikke Startet | 310 000                 |
| Serviceavtale              | Lekeplass                        | Utendørs                | Veger og plasser            | Ikke Startet | 3 600                   |
| Vedlikehold                | Pusset fasade Nr.100             | Bygning                 | Yttervegger                 | Ikke Startet | 2 900 000               |
| Serviceavtale              | Sommervedlikehold                | Utendørs                | Park og hage                | Ikke Startet | 120 000                 |
| Vedlikehold                | Vinduer og balkongdører          | Bygning                 | Yttervegger                 | Ikke Startet | 13 900 000              |
| Serviceavtale              | Vintervedlikehold                | Utendørs                | Veger og plasser            | Ikke Startet | 180 000                 |
| Serviceavtale              | Yttertak                         | Bygning                 | Yttertak                    | Ikke Startet | 26 000                  |
| Vedlikehold                | Yttertak høyblokk Nr.96          | Bygning                 | Yttertak                    | Ikke Startet | 1 100 000               |
| <b>Totalkostnad (2026)</b> |                                  |                         |                             |              | <b>36 000 000</b>       |
| <b>2027</b>                |                                  |                         |                             |              |                         |
| -                          | -Uforutsette kostnader           | -                       | -                           | Ikke Startet | 200 000                 |
| Serviceavtale              | Driftsavtale                     | -                       | -                           | Ikke Startet | 290 000                 |
| Serviceavtale              | Fjernvarmeanlegg                 | VVS-<br>installasjoner  | Varme                       | Ikke Startet | 72 000                  |
| Serviceavtale              | Garasjeport                      | Bygning                 | Yttervegger                 | Ikke Startet | 9 600                   |
| Serviceavtale              | Heis                             | Andre<br>installasjoner | Person- og<br>varetransport | Ikke Startet | 160 000                 |
| Serviceavtale              | Lekeplass                        | Utendørs                | Veger og plasser            | Ikke Startet | 3 600                   |

| Type                       | Tiltak                              | Kategori                | Underkategori               | Status       | Totalkostnad (avrundet) |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------------|
| Vedlikehold                | Lekkasje og slitelag garasjeanlegg. | Bygning                 | Dekker                      | Ikke Startet | 96 000                  |
| Serviceavtale              | Sommervedlikehold                   | Utendørs                | Park og hage                | Ikke Startet | 120 000                 |
| Serviceavtale              | Vintervedlikehold                   | Utendørs                | Veger og plasser            | Ikke Startet | 180 000                 |
| Serviceavtale              | Yttertak                            | Bygning                 | Yttertak                    | Ikke Startet | 26 000                  |
| <b>Totalkostnad (2027)</b> |                                     |                         |                             |              | <b>1 200 000</b>        |
| <b>2028</b>                |                                     |                         |                             |              |                         |
| -                          | -Uforutsette kostnader              | -                       | -                           | Ikke Startet | 200 000                 |
| Serviceavtale              | Driftsavtale                        | -                       | -                           | Ikke Startet | 290 000                 |
| Serviceavtale              | Fjernvarmeanlegg                    | VVS-<br>installasjoner  | Varme                       | Ikke Startet | 72 000                  |
| Serviceavtale              | Garasjeport                         | Bygning                 | Yttervegger                 | Ikke Startet | 9 600                   |
| Serviceavtale              | Heis                                | Andre<br>installasjoner | Person- og<br>varetransport | Ikke Startet | 160 000                 |
| Vedlikehold                | Innvendig<br>overflatebehandling    | Bygning                 | Innervegger                 | Ikke Startet | 310 000                 |
| Serviceavtale              | Lekeplass                           | Utendørs                | Veger og plasser            | Ikke Startet | 3 600                   |
| Serviceavtale              | Sommervedlikehold                   | Utendørs                | Park og hage                | Ikke Startet | 120 000                 |
| Vedlikehold                | Støttemur                           | Utendørs                | Utendørs<br>konstruksjoner  | Ikke Startet | 480 000                 |
| Serviceavtale              | Vintervedlikehold                   | Utendørs                | Veger og plasser            | Ikke Startet | 180 000                 |
| Serviceavtale              | Yttertak                            | Bygning                 | Yttertak                    | Ikke Startet | 26 000                  |
| <b>Totalkostnad (2028)</b> |                                     |                         |                             |              | <b>1 900 000</b>        |
| <b>2029</b>                |                                     |                         |                             |              |                         |
| -                          | -Uforutsette kostnader              | -                       | -                           | Ikke Startet | 200 000                 |
| Serviceavtale              | Driftsavtale                        | -                       | -                           | Ikke Startet | 290 000                 |
| Serviceavtale              | Fjernvarmeanlegg                    | VVS-<br>installasjoner  | Varme                       | Ikke Startet | 72 000                  |

| Type                       | Tiltak                        | Kategori             | Underkategori                | Status       | Totalkostnad (avrundet) |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------|-------------------------|
| Serviceavtale              | Garasjeport                   | Bygning              | Yttervegger                  | Ikke Startet | 9 600                   |
| Vedlikehold                | Gulvbelegg høyblokk 96        | Bygning              | Dekker                       | Ikke Startet | 460 000                 |
| Serviceavtale              | Heis                          | Andre installasjoner | Person- og varetransport     | Ikke Startet | 160 000                 |
| Serviceavtale              | Lekeplass                     | Utendørs             | Veger og plasser             | Ikke Startet | 3 600                   |
| Serviceavtale              | Sommervedlikehold             | Utendørs             | Park og hage                 | Ikke Startet | 120 000                 |
| Periodisk kontroll         | Vann og avløpsrør             | VVS- installasjoner  | VVS-installasjoner, generelt | Ikke Startet | 260 000                 |
| Serviceavtale              | Vintervedlikehold             | Utendørs             | Veger og plasser             | Ikke Startet | 180 000                 |
| Serviceavtale              | Yttertak                      | Bygning              | Yttertak                     | Ikke Startet | 26 000                  |
| <b>Totalkostnad (2029)</b> |                               |                      |                              |              | <b>1 800 000</b>        |
| <b>2030</b>                |                               |                      |                              |              |                         |
| -                          | -Uforutsette kostnader        | -                    | -                            | Ikke Startet | 200 000                 |
| Serviceavtale              | Driftsavtale                  | -                    | -                            | Ikke Startet | 290 000                 |
| Vedlikehold                | Dører og vinduer              | Bygning              | -                            | Ikke Startet | 58 000                  |
| Serviceavtale              | Fjernvarmeanlegg              | VVS- installasjoner  | Varme                        | Ikke Startet | 72 000                  |
| Serviceavtale              | Garasjeport                   | Bygning              | Yttervegger                  | Ikke Startet | 9 600                   |
| Serviceavtale              | Heis                          | Andre installasjoner | Person- og varetransport     | Ikke Startet | 160 000                 |
| Vedlikehold                | Innvendig overflatebehandling | Bygning              | Innervegger                  | Ikke Startet | 310 000                 |
| Serviceavtale              | Lekeplass                     | Utendørs             | Veger og plasser             | Ikke Startet | 3 600                   |
| Serviceavtale              | Sommervedlikehold             | Utendørs             | Park og hage                 | Ikke Startet | 120 000                 |
| Serviceavtale              | Vintervedlikehold             | Utendørs             | Veger og plasser             | Ikke Startet | 180 000                 |
| Vedlikehold                | Ytterdører Nr. 92             | Bygning              | Yttervegger                  | Ikke Startet | 360 000                 |
| Vedlikehold                | Ytterdører Nr.100             | Bygning              | Yttervegger                  | Ikke Startet | 380 000                 |

| Type                       | Tiltak                           | Kategori                | Underkategori               | Status       | Totalkostnad (avrundet) |
|----------------------------|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------------|
| Vedlikehold                | Ytterdører Nr.96                 | Bygning                 | Yttervegger                 | Ikke Startet | 93 000                  |
| Serviceavtale              | Yttertak                         | Bygning                 | Yttertak                    | Ikke Startet | 26 000                  |
| <b>Totalkostnad (2030)</b> |                                  |                         |                             |              | <b>2 300 000</b>        |
| <b>2031</b>                |                                  |                         |                             |              |                         |
| -                          | -Uforutsette kostnader           | -                       | -                           | Ikke Startet | 200 000                 |
| Serviceavtale              | Driftsavtale                     | -                       | -                           | Ikke Startet | 290 000                 |
| Serviceavtale              | Fjernvarmeanlegg                 | VVS-<br>installasjoner  | Varme                       | Ikke Startet | 72 000                  |
| Serviceavtale              | Garasjeport                      | Bygning                 | Yttervegger                 | Ikke Startet | 9 600                   |
| Serviceavtale              | Heis                             | Andre<br>installasjoner | Person- og<br>varetransport | Ikke Startet | 160 000                 |
| Serviceavtale              | Lekeplass                        | Utendørs                | Veger og plasser            | Ikke Startet | 3 600                   |
| Serviceavtale              | Sommervedlikehold                | Utendørs                | Park og hage                | Ikke Startet | 120 000                 |
| Serviceavtale              | Vintervedlikehold                | Utendørs                | Veger og plasser            | Ikke Startet | 180 000                 |
| Serviceavtale              | Yttertak                         | Bygning                 | Yttertak                    | Ikke Startet | 26 000                  |
| <b>Totalkostnad (2031)</b> |                                  |                         |                             |              | <b>1 100 000</b>        |
| <b>2032</b>                |                                  |                         |                             |              |                         |
| -                          | -Uforutsette kostnader           | -                       | -                           | Ikke Startet | 200 000                 |
| Serviceavtale              | Driftsavtale                     | -                       | -                           | Ikke Startet | 290 000                 |
| Serviceavtale              | Fjernvarmeanlegg                 | VVS-<br>installasjoner  | Varme                       | Ikke Startet | 72 000                  |
| Serviceavtale              | Garasjeport                      | Bygning                 | Yttervegger                 | Ikke Startet | 9 600                   |
| Serviceavtale              | Heis                             | Andre<br>installasjoner | Person- og<br>varetransport | Ikke Startet | 160 000                 |
| Vedlikehold                | Innvendig<br>overflatebehandling | Bygning                 | Innervegger                 | Ikke Startet | 310 000                 |
| Serviceavtale              | Lekeplass                        | Utendørs                | Veger og plasser            | Ikke Startet | 3 600                   |

| Type                       | Tiltak                           | Kategori                | Underkategori               | Status       | Totalkostnad (avrundet) |
|----------------------------|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------------|
| Serviceavtale              | Sommervedlikehold                | Utendørs                | Park og hage                | Ikke Startet | 120 000                 |
| Serviceavtale              | Vintervedlikehold                | Utendørs                | Veger og plasser            | Ikke Startet | 180 000                 |
| Serviceavtale              | Yttertak                         | Bygning                 | Yttertak                    | Ikke Startet | 26 000                  |
| <b>Totalkostnad (2032)</b> |                                  |                         |                             |              | <b>1 400 000</b>        |
| <b>2033</b>                |                                  |                         |                             |              |                         |
| -                          | -Uforutsette kostnader           | -                       | -                           | Ikke Startet | 200 000                 |
| Serviceavtale              | Driftsavtale                     | -                       | -                           | Ikke Startet | 290 000                 |
| Serviceavtale              | Fjernvarmeanlegg                 | VVS-<br>installasjoner  | Varme                       | Ikke Startet | 72 000                  |
| Serviceavtale              | Garasjeport                      | Bygning                 | Yttervegger                 | Ikke Startet | 9 600                   |
| Serviceavtale              | Heis                             | Andre<br>installasjoner | Person- og<br>varetransport | Ikke Startet | 160 000                 |
| Serviceavtale              | Lekeplass                        | Utendørs                | Veger og plasser            | Ikke Startet | 3 600                   |
| Serviceavtale              | Sommervedlikehold                | Utendørs                | Park og hage                | Ikke Startet | 120 000                 |
| Serviceavtale              | Vintervedlikehold                | Utendørs                | Veger og plasser            | Ikke Startet | 180 000                 |
| Serviceavtale              | Yttertak                         | Bygning                 | Yttertak                    | Ikke Startet | 26 000                  |
| <b>Totalkostnad (2033)</b> |                                  |                         |                             |              | <b>1 100 000</b>        |
| <b>2034</b>                |                                  |                         |                             |              |                         |
| -                          | -Uforutsette kostnader           | -                       | -                           | Ikke Startet | 200 000                 |
| Vedlikehold                | Dører og vinduer                 | Bygning                 | -                           | Ikke Startet | 58 000                  |
| Vedlikehold                | Fasader                          | Bygning                 | Yttervegger                 | Ikke Startet | 290 000                 |
| Serviceavtale              | Fjernvarmeanlegg                 | VVS-<br>installasjoner  | Varme                       | Ikke Startet | 72 000                  |
| Vedlikehold                | Innvendig<br>overflatebehandling | Bygning                 | Innervegger                 | Ikke Startet | 310 000                 |
| Vedlikehold                | Leilighetsdører                  | Bygning                 | Yttervegger                 | Ikke Startet | 3 800 000               |

| Type                | Tiltak            | Kategori               | Underkategori                   | Status          | Totalkostnad<br>(avrundet) |
|---------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Serviceavtale       | Lekeplass         | Utendørs               | Veger og plasser                | Ikke<br>Startet | 3 600                      |
| Periodisk kontroll  | Vann og avløpsrør | VVS-<br>installasjoner | VVS-installasjoner,<br>generelt | Ikke<br>Startet | 260 000                    |
| Serviceavtale       | Yttertak          | Bygning                | Yttertak                        | Ikke<br>Startet | 26 000                     |
| Totalkostnad (2034) |                   |                        |                                 |                 | 5 100 000                  |
| Totalkostnad        |                   |                        |                                 |                 | 63 100 000                 |

# Nabolagsprofil

Nattlandsveien 100G - Nabolaget Mannsverk - vurdert av 145 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



## Offentlig transport

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Bolstad<br>Linje 6, 20, 81                      | 1 min<br>0.1 km  |
| Sletten<br>Linje 1                              | 13 min<br>1.1 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 11 min<br>5.6 km |
| Bergen Flesland                                 | 18 min           |

## Skoler

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Slettebakken skole (1-7 kl.)<br>434 elever, 25 klasser  | 13 min<br>1.1 km |
| Landås skole (1-7 kl.)<br>454 elever, 31 klasser        | 15 min<br>1.3 km |
| Fridalen skole (1-7 kl.)<br>466 elever, 42 klasser      | 18 min<br>1.6 km |
| NTG-U Bergen (8-10 kl.)<br>129 elever, 8 klasser        | 22 min<br>1.9 km |
| Storetveit skole (8-10 kl.)<br>436 elever, 23 klasser   | 6 min<br>2.9 km  |
| Langhaugen videregående skole<br>567 elever, 21 klasser | 16 min<br>1.5 km |
| NTG Brann Stadion                                       | 22 min           |

## Ladepunkt for el-bil

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Slettebakken Borettslag | 14 min |
|-------------------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Naboskapet

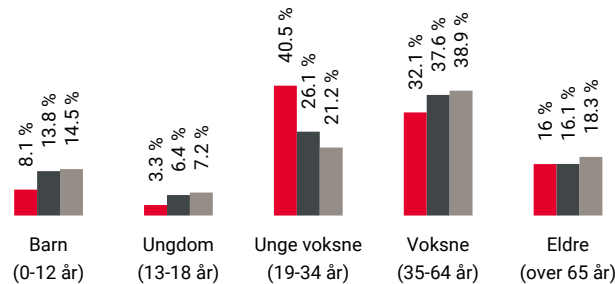
Høflige 59/100



## Kvalitet på skolene

Bra 55/100

## Aldersfordeling



| Område    | Personer  | Husholdninger |
|-----------|-----------|---------------|
| Mannsverk | 1 564     | 1 037         |
| Bergen    | 265 933   | 136 695       |
| Norge     | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Mannsverk barnehage (0-5 år)<br>41 barn | 4 min<br>0.3 km  |
| Kidsa Erleveien (1-5 år)<br>70 barn     | 9 min<br>0.8 km  |
| Sletten barnehage (1-5 år)<br>43 barn   | 11 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Nattland           | 4 min           |
| Rema 1000 Landås<br>PostNord | 7 min<br>0.6 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Bybane



### Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Støynivået

Lite støynivå 83/100

## Sport

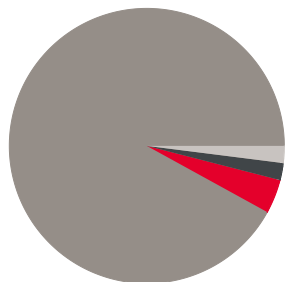
⚽ Gerhard Gransvei ballbinge 4 min 🚶  
Ballspill 0.3 km

⚽ Mannsverkbanen 4 min 🚶  
Ballspill 0.3 km

🏊 MOVA Landås 3 min 🚶

🏊 Bergen Tennis Arena Treningssenter 9 min 🚶

## Boligmasse



■ 4% enebolig  
■ 2% rekkehus  
■ 92% blokk  
■ 2% annet

«Mannverk er med sin nærhet til Sletten senter og bybane blitt meget attraktivt sted å bo. Kort til marka, kort til byen!»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Sletten Shoppingsenter

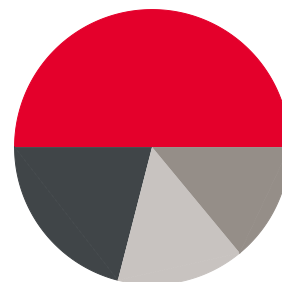
12 min 🚶



Apotek 1 Nattland

5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 50% i barnehagealder  
■ 21% 6-12 år  
■ 14% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



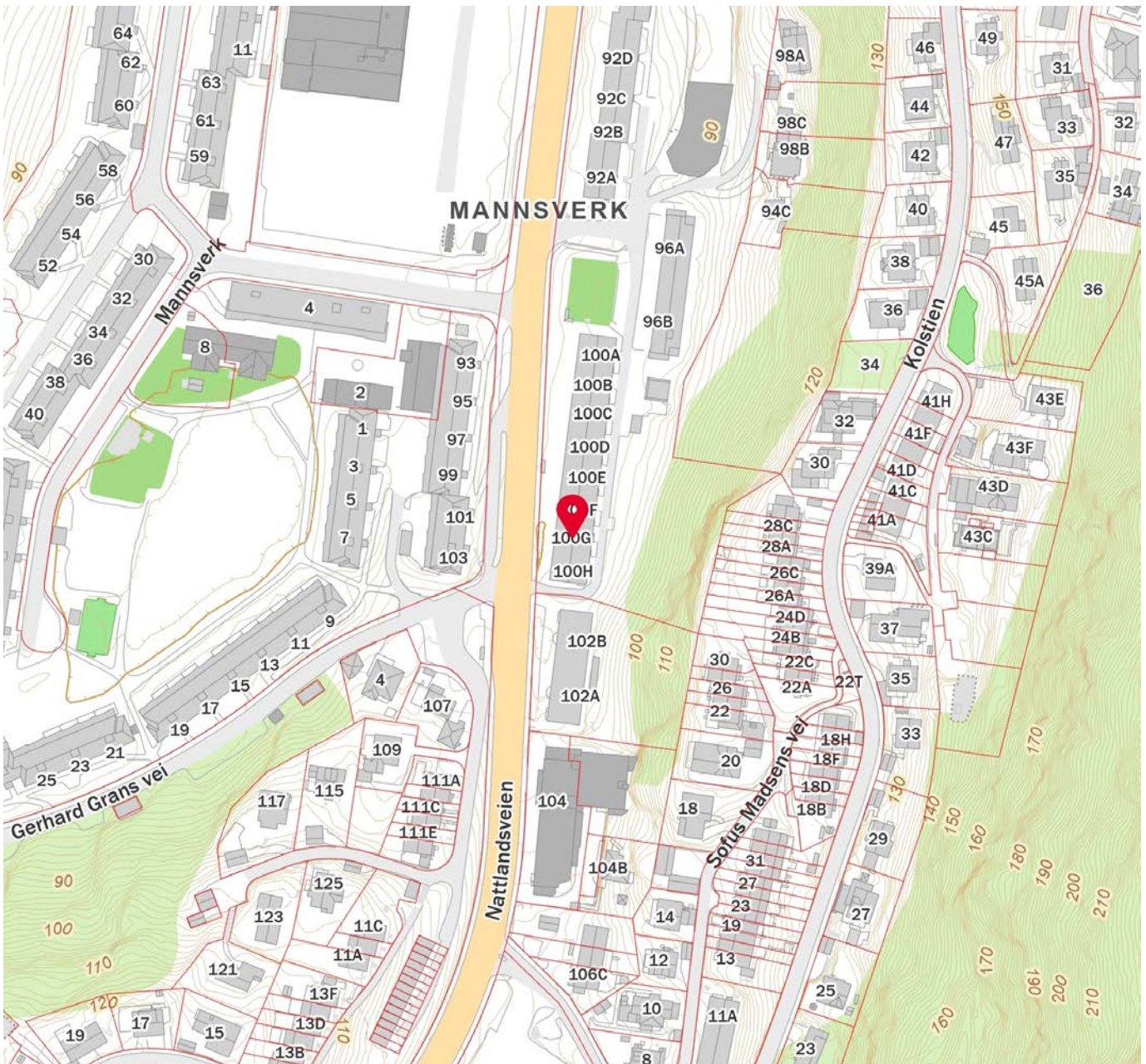
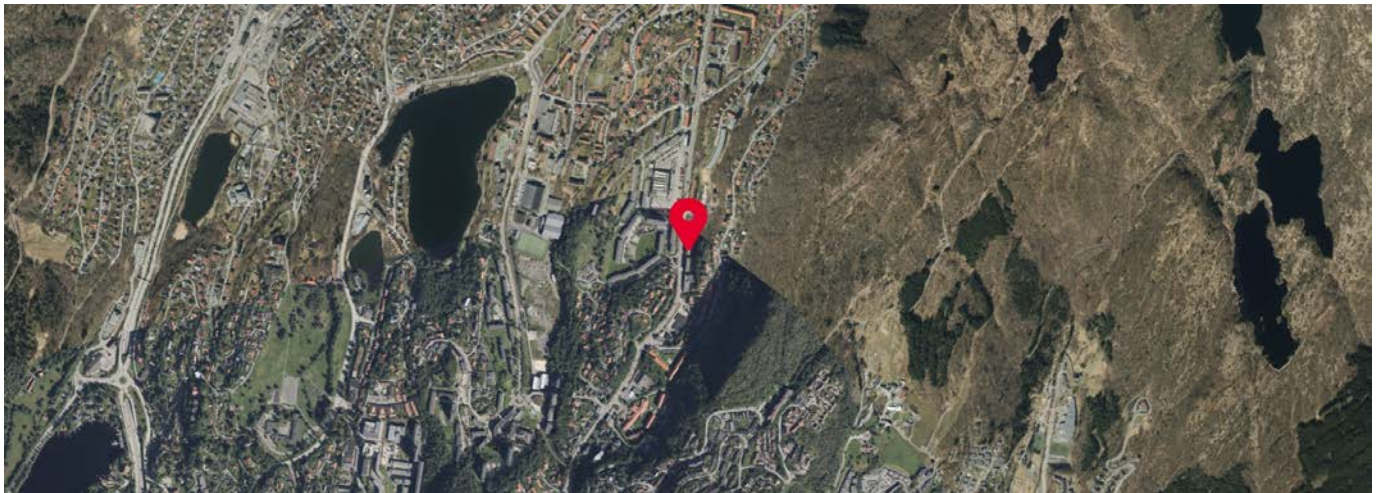
0%

63%

■ Mannverk  
■ Bergen  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 18% | 33%   |
| Ikke gift     | 68% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



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



## 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-antennor 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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 100G  
5094 BERGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** August Jacobsen

**Telefon:** 922 07 980  
**E-post:** august.jacobsen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre