



aktiv.

Nattlandsfjellet 27, 5098 BERGEN

**Fantastisk 4-roms selveierleilighet
med fabelaktig utsikt! | Stor
veranda med gode solforhold|
Garasjeplass med lader!**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 190 000,-
Omkostn.: Kr 206 100,-
Total ink omk.: Kr 8 396 100,-
Felleskostn.: Kr 4 176,-
Selger: Frida Borlaug
Tommy Johnsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 116/116 kvm
Tomtstr.: 1526.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 209
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1503250327

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes og Jakob Songstad har gleden av å presentere Nattlandsfjellet 27! En fantastisk 4-roms selveierleilighet på populære Nattland. Boligen er malt i lyse delikate farger, har store vinduer som gir godt med lysinnslipp og luftige gode rom. Sammen med sin sentrale plassering og fantastiske utsikt er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

- Litt om kvaliteter:
- Spektakulær utsikt og gode solforhold
 - Veranda på 20 m2
 - Tre romslige soverom
 - To bad + vaskerom
 - Garasjeplass med elbillader
 - Heis fra garasjen til leiligheten
 - Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
 - Ekstern bod
 - Gangavstand til det meste
 - Svært hyggelig nabolag
 - Kort vei til større arbeidsplasser
 - Tillatt med dyr
 - Kort vei til skole og bhg

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen24

Tilstandsrapport39

Egenerklæring66

Energiattest71

Nabolagsprofil77

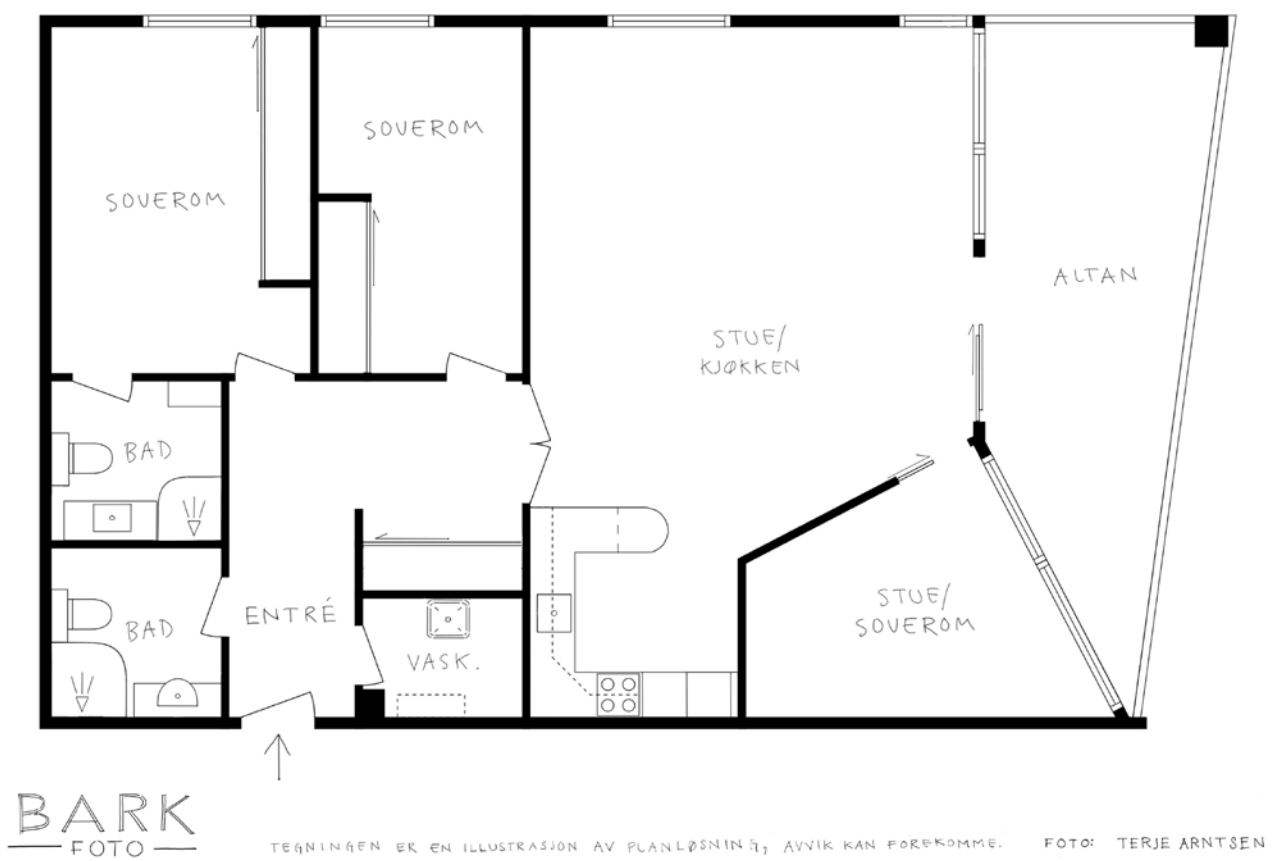
Forbrukerinformasjon 118

Budskjema 119



Plantegning

2. etasje



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



















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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²
BRA totalt: 116 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-i: 116 m² Entre/gang, 2 bad, vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Merknader om areal:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 116m2 / S-Rom: 0m2 Bod som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene ertinglyst på selger. Leiligheten disponerer en bod på 4.8m2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1526.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består hovedsakelig av bygningsmassen og er pent opparbeidet av internveier og felles uteområder.

Beliggenhet

Boligen befinner seg sentralt til på populære Nattland. Den ideelle plasseringen for familien som ønsker alt!

Eiendommen ligger midt i mellom KIWI

Birkelundstoppen og Rema 1000 Nattland. Begge med rikelig av parkeringsplasser. For ytterligere flere butikker er det kort vei til MENY Fantoft og Sletten Senter. Her finner du blant annet Vinmonopol, apotek, klesbutikker, kaféer og mye mer.

På en ellers grå dag kan middagen plukkes opp på veien hos Pizzabakeren Landås, Palermo, Urban Sushi, San Marino Pizzeria og Sabi Sushi Paradis. Den søte tann finner ellers noe å tygge i hos Eltekroken og Baker Brun Sletten.

For den tur og treningsglade er det flust av muligheter i området. Her kan man ta trimmen opp til Landåsfjellet, Løvstakken og Løvstien. For en roligere tur anbefales runden rundt Tveitevannet og Fantoft Stavkirke.

Organisert trening kan gjennomføres ved Fysak Slettebakken, Trene Sammen Fantoft, Bergen Tennisarena, Turnhallen og Bergenshallen. Fotballdrømmen kan spire ved Slettebakken kunstgressbane og eller ved Landåsbanen.

Skulle man ønske å trene innendørs har MOVA Landås, Trene Sammen Fantoft, Sporty Bergen - Paradis og SATS Wergeland alt man måtte trenge.

Fra boligen er det også kort vei til flere større arbeidsplasser like i nærheten, som for eksempel Haukeland og Bergen Sentrum.

Til Bergen Sentrum tar det henholdsvis 15. minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager like i nærheten. Her kan blant annet nevnes:

- Skoler:
- Slettebakken skole (1-7 kl.)
 - Nattland skole (1-10 kl.)
 - Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.)
 - Landås skole (1-7 kl.)
 - Rudolf Steinerskolen i Bergen
 - Paradis skole
 - Sædalen skole
 - NTG-U Bergen (8-10 kl.)
 - Langhaugen videregående skole
 - NTG Brann Stadion

Barnehager:

- Bjerknesparken barnehage (0-5 år)
- Sammen Oppigard barnehage (0-5 år)
- Sammen Nerigard barnehage (1-5 år)
- Nattlandsfjellet barnehage
- Østre Nattlandsfjellet barnehage ANS
- Mannsverk barnehage

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp, Nedre Nattlandsfjellet, ligger rett utenfor inngangsdøren. Her i fra kan du ta rute nummer 49 og 81. For ytterligere flere ruter er det kort vei til Kolstibotn.

Nærmeste bybanestopp er Sletten bybanestopp.

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. Utvendig kledd med fasadeplater. Vinduer er 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har du kjennskap til eiendommen?: Ja.

- Når kjøpte du boligen?: 2024.

- Hvor lenge har du eid boligen?: 1 år og 7 mnd.

- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Ja.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?:
Svar: Ja. Vi oppdaget en sprekk i en flis på bad ved hovedsoverom da vi overtok. Denne er like ved toalettet og er ikke i våtsone.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?:
Svar: Ja, kun av faglært. Det er opplyst av forrige eier at det ble montert ny vask/skuffeseksjon på bad ved hovedsoverom i 2022. Sotra rør.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?:
Svar: Nei.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?:

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja. Det er opplyst av forrige eier at det i 2006 var lekkasje fra terrasse i etasjen over. Lekkasjen berørte overkanten av vinduet til soverommet ved stuen. Dette var reklamasjon og skaden ble reparert av OBAS.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja. Det er årlig vedlikehold og kontroll av ventilasjonsanlegget. Dette utføres av Andersen ventilasjonsrens AS. Sist kontroll var i desember 24. Kommende kontroll er i november.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?:

Svar: Ja. Ladeboks er plassert på parkeringsplass tilhørende leiligheten.

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

Svar: Nei.

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

boligen?:

Svar: Ja. I følge forrige eier skal vaskerommet opprinnelig være godkjent som bod. Det opprinnelige vaskerommet benyttes i dag som garderobe.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

Svar: Nei.

Innhold

Sitter du med en drøm om å ha spektakulær utsikt og sol til den går ned? Kanskje du trenger tre soverom og to bad? Eller rett og slett sentral beliggenhet og parkering i garasje? Da er dette den perfekte boligen for deg!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes og Jakob Songstad har gleden av å presentere Nattlandsfjellet 27! En fantastisk 4-roms selveierleilighet på populære Nattland. Boligen er malt i lyse delikate farger, har store vinduer som gir godt med lysinnslipp og luftige gode rom. Sammen med sin sentrale plassering og fantastiske utsikt er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

Etter å ha parkert bilen på din egen plass i garasjen og satt den på lading, tar du enkelt heisen opp til boligen. Her blir du møtt av en innbydende entré, med god plass til å henge fra seg både jakker og sko!

Videre inn i boligen kommer du til leilighetens åpne stue- og kjøkkenløsning. Rommet er av god størrelse, er malt i lyse delikate farger og har flere store vinduer som gir godt med naturlig lys. Stuen lar seg enkelt møblere med både sofa- og spisebordsgruppe.

Kjøkkenet, fra HTH, finner sin velegnede plass i hjørnet av rommet og er innredet med malte skrog, slette heltre fronter malt i 2024 og heltre foliert benkeplate. Her er også fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Av integrerte hvitevarer er det kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, ventilator og dampovn. Alt man måtte trenge for en ellers hektisk hverdag! Kjøkkenets flere skap og store benkeplate gjør kjøkkenet rent og pent, og lager plass til flere operasjoner samtidig.

Ved vinduene i stuen er det plass til et større spisebord. Her kan gjestene nyte formidabel utsikt, for samtidig holde samtalen gående med kokken som kokkelerer på kjøkkenet.

Fra stuen har man direkte adkomst til boligens herlige veranda på hele 20 m2! Her kan man nyte solen og utsikten til den går ned, for også møblere i ulike soner. Med andre ord et område som fort faller i smak!

Ved siden av stuen finner man et praktisk soverom. Rommet er av god størrelse og har plass til både stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Sover man her våkner man opp til fantastiske farger og utsikt!

Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til stor seng, nattbord og har innebygget garderobe. Fra soverommet spaserer man rett inn til det tilhørende badet. Badet er selvsagt helfliset og inneholder dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, vegghengt toalett og innredning med servant.

Vegg i vegg finner man bad nummer to. Dette badet er også helfliset og inneholder vegghengt toalett,

dusjvegger av glass, dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

Boligens siste soverom er også god av størrelse og har rikelig med lysinnslipp. Rommet fungerer også svært godt som hjemmekontor eller alternativt barnerom.

Leilighetens vaskerom er barnefamiliens drøm! Her er opplegg for vaskemaskin og plass til å tørke klær.

Boligen disponerer også en ekstern bod 4.8 m2 like ved inngangspartiet.

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.

Forhold som har fått TG2:

Veranda - ca 20m2:

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Bad 1 - 4.8m2 (Ved entre) - Totalvurdering av overflater:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad 1 - 4.8m2 (Ved entre) - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere

dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Toalettet mangler drensåpning, som er et minimumskrav ved innebygget sisterne for å synliggjøre lekkasje. Det er ukjent om sisternen har safetybag eller tilsvarende løsning. TG 2 settes grunnet usikkerhet og manglende dokumentasjon.

Bad 2 - 4.9m2 (Ved soverom) - Totalvurdering av overflater:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad 2 - 4.9m2 (Ved soverom) - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Toalettet mangler drensåpning, som er et minimumskrav ved innebygget sisterne for å synliggjøre lekkasje. Det er ukjent om sisternen har safetybag eller tilsvarende løsning. TG 2 settes grunnet usikkerhet og manglende dokumentasjon.

Vaskerom - 3.3m2 - Totalvurdering av overflater:
Våtromsbelegg begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Vaskerom - 3.3m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

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.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering
Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg i bygget, med elbillader.

Sameiet har også gjesteparkeringsplasser. Hvorav en av dem har montert elbillader.

Solforhold
I følge selger er solfhorholdene på sommerstid fra ca. 14/15, til 23 eller når den går ned.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
90364347

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. 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
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Det foreligger nabovarsel datert 07.05.2025 og gjelder Kolstibotn med tilhørende adresser. Søknaden omhandler fasadeendring, montering av balansert ventilasjon samt også utskifting av vinduer. Konferer megler for mer informasjon.

Energi
Oppvarming
Varmekabler på bad. Varmepumpe i stue. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Info strømforbruk
I følge selger var strømforbruket i 2024/25 i snitt på 1500,- kr mnd. Dyreste på 2900,- kr mnd, og billigste på 720,- kr mnd.

Energikarakter
C

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 8 190 000

Kommunale avgifter
Kr 15 646

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i

avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt
Kr 8 686

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 1 461 039

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 5 844 157

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Hentet fra Skatteetaten via Altinn.

Andre utgifter
Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 74 444 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Utover det som er nevnt under punkt 1 «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
Eierbrøk
117/1240

Felleskostnader inkluderer
Dekker byggforsikring, strøm fellesareal, Telenor, alarm, vaktmester, heis, diverse vedlikehold, dugnad, diverse driftsutgifter, honorarer, regnskapsfører, reparasjon, ventilasjon og garasje.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4176

Andel fellesformue
Kr 25 624

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet
Sameienavn
Sameiet Nattlandsfjellet 27

Organisasjonsnummer
889493402

Om sameiet
Styreleder: Eyolf Jul-Larsen

Tlf: 900 43 288
Mail: eyolfjl@gmail.com

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

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

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men den enkelte eier må se til at dette ikke er til ulempe eller sjenanse for de andre beboerne. Anskaffelse av dyr som hund eller katt bes meldes fra om til styret.

Forretningsfører
Forretningsfører
Sameiet Nattlandsfjellet 27

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 11, bruksnummer 209, seksjonsnummer 6 i Bergen kommune.

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

4601/11/209/6:
28.05.1958 - Dokumentnr: 302438 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:11
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1968 - Dokumentnr: 306548 - Erklæring/avtale AVSTÅELSE AV GRUNN
Rettinghetshaver: AS Kongshaugen Byggeselskap
Overført fra: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1958 - Dokumentnr: 300281 - Registrering av

grunn			Overført fra: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209	
Denne matrikkelenhet opprettet fra:	01.01.2020 - Dokumentnr: 180605 -		Gjelder denne registerenheten med flere	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Knr:4601 Gnr:11 Bnr:22	Omnummerering ved kommuneendring			
Utskilt fra denne matrikkelenhet:	Tidligere: Knr:1201 Gnr:11 Bnr:209			
Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209				
29.03.1974 - Dokumentnr: 7643 - Registrering av grunn	17.03.1958 - Dokumentnr: 301212 - Bestemmelse om veg			Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:38 Snr:1			
Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:38 Snr:2			
Utskilt fra denne matrikkelenhet:	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:38 Snr:3			
Knr:4601 Gnr:11 Bnr:479	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:38 Snr:4			
	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:38 Snr:5			
	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:38 Snr:6			
	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:38 Snr:7			
29.03.1974 - Dokumentnr: 7647 - Registrering av grunn	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:38 Snr:8			
Denne matrikkelenhet opprettet fra:	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:38 Snr:9			
Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:38 Snr:10			
Utskilt fra denne matrikkelenhet:	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:38 Snr:11			
Knr:4601 Gnr:11 Bnr:480	Overført fra: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209			
	Gjelder denne registerenheten med flere			
02.05.2005 - Dokumentnr: 14180 - Sammenslåing	28.05.1958 - Dokumentnr: 302438 - Best. om vann/kloakkledn.			Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):
Sammenslått med denne matrikkelenhet:	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:22			PlanID: 9850000
Knr:1201 Gnr:11 Bnr:478	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:1			Reguleringsformål: Boliger
Bestående matrikkelenhet:	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:2			Dekningsgrad: 100,0 %
Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:3			
	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:4			PlanID: 9850000
	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:5			Reguleringsformål: Gang-/sykkelvei
06.09.2005 - Dokumentnr: 29743 - Seksjonering	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:6			Dekningsgrad: < 0,1 % (0,1 m²)
Opprettet seksjoner:	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:7			
Snr: 6	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:8			PlanID: 9850000
Formål: Bolig	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:9			Reguleringsformål: Kjørevei
Sameiebrøk: 117/1240	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:10			Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.	Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:11 Bnr:209 Snr:11			
Gjelder seksjon nr. 1 til og med seksjon nr.11	Med flere bestemmelser			Kommuneplan:
				PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Arealformål: Bebyggelse og anlegg
Dekningsgrad: 99,6 %

PlanID: 65270000
Arealformål: Grønnstruktur
Dekningsgrad: 0,4 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Historiske veifar
Dekningsgrad: 3,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 28,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 71,6 %

Kommunedelplan(er):
PlanID: 9730000
Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP

LANDÅS
Ikrafttrådt: 15.01.1996
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:
PlanID: 9730000
Arealformål: Friområder
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 8390001 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 11 BNR 22

PlanID: 71740000 (Planlegging igangsatt)
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 9855000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 11 BNR 402 MFL., NATTLANDSFJELLET, BEL AIR

PlanID: 30120000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 11, NATTLANDSFJELLET (tidligere O-30)

PlanID: 30780000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 11 BNR 182, ØVRE NATTLAND

PlanID: 8395000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 11 BNR 358 MFL., KOLSTIBOTN BO- OG SERVICESENTER

PlanID: 66470000 (Utgått/erstattet)
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 11 BNR 28 MFL., NATTLANDSFJELLET

PlanID: 30550000 (Opphevet)
Plannavn: ÅRSTAD. NATTLAND, KRYSSSET

SÆDALSVEGEN - BIRKELUNDSBAKKEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
11/343 - Tilbygg - Enebolig - Igangsettingstillatelse - 03.06.2024

Andre opplysninger:
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 over ordnede 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.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

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

8 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger
204 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

206 100 (Omkostninger totalt)
217 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)
219 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 396 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 407 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 409 800 (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 206 100

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.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85 % av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- og oppgjørshonorar kr 7 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 40 445,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, annonsering og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Oppdragstaker

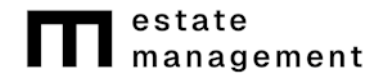
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer
993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

29.10.2025



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Nattlandsfjellet 27

5098 BERGEN

4601/11/6/209/0/0

Rapportdato

28.10.2025

TG 0  1

TG 1  8

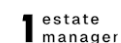
TG 2  7

TG 3  0

TG IU  2

NATTLANDSFJELLET 27 - 4601/11/6/209/0/0

Befaring utført den 23.10.2025 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/rekvirenten 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 befaring 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.

NATTLANDSFJELLET 27 - 4601 /11/6/209/0/0

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 Byggforskerien 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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

TG 2

Vesentlige avvik

TG 3

Store eller alvorlige avvik

TG IU

Ikke undersøkt

NATTLANDSFJELLET 27 - 4601 /11/6/209/0/0

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.

40

2/27

41

3/27

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 taktekking 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. Produkt navn nevnes ikke.

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.

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 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.

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

Om boligen

Adresse: Nattlandsfjellet 27 , 5098, BERGEN

Matrikkel: 4601/11/6/209/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2005 Kilde: PropCloud

Tomt: 1 526.60 m²

Hjemmelshaver(e): Frida Borlaug, Tommy Johnsen

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. Utvendig kledd med fasadeplater. Vinduer er 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

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. 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:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

NATTLANDSFJELLET 27 - 4601/11/6/209/0/0

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. Veggarealetmellom 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.

H0201			
BRA-i 116 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, 2 bad, vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 116 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 116m2 / S-Rom: 0m2 Bod 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 4.8m2.

NATTLANDSFJELLET 27 - 4601/11/6/209/0/0

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.

7

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Veranda - ca 20m2 : Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bad 1 - 4.8m2 (Ved entre) - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad 1 - 4.8m2 (Ved entre) - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Toalettet mangler drensåpning, som er et minimumskrav ved innebygget sisterner for å synliggjøre lekkasje. Det er ukjent om sisternen har safetybag eller tilsvarende løsning. TG 2 settes grunnet usikkerhet og manglende dokumentasjon.

Bad 2 - 4.9m2 (Ved soverom) - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad 2 - 4.9m2 (Ved soverom) - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Toalettet mangler drensåpning, som er et minimumskrav ved innebygget sisterner for å synliggjøre lekkasje. Det er ukjent om sisternen har safetybag eller tilsvarende løsning. TG 2 settes grunnet usikkerhet og manglende dokumentasjon.

Vaskerom - 3.3m2 - Totalvurdering av overflater: Våtromsbelegg begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Vaskerom - 3.3m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

NATTLANDSFJELLET 27 - 4601 / 11/6/2019/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

2

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad 1 - 4.8m2 (Ved entre) - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

Vaskerom - 3.3m2 - Totalvurdering av fuktsøk: Ikke aktuelt på vaskerom

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:
Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Vaskerom er ført opp som bod i originale plantegninger. Rommet brukes som vaskerom og er derfor ført opp som dette i rapporten.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:
midlertidig brukstillatelse for blokk/terrassehus datert 06.07.2005.

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

Nei

Kommentar:
Ingen avvik

3

Radonsikring

TG 1

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 2. (3) etasje er det ikke nødvendig å måle radon.

NATTLANDSFJELLET 27 - 4601 / 11/6/2019/0/0

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Veranda med fliser på gulv og glassrekkverk, tilkomst fra stue. Oppmålt til ca 20m2.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

NATTLANDSFJELLET 27 - 4601/11/6/209/0/0

Bilde



NATTLANDSFJELLET 27 - 4601/11/6/209/0/0

5

Bad 1 - 4.8m2 (Ved entre)

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

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

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er målt ca 1 cm fra overflate ved dør til overflate ved sluk. Dusjonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

!

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

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

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

NATTLANDSFJELLET 27 - 4601/11/6/209/0/0

50

Bilde

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Toalettet mangler drengs pning, som er et minimumskrav ved innebygget sisterner for å synliggjøre lekkasje. Det er ukjent om sisternen har safetybag eller tilsvarende løsning. TG 2 settes grunnet usikkerhet og manglende dokumentasjon.

Levetid:

!

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

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 brukslitasje. 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:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat. Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

13/27

51

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

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:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

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

TG IU 

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

NATTLANDSFJELLET 27 - 4601/11/6/209/0/0

6

Bad 2 - 4.9m2 (Ved soverom)

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

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

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er målt ca 1 cm fra overflate ved dør til overflate ved sluk.
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

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 stålsluk 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.

NATTLANDSFJELLET 27 - 4601/11/6/209/0/0

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Toalettet mangler dreksåpning, som er et minimumskrav ved innebygget sisterner for å synliggjøre lekkasje. Det er ukjent om sisternen har safetybag eller tilsvarende løsning. TG 2 settes grunnet usikkerhet og manglende dokumentasjon.

Levetid:

 Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

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:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat. Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

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?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

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

TG 0 

Kommentar:

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

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

7

Vaskerom - 3.3m2

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. Slette malte vegger og himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

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

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt fall på 1:100. Det er målt ca 8mm fra overflate ved dør til overflate med sluk. 1 meter avstand.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Våtromsbelegg begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:
Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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 stålsluk.

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

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:
Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

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)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat. Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
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:
Ikke aktuelt på vaskerom

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:
Ikke aktuelt på vaskerom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NATTLANDSFJELLET 27 - 4601/11/6/209/0/0

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?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Bilde



NATTLANDSFJELLET 27 - 4601/11/6/209/0/0

9

Kjøkken

TG 1

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 røropplegg. 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

HTH kjøkken innredning med folierte skrog, slette heltre fronter som er malt i 2024 og heltre benkeplate. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Dampovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

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.

NATTLANDSFJELLET 27 - 4601/11/6/209/0/0

22/27

10

VVS

TG 1

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 ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon 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?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Varmekabler på bad
Varmepumpe i stue
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Vaskerom

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er datert 2005

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. TG2 på varmtvannsbereder grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NATTLANDSFJELLET 27 - 4601/11/6/209/0/0

23/27

61



NATTLANDSFJELLET 27 - 4601/11/6/209/0/0

11

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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 etablert i gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

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, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er koblet til med stikkontakt.

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.

NATTLANDSFJELLET 27 - 4601/11/6/209/0/0

Bilde



12

Brannslukkere og røykvarslere

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

NATTLANDSFJELLET 27 - 4601/11/6/209/0/0

13

Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Fliser på bad, belegg på vaskerom, parkett på soverom 1 og 2 som er overflate behandlet i 2024, Laminat fra 2024 i øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slette malte overflater som er malt i 2024 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.

14

Garasje plass

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?

Ja

Bilde



NATTLANDSFJELLET 27 - 4601/11/6/209/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250327

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Tommy Johnsen

Frida Borlaug

Gateadresse

Nattlandsfjellet 27

Poststed

Postnr

BERGEN

5098

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

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Document reference: 1503250327

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

Beskrivelse

Vi oppdaget en sprekk i en flis på bad ved hovedsoverom da vi overtok. Denne er like ved toalettet og er ikke i våtsone.

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er opplyst av forrige eier at det ble montert ny vask/skuffeseksjon på bad ved hovedsoverom i 2022.

Arbeid utført av

Sotra rør

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er opplyst av forrige eier at det i 2006 var lekkasje fra terrasse i etasjen over. Lekkasjen berørte overkanten av vinduet til soverommet ved stuen. Dette var reklamasjon og skaden ble reparert av OBAS.

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er årlig vedlikehold og kontroll av ventilasjonsanlegget. Dette utføres av Andersen ventilasjonsrens AS. Sist kontroll var i desember 24. Kommende kontroll er i november.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks er plassert på parkeringsplass tilhørende leiligheten.

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

Document reference: 1503250327

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

Beskrivelse

I følge forrige eier skal vaskerommet opprinnelig være godkjent som bod. Det opprinnelige vaskerommet benyttes i dag som garderobe.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei☐ Ja

26

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

☒ Nei☐ Ja

27

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

☒ Nei☐ Ja

28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1503250327

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250327

Initialer selger: TJ, FB

3

68

Initialer selger: TJ, FB

4

69

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Johnsen	b0eaec72366c3bcfd05447b27e8856e9853b9e0b	28.10.2025 19:27:09 UTC	Signer authenticated by One time code

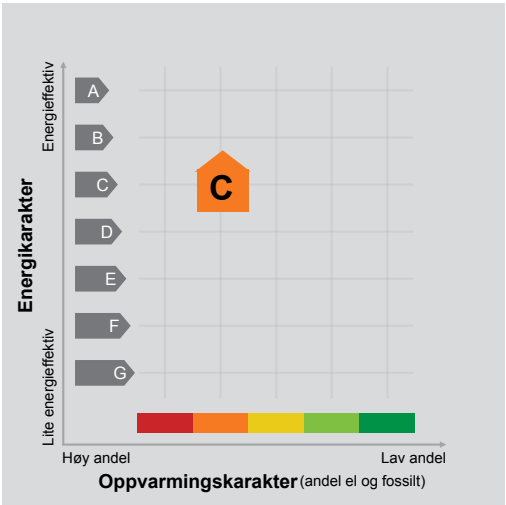
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frida Borlaug	7ad6832ef18eae5f4e4757de22c060c078d16771	28.10.2025 19:08:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250327

ENERGIATTEST



Adresse	Nattlandsfjellet 27
Postnummer	5098
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	209
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	20791578
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiatest-2025-184173
Dato	27.10.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

- 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/developper>

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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: Redusér 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)

- Redusér innnetemperaturen
- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner

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 byggskader.

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.

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/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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>)

Plikten til 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.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Nabolagsprofil

Nattlandsfjellet 27 - Nabolaget Nattlandsfjellet - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

 Nedre Nattlandsfjellet Linje 49, 81	1 min  0.1 km
 Slettebakken Linje 1	13 min  0.9 km
 Bergen Linje F4, L4, R40	12 min  6.1 km
 Bergen Flesland	17 min 

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	21 min  1.6 km
Nattland skole (1-10 kl.) 707 elever, 50 klasser	27 min  1.7 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 99 elever, 4 klasser	28 min  2 km
Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	5 min  2.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	7 min  2.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	4 min  2.2 km
NTG Brann Stadion	7 min 

Ladepunkt for el-bil

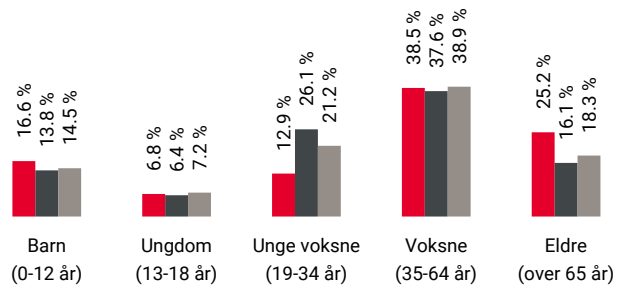
 Slettebakken Borettslag	14 min 
---	--

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

 Naboskapet
Godt vennskap 73/100

 Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Nattlandsfjellet	1 654	716
 Bergen	265 933	136 695
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjerknesparken barnehage (0-5 år) 72 barn	10 min  0.6 km
Sammen Oppigard barnehage (0-5 år) 61 barn	11 min  0.8 km
Sammen Nerigard barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min  0.8 km

Dagligvare

Kiwi Birkelundstoppen PostNord	9 min  0.6 km
Rema 1000 Nattland	9 min 

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 99/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

- 

Øvre kolstien 36

Ballspill

15 min

1.1 km
- 

Mannsverkbanen

Ballspill

15 min

1.1 km
- 

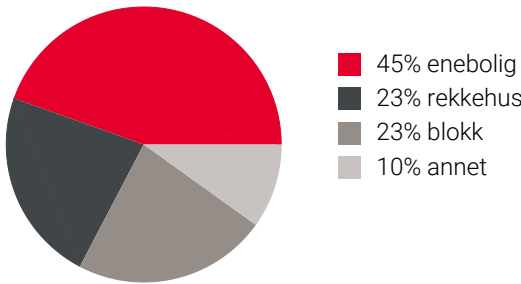
MOVA Landås

12 min
- 

Bergen Tennis Arena Treningssenter

14 min

Boligmasse



«Det er fint på Nattlandsfjellet med utsikt og naturen tett på.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

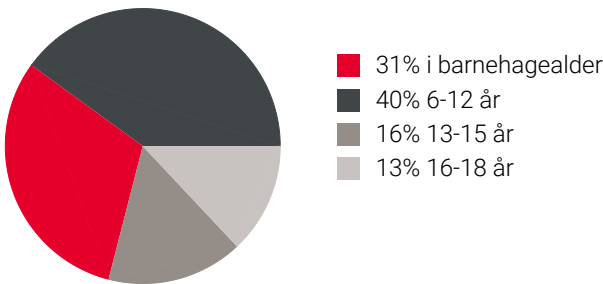
Sletten Shoppingsenter

20 min
- 

Apotek 1 Nattland

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

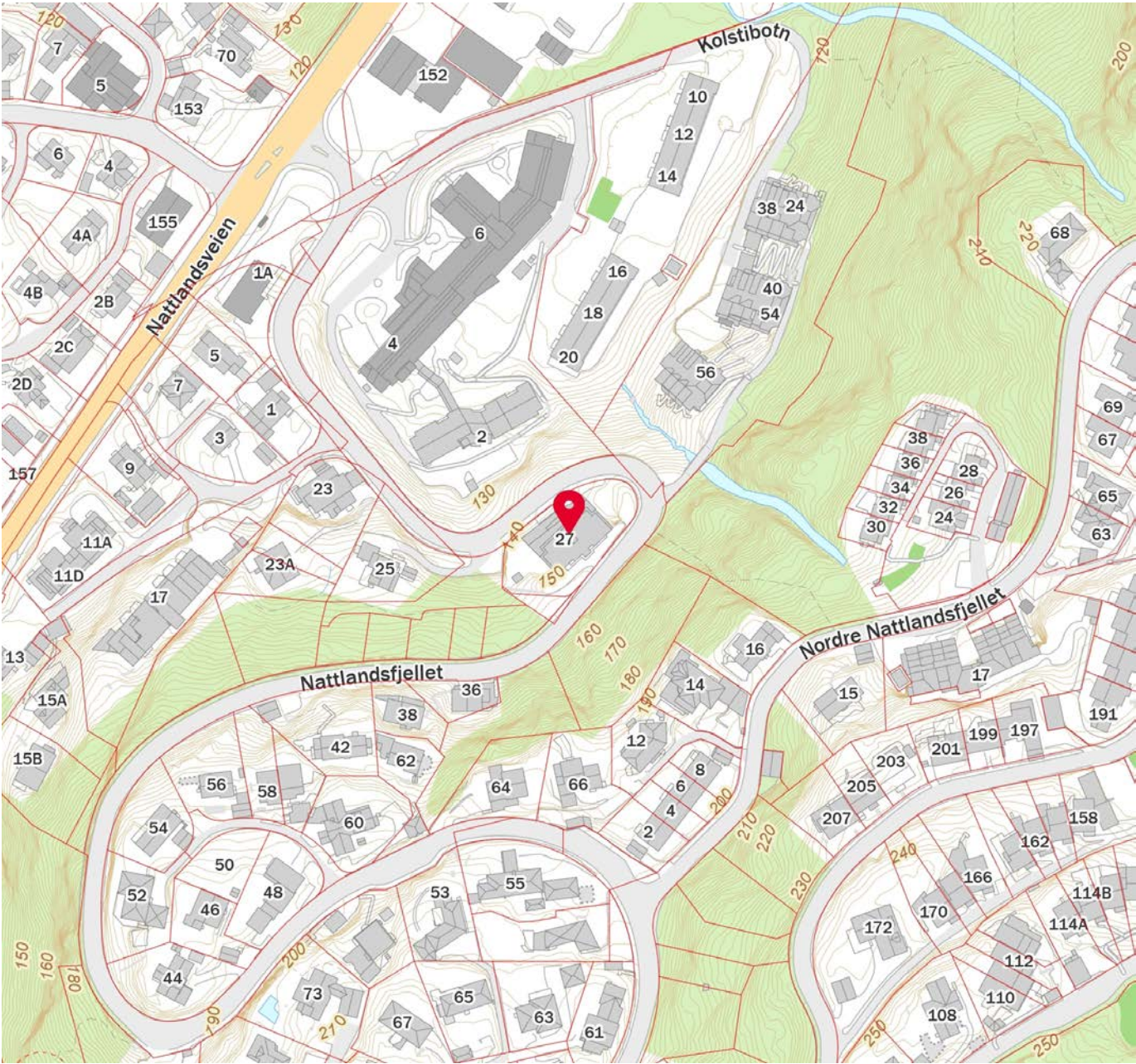
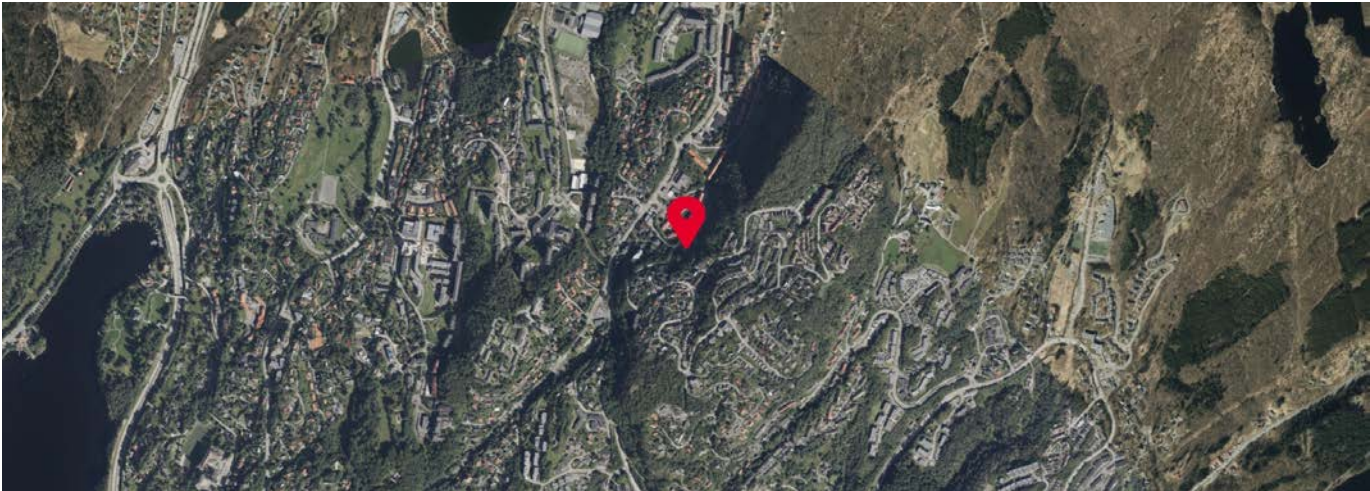


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Adr: Nattlandsfjellet 27	VEDTEKTER	Versjonsnr. 1.7
Gnr. 11 Bnr.209	Sameiet Nattlandsfjellet 27	Dato 31.05.2024

Sak 3 Vedlegg 6 (endringer i rødt s.3 og s.5)

Innholdsfortegnelse:

- § 1 Forankring
- § 2 Sameiets navn, oppdeling og definisjoner
- § 3 Formål
- § 4 Råderett, bruksrett og anvendelse
- § 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling
- § 6 Utleie
- § 7 Sameiets økonomiske forpliktelser
- § 8 Ansvarsfordeling av vedlikehold
- § 9 Mislighold og fravikelse
- § 10 Sikkerhet
- § 11 Forsikringer
- § 12 Årsmøtet
- § 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet
- § 14 Møteledelse og avstemming
- § 15 Styret
- § 16 Forretningsfører og revisor
- § 17 Revisjon og Regnskap
- § 18 Oppløsning
- § 19 Endring av vedtektene
- § 20 Forholdet til eierseksjonsloven

Adr: Nattlandsfjellet 27	VEDTEKTER	Versjonsnr. 1.7
Gnr. 11 Bnr.209	Sameiet Nattlandsfjellet 27	Dato 31.05.2024

§ 1 Forankring

Lov 2017-06-16- .65: Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) som trådte i kraft 01.01.2018, 01.07.2018.
Siste endring: L 2018-06-22- 74Sameiets vedtekter versjon 1.0 av 7. mars 2005

§ 2 Sameiets navn, seksjonsoppdeling og definisjoner

Sameiets navn er ”Sameiet Nattlandsfjellet 27” (heretter kalt Sameiet) og består av eiendommen gnr. 11 bnr. 209 i Bergen. I henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring av 29. sept. 2005 er bygningen delt i 11 boligseksjoner (se seksjonsfordelingsliste vedlegg 1).
Til hver boligseksjon knytter det seg en eksklusiv bruksrett til terrasse, sportsbod(er) og garasje plass, totalt defineres dette som den enkelte seksjonseiers **bruksenhet**. Den tinglyste boligseksjonen samt boligens terrasse defineres som **utvidet sameiebrøk** (se vedlegg 2), og brukes i fordeling av enkelte fellesutgifter.
De deler av eiendommen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke er bruksenheter defineres som **fellesarealer**.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser, og forvalte sameiets anlegg til beste for seksjonseierne, i samsvar med gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

§ 4 Råderett, bruksrett og anvendelse

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin boligseksjon. Det gjelder ingen forkjøps- eller løsningsrettigheter.
Hver seksjonseier har hjemmel i sin seksjon. Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner og Sameiets vedtekter.
Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.
Bruksenhet kan bare anvendes til beboelse, og ikke huse flere personer enn det som til enhver tid er regulert i Husleieloven.
Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig og/eller vedtektsfestet måte, og etter de regler årsmøtet fastsetter.
Det kan gjøres bestemmelse om midlertidig enerett for en eller flere seksjonseiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene.
Bruksarealet må ikke nyttes slik at det er til urimelig ulempe for de øvrige brukerne i Sameiet.

Adr: Nattlandsfjellet 27	VEDTEKTER	Versjonsnr. 1.7
Gnr. 11 Bnr.209	Sameiet Nattlandsfjellet 27	Dato 31.05.2024

I henhold til eierseksjonslovens § 24, 7. ledd er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
All utleie skal på forhånd meddeles styret.

Endringer av større omfang i og på bygningen, og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av årsmøtet. Det må heller ikke foretas eksteriørmessige forandringer uten sameiets godkjenning når det gjelder farger, oppsetting av markiser, verandakasser, antenner og andre installasjoner i fellesarealene som påvirker fasadeinntrykket. Innvendige endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter. For bygningsmessige forandringer eller installasjoner i seksjonene, der byggetillatelse kreves, skal det også være godkjenning av styret. Andre installasjoner av ymse slag så som gass peis, varmepumpe, tilkobling for El- bil m.m. skal også godkjennes av styret, jfr. lovens § 25, 1. ledd. Styret skal gi sin godkjenning dersom eventuelle ulemper ved tiltaket er små, sett i forhold til de fordeler seksjonseieren har ved at tiltaket gjennomføres. Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon, som representerer fare for eller er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne, blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta nødvendige utbedringer for den enkelte seksjonseiers regning.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

På grunn av for lite avsatt parkeringsareal for en del eierseksjoner (Ref. Sintef 2015, «Parkeringsplasser og garasjeanlegg», Byggforskserien 312.130) gis det i medhold av lovens § 25, 5. ledd midlertidig enerett frem til år 2044 til bruk av fellesareal avsatt til gjesteparkeringsplasser slik:

- Seksjonene 1,2 og 3 disponerer gjesteplassen til venstre for seksjon 1 i fellesskap.
- Seksjonene 4,5 og 6 disponerer gjesteplassen til høyre for seksjon 6 i fellesskap.
- Seksjonene 7,8 og 9 disponerer gjesteplassen til venstre for seksjon 7 i fellesskap.

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes, men bruksenheten med andel i fellesarealer kan kun overdras samlet og

Adr: Nattlandsfjellet 27	VEDTEKTER	Versjonsnr. 1.7
Gnr. 11 Bnr.209	Sameiet Nattlandsfjellet 27	Dato 31.05.2024

under ett. Ved salg eller pantsettelse av boligseksjonene gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret.

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for Sameiet og andre bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet.

Eventuell oppdeling av seksjonene kan ikke finne sted uten at årsmøtet samtykker med 2/3-dels flertall.

§ 6 Utleie

Eier av seksjonen plikter å informere styret om eventuell utleie, samt informere om seksjonseierens eventuelle nye adresse. Videre plikter eier av seksjon å informere leietakere om sameievedtekter og andre bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet.

§ 7 Sameiets økonomiske forpliktelser

Seksjonseierne er til sammen ansvarlig for Sameiets fellesutgifter Som fellesutgifter regnes alle kostnader som er nødvendig for en effektiv og forsvarlig drift av Sameiets bygning og utearealer. Dette omfatter bl.a. forsikringspremier, utgifter til renhold, vedlikehold av utearealer, reparasjoner, lys i fellesarealer og felles kabelanlegg, samt avsetning av fondsmidler til større framtidige utgifter. Disse felleskostnader fastsettes etter budsjett utarbeidet av styret, og betales i månedlige a-kontobeløp til Sameiets konto. A-kontobeløpet og forfallsdato fastsettes av styret.

Felles driftsutgifter: Kostnader ved eiendommen, som ikke knytter seg til boligseksjonen eller det ansvar den enkelte er pålagt for sin bruksenhet, defineres som felles driftsutgifter. Disse skal fordeles mellom seksjonseierne etter den fordeling som bestemmes av årsmøtet. Driftsutgifter ved eiendommen som knytter seg til den enkelte bruksenhets størrelse fordeles etter den utvidete sameiebrøken. Andre fellesutgifter fordeles likt på antall seksjoner.

Fond: Årsmøte har gjort vedtak om oppbygging av reservekapital/fond for å sikre fremtidig vedlikehold, oppjustering, modernisering, eller påkostning av andre fellestiltak på eiendommen. Kapitalens størrelse fastsettes av Sameiet. Innbetaling til fondet tar utgangspunkt i bruksenhetens størrelse, og fordeles etter utvidet sameiebrøk. Beløpet

Adr: Nattlandsfjellet 27	VEDTEKTER	Versjonsnr. 1.7
Gnr. 11 Bnr.209	Sameiet Nattlandsfjellet 27	Dato 31.05.2024

som skal innbetales til fondet innkreves sammen med den terminvise betaling til dekning av felles driftsutgifter.
Fondsmidler settes på en egen konto med god renteavkastning.

§ 8 **Ansvarsfordeling av Vedlikehold**

Generelt

Vedlikehold av boligseksjonene og fellesarealer skal utføres så ofte det er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den bruksenhet som han/hun har enerett til å bruke.

Vedlikeholdsplikten omfatter:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, f.eks. til brannslukning
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring
- i) **ventilasjonsanlegg**

Seksjonseier er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere eiere fritar ikke for vedlikeholdsplikten.

Har seksjonseier fått sameiets aksept for å foreta endringer/iverksetting av bygningsmessige tiltak som primært ikke var prosjektert/ kontraktfestet, eller montere/hensette permanent utstyr, må dette ikke føre til ulempe eller utgift for de øvrige seksjonseierne. Hvis det ikke er gjort særskilt vedtak skal seksjonseieren bære alle fremtidige kostnader relatert til vedlikehold av tiltaket, inklusiv eventuelle vedlikehold tiltaket måtte føre til for bygget for øvrig. Seksjonseieren har også ansvar for vedlikehold og omkostninger som måtte påløpe i forbindelse med eventuell de-/remontering av dette eller deler av det i forbindelse med vedlikeholdsarbeider ellers på eiendommen. Dersom det påløper utgifter som skyldes at de respektive seksjonseiere ikke har oppfylt sine forpliktelser hefter denne også for skader dette måtte påføre den annen part.

Adr: Nattlandsfjellet 27	VEDTEKTER	Versjonsnr. 1.7
Gnr. 11 Bnr.209	Sameiet Nattlandsfjellet 27	Dato 31.05.2024

Fellesanlegg skal behandles med varsomhet. Dersom seksjonseieren selv, eller andre som hun/han er ansvarlig for, har forvoldt skade på eiendommen, skal dette straks utbedres eller erstattes av vedkommende husstand.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer, er seksjonseierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.

Ytre vedlikehold av bygningen og utearealene samt innvendige fellesarealer som trappehus, felleskorridorer, garasjeanlegg og fellesutstyr er sameiets ansvar.

Når skader på utstyr som normalt ligger under seksjonseiernes ansvarsområde skyldes forhold knyttet til påvirkning av ytre krefter (f.eks. vannlekkasjer o.l.) kan sameiet vedta å dekke skadene.

Vedlikehold av terrassene

Det påhviler seksjonseier å holde avløpet åpent, og vedlikeholde hellene/flisene med rensing og vasking, samt påse at heller, fliser og det underlag disse hviler på ikke skader membranen ved at det kommer i uheldig posisjon eller går i stykker. Utskifting av heller og fliser samt vedlikehold av terrassenes bygningsmessige strukturer, så som tetningsmembran /-beslag og byggkonstruksjon for øvrig, inklusivt terrassegelender er sameiets ansvar.

Vedlikehold av ytterdører og yttervinduer

Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av overflaten av innvendige deler av vindusrammer/- karmer og terrassedør. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av utvendige vinduskarmer, vinduer og terrassedør. Dette utgjør en del av byggets fasader/yttervegger.

For leilighetenes ytterdører og boddører er seksjonseieren ansvarlig for innvendig del av dørblad og karm. Dørblad og karm som vender mot fellesarealene og alle andre dører i fellesarealene er Sameiets ansvar.

Vedlikehold av skorstein og avtrekk fra peis og kjøkken

Det er installert privat skorstein og avtrekk fra gass peiser og kjøkken i flere seksjoner.
De seksjonseiere som har slike installasjoner er ansvarlig for innvendig og utvendig vedlikehold av disse. Det gjelder også de bygningsmessige konstruksjoner som kledning og tetning mot bygg for øvrig. Forsikringsmessig inngår skorsteinen og avtrekkene i bygningens fullverdigforsikring.

Adr: Nattlandsfjellet 27	VEDTEKTER	Versjonsnr. 1.7
Gnr. 11 Bnr.209	Sameiet Nattlandsfjellet 27	Dato 31.05.2024

§ 9 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseieren å selge sin seksjon, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonene kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27.

Dersom seksjonen er utleid, kan ovennevnte vedtak treffes også hvis leietakeren vesentlig misligholder sine plikter overfor de øvrige seksjonseierne. Advarsel skal i så fall rettes både til seksjonseieren og leietakeren.

§ 10 Sikkerhet

Seksjonseierne har panterett i samtlige seksjoner for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver enhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 11 Forsikringer

Styret i Sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningene og andre installasjoner på eiendommen, samt innboet i fellesarealer. Eiendommen skal være fullverdiforsikret. De enkelte seksjonseiere tegner selv den nødvendige innboforsikring, og andre nødvendige forsikringer som ikke omfattes av sameiets fellesforsikringer.

§ 12 Årsmøtet

Seksjonseierne utøver den øverste myndighet gjennom årsmøtet, og er beslutningsdyktig når 7 seksjoner er representert.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst en tiendedel av

Adr: Nattlandsfjellet 27	VEDTEKTER	Versjonsnr. 1.7
Gnr. 11 Bnr.209	Sameiet Nattlandsfjellet 27	Dato 31.05.2024

stemmene, krever dette skriftlig, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med minimum 3 dagers varsel.

Saksliste med årsberetning, regnskap og revisjonsberetning, samt andre saksdokumenter sendes til alle seksjonseiere med kjent adresse, senest en uke før ordinært årsmøte. Sakspapirene skal også være tilgjengelig på årsmøtet. Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Årsberetning fra styret
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, samt forretningsfører og revisor.
4. Årlig vedlikeholdsbudsjett og status for eventuelle fondsmidler
5. Gjennomgang av vedtektene
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan ikke, uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere, treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen.

§ 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseiernes husstand, samt leietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det åpenbart er unødvendig, eller han/hun har gyldig forfall.

En seksjonseier kan oppnevne stedfortreder. Denne skal ha skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommende årsmøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Adr: Nattlandsfjellet 27	VEDTEKTER	Versjonsnr. 1.7
Gnr. 11 Bnr.209	Sameiet Nattlandsfjellet 27	Dato 31.05.2024

Seksjonseier eller stedfortreder med fullmakt kan ikke delta i drøftelse eller avstemming om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Dette gjelder også i drøftelse eller avstemming om rettshandel overfor tredjemann, eller om tredjemanns ansvar, hvis seksjonseieren har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 14 Møteledelse og avstemming

Hver seksjon har én stemme.
Ved eventuell reseksjonering skal denne stemmefordeling opprettholdes.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitte.
Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøtet ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Denne behøver ikke å være seksjonseier.

Vedtak i årsmøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitt stemmer i vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever enstemmighet blant seksjonseierne.

Adr: Nattlandsfjellet 27	VEDTEKTER	Versjonsnr. 1.7
Gnr. 11 Bnr.209	Sameiet Nattlandsfjellet 27	Dato 31.05.2024

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en (1) seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er tilstede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall–lederen velges ved særskilt valg.
Sameiets styre skal bestå av minst 3 medlemmer inklusiv leder. Styret skal ha 1(ett) varamedlem. Forretningsfører inngår som styremedlem. Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år, varamedlem for ett år, og forretningsfører velges ved ledighet. Medlemmene i styret kan gjenvelges, men ved valg skal det tas hensyn til hva som er hensiktsmessig utskifting i forhold til kontinuitet og tillit. Styret konstituerer seg selv, og velger selv sin arbeidsform. Styreleder skal sørge for at det holdes styremøter så ofte som det er nødvendig. Styremedlemmer kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Styret er ansvarlig for innkreving av fellesutgifter, samt innkreving av fondsmidler til dekning av større fremtidige utgifter.

I samsvar med lov om eierseksjoner har styret rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styret plikter videre å gjennomføre tiltak vedtatt av årsmøtet eller styret.

Sameiet tegnes av styrets leder og et medlem av styret i fellesskap.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre referat fra sine møter. Referatet skal godkjennes av styremedlemmene.

Styremedlemmer må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

Adr: Nattlandsfjellet 27	VEDTEKTER	Versjonsnr. 1.7
Gnr. 11 Bnr.209	Sameiet Nattlandsfjellet 27	Dato 31.05.2024

§ 16 Forretningsfører og revisor

Sameiet skal ha forretningsfører og revisor. Forretningsfører velges blant seksjonseierne, og går inn som styremedlem. Ny forretningsfører velges ved ledighet. Styreleder gir instruks for forretningsfører. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 17 Regnskap og Revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Forretningsfører utfører de praktiske oppgavene med dette. Revidert regnskap for foregående år og budsjett for inneværende år skal legges fram på ordinært årsmøte.

§ 18 Oppløsning

Seksjonseierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

§ 19 Endring av vedtektene

Endringer av vedtektene kan beslattes av årsmøtet med simpelt flertall annet enn for de saker nevnt i eierseksjonsloven §§ 49-51 og i disse vedtektenes § 14 som krever to tredjedels flertall eller enstemmighet.

§ 20 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 i den utstrekning loven gir mulighet for fravikelse. For øvrig gjelder eierseksjonsloven.

I medhold til lov om eierseksjoner er reviderte vedtekter versjon 1.7 vedtatt i årsmøtet den 30.05.2024.

Styreleder

Representant for Seksjonseierne

Adr: Nattlandsfjellet 27	VEDTEKTER	Versjonsnr. 1.7
Gnr. 11 Bnr.209	Sameiet Nattlandsfjellet 27	Dato 31.05.2024

Ordensregler for Sameiet Nattlandsfjellet 27

1. Generelt

Ordensreglene er forankret i Lov om eierseksjoner (Lov 2017-06-16- 65), Forskrift om brannforebygging (FOR 2020-06-11-1176), Internkontrollforskriften (FOR 2017-06-09-719) og Sameiets vedtekter.

Ordensreglene er et felles utgangspunkt for å skape et godt og sikkert bomiljø for oss alle. De omfatter både leilighetene og fellesarealene inne og ute.

Styret har ansvar for å gjøre ordensreglene kjent og alle med tilknytning til sameiet er forventet å følge og respektere dem. Seksjonseierne er ansvarlig for å gjøre reglene kjente til alle som benytter deres leiligheter.

Vi eier bygningen og fellesarealene sammen, og vi har et felles ansvar for vedlikehold av disse områdene. Se ellers avsnittene under om dugnad og fellesområder.

Felleskostnadene som betales månedlig inkluderer:

- Renhold av fellesarealene i bygget
- Alarmsystemet både i leilighetene og i fellesområdet
- Forsikring av bygget
- TV og internett-abonnement
- Strøm i fellesområdene
- Kontroll og vedlikehold av fellesareal og fellesutstyr som vi ikke selv kan utføre (heis, garasjeport, brannsikringsutstyr, skadedyrbekjempelse ol.)
- Kontroll og bytte av filter i leilighetenes ventilasjonsaggregater
- Vask av matter i trappehus

I tillegg tilstreber vi årlig å avsette midler til et driftsfond som skal kunne brukes når det oppstår større reparasjoner/vedlikeholdsoppgaver.

Selv om bygget er forsikret gjennom sameiet, må den enkelte seksjonseier tegne egen innboforsikring for sin leilighet.

Alle kan ha behov for å arrangere hyggelige samlinger på kveldene, men det oppfordres til å vise hensyn. Støyende festing med dansing og høy musikk skal gjerne avsluttes før kl. 23:00 på hverdager og kl. 24:00 i helgene. Arbeid med hammer og boremaskin skal ikke foregå etter kl. 22:00.

Ellers oppfordres alle til å holde vinduer og terrassedører lukket hvis man lager mye lyd i perioder når det ellers er ro i bygget. Husk også at sentrifuger, tørketromler ol. lett gir gir vibrasjoner i vegger og gulv. Så bare en ting til slutt: vær snill ikke å riste tepper eller annet over rekkverket på terrassene, det kan være naboen under ikke setter særlig pris på det.

Dyrehold er tillatt, men den enkelte eier må se til at dette ikke er til ulempe eller sjenanse for de andre beboerne. Anskaffelse av dyr som hund eller katt bes meldes fra om til styret.

2. Sikkerhet

Internkontroll Helse Miljø og Sikkerhet

HMS- forskriften pålegger sameier å ha et internkontrollsystem. Hensikten er å sikre mot brann, innbrudd, forurensning og skader på mennesker og eiendom, inkludert ytre miljø. Vårt sameie har etablert et system i to deler. Den ene delen som er en egenkontroll utført av seksjonseierne, omfatter leilighetene. Den andre delen, som omfatter fellesområdene og fellesutstyret er det styret som gjennomfører. Kontrollene foretas årlig, vanligvis i tiden før sameiets årsmøte og det er utarbeidet skjema for begge kontrollene som styret distribuerer i forkant. Avvik som oppdages i egenkontrollen skal enten utbedres av den enkelte eller meldes til styret. Resultatet av felleskontrollen presenteres på årsmøtet og eventuelle tiltak grunnet oppdagelse av avvik diskuteres der.

I tillegg utføres det også tilstands- og sikkerhetskontroller av en rekke eksterne kontrollører.

I andre etasje i trappehuset er det installert en hjertestarter som alle har tilgang til.

Brannsikkerhet

Hovedprinsippet ved brann er: VARSLE- REDDE- SLUKKE

I leilighetene

Beboerne i Sameiet har en lovpålagt plikt til å installere brannsikkerhetsutstyr og til å ha tilsyn/inspeksjon av dette minst 1 gang pr. år. Dette gjøres under egenkontrollen. Det er leilighetseiers ansvar at brannslukningsutstyret i leilighetene fungerer tilfredsstillende. Det er påbudt med minst 1 sensor for brannvarsling og ett brannslukkingsapparat i hver leilighet. Den påbudte brannvarsleren er koblet direkte til alarmsentralen og til byggets alarmsystem og kontrolleres en gang pr. år av Securitas. Leilighetene er i utgangspunktet utstyrt med disse minimumskravene og de må ikke må endres.

Slukkeutstyret skal plasseres slik at det er enkelt å hente fram ved bruk. Alle som bruker leiligheten skal vite hvor det er plassert og kunne bruke det. Under kontrollen skal pulverapparat snues, ristes og trykkmåleren sjekkes at står på grønt. Brannslukkere skiftes ut hvert 10. år. Dette er spesialavfall.

Hver leilighet kan totalt inneha 2 gassbeholdere à 11 kg. Beholderne kan oppbevares i leiligheten i lukket skap med lufting og skapet må være merket med skilt om gassfare. De kan også oppbevares i friluft på terrassen, men også der i forskriftsmessige skap. Brannforskriften tilsier at det bare kan oppbevares 3 gassbeholdere til sammen i vår garasje. Dersom noen av leilighetene som disponerer bod i garasjen ønsker å oppbevare beholdere der som et alternativ, må de derfor søke styret om dette.

Gassgrill skal bare benyttes på terrassene eller i uteområdene.

Bergen brannvesen har inspirert en av leilighetene og anbefalt at det i tillegg installeres en ekstra brannsensor i leilighetene, fortrinnsvis i stuen med nærhet til kjøkkenet. Beboerne oppfordres til å vurdere om ytterligere brannslukningsutstyr er ønskelig hos dem og eventuelt anskaffe slikt utstyr.

Kopi av branninstruksen som er vedlagt ordensreglene skal være slått opp på veggen i alle leiligheter.

I fellesarealene

Det finnes ett pulverapparat i garasjeanlegget, og ett i trappehuset i 3. etasje samt branntepper i hver etasje.

En hageslange finnes ved garasjeporten og en annen på sørveggen utenfor leilighet nr.3 .

Det er installert trukkluftsvifte øverst i taket i trappehuset. Den starter automatisk ved utløsning av brannalarm i en av leilighetene. Røyken presses tilbake til leilighetene slik at trappehuset holdes røykfritt. Dette kan føre til at dørene ut til trappehuset blir tunge å åpne.

Bygningen skal være merket på utsiden med skilt om gassfare.

Alarmsystemet

I leilighetene

Både brannalarm og innbruddsalarm i leilighetene betjenes av Verisure. Leilighetenes brannalarm er imidlertid også koplet opp mot alarmsystemet i bygget og dette betjenes av Securitas. Hver leilighet skal ha kodenummer og passord. Dette defineres av seksjonseier i samråd med Verisure. Dersom alarmen utløses blir eieren ringt opp av alarmselskapet og avkrevd passord. Uttrykning skjer hvis alarmselskapet ikke får kontakt med eieren. Ved generelle henvendelser til alarmsentralen angående alarmen blir det også spurt etter passord.

Verisure melder fra når det er behov for batteriskifte og de sender nye batterier. Batteriutgiftene betales av seksjonseier mens de faste abonnementsutgiftene er inkludert i fellesutgiftene.

I fellesareal

Det finnes ikke brannalarmer i fellesarealene, men hvis brannalarmen går i en av leilighetene startes den store trykkluftsviften automatisk som beskrevet i avsnittet foran. Det finnes en elektronisk branntavle som er plassert rett innenfor hovedinngangen i 3.etasje og som viser hvilken leilighet som har utløst viften. Dette systemet betjenes av Securitas.

Nøkler og garasjeåpnere

Styret fører oversikt over antall og type nøkler som til enhver tid er i omløp. Dersom noen har behov for nye nøkler meldes det til styret eller den styret utpeker som besørger bestillingen. Det er kun seksjonseier som kan bestille nøkler, og kostnadene belastes den enkelte leilighet. Dersom noen har behov for en ny elektronisk garasjeportåpner kan styret skaffe det. Tapte nøkler og åpnere som gir adgang til bygget skal meldes til styret.

På innsiden av døren til fellesboden i garasjen henger ekstra nøkler til uteboden, til heismaskinrommet og til manuell utvendig åpning av garasjeporten. Nøkkel til «arkivskapet» i garasjeboden og to ekstra masternøkler oppbevares av styret. Den tredje masternøkkelen er installert i en kodeboks plassert rett imot heisdøren i 3. etasje. Styret og Securitas har koden til boksen.

3. Avfallshåndtering

Avfallskonteinere står i garasjen og for tiden sorterer vi avfallet vårt på følgende måte:

- Matavfall i liten brun konteiner tømmes hver fredag
- Restavfall i stor grønn konteiner tømmes annenhver fredag
- Papir og kartong i blå konteinere tømmes en gang i måneden
- Plast legges i plastsekker som hentes sammen med papirbosset. (Står til høyre for garasjeporten.)
- Glass, metall og spesialavfall hentes ikke hos oss. Det må leveres i offentlige oppsamlingskonteinere (Glass/metall f.eks. ved Birkelundstoppen eller Mannsverk), eller på gjenvinningsstasjoner.

Når det gjelder sorteringsprinsippene må hver og en konsultere nettet www.bir.no, men samtidig ber vi alle om å passe på følgende:

- Pakke restavfall i godt lukkede poser
- Huske å flate kartonger
- Skyll plast for matrester
- Lukke en plastsekk når den er full, og sette en ny i stativet
- Sammen med dem som gjør rent for oss ber vi alle om å bidra til å holde området rundt konteinerne og sekker så rent og ryddig som mulig.

4. Renhold og dugnad

Sameiet har engasjert et firma som tar seg av renhold i fellesområdene. Trapper, ganger og avfallskonteinerne vaskes en gang hver 14. dag og garasjen høytrykksspyles to ganger i året. Detaljert oversikt over vaskeoppgavene som firmaet utfører finnes på vaskelisten som henger på innsiden av døren i fellesboden i garasjen. Det er anskaffet matter for å holde det rent i trappehuset. Mattene er plassert innenfor hovedinngangsdøren og ved postkassene i garasjen. De skiftes hver annen måned.

Snørydding og fjerning av is i fellesområdene er beboernes felles ansvar. Vi holder også hage og uteområder selv, og vi forestår enkelt vedlikehold og ekstra rengjøring når det er behov for det. Derfor arrangeres det to dugnader i året – en om våren og en om høsten. Styret utarbeider liste over arbeidsoppgaver som trengs og som henges opp ved oppslagstavlen i garasjen. Siden det ikke alltid passer for alle å jobbe dugnad på en og samme dag utføres ofte oppgavene over en periode av en uke. Styret kan dessuten innkalle til ekstraordinær dugnad dersom det er behov for det.

Alle oppfordres til å ha et våkent øye for ryddighet rundt huset. For å hindre plage med skadedyr må det unngås å mate dyr og fugler i fellesområdene og på terrassene og alle bes om å fjerne avfall og papir som måtte ligge henslengt på området. For å hindre invasjon av mus og rotter har sameiet engasjert et firma som har satt ut bokser med gift ved inngangsporten i garasjen i uteområdene, og som de kontrollerer og etterfyller regelmessig.

I perioder med frost kan avløpene fryse og siden forårsake vannansamling på terrassene. Det er derfor installert varmekabler i avløpsrørene fra terrassene i leilighet 5, 10 og 11 (såkalte Elvestadrør). Beboerne i disse leilighetene er ansvarlig for å koble til varme når det er frostperioder. Alle seksjonseiere er ansvarlig for å holde slukene på sin terrasse rene og åpne. Styret har ansvar for avløpsrørene på gesimsen over hovedinngangsdøren, og av drenasjekummene ved inngangspartiet.

5. Fellesområder og fellesutstyr

Alle områder inne og ute som ikke disponeres av de enkelte seksjonseierne, samt utstyr som finnes i disse områdene, er definert som fellesområde/fellesutstyr. Hovedregelen er at vedlikeholdet av disse områdene og dette utstyret er vårt felles ansvar og styret holder oversikt over tar beslutninger om eventuelle utbedringer. I tillegg er noe av utstyret inne i leilighetene som er knyttet til byggets konstruksjon definert som fellesutstyr (f.eks. skap, kjøkkeninnredning og gulvbelegg). Vedlikeholdet av dette utstyret er lagt til den enkelte seksjonseier og en oversikt over hvilke ting det omfatter finnes i sameiets vedtekter §8, punktene a) - i).

Garasjen og gjesteparkeringer

Enhver må holde orden rundt sin egen parkeringsplass og det oppfordres til å begrense oppbevaring av private eiendeler i garasjen. Hvis styret finner det nødvendig kan styret be om fjerning/opprydning.

Garasjeporten lukkes automatisk etter ut- og innkjøring, og skal alltid være lukket. Døren i porten skal være låst. Ved strømbrydd kan garasjeporten åpnes og lukkes manuelt ved at man vrir på rød hendel på styringsboks i garasjetaket. Det er installert vannuttak ved garasjeporten. Biler skal fortrinnsvis spyles/vaskes utenfor garasjen.

Det finnes tre gjesteparkeringsplasser i garasjen og en (muligvis to) utenfor porten. Beboerne skal ikke bruke gjesteparkeringene. Gjesteparkeringen med elektrisk ladepunkt skal fortrinnsvis holdes åpen for gjestende el-biler, andre biler skal plasseres på de andre gjesteplassene så langt det er plass der. Dersom noen får gjester som skal anvende en plass i mer enn tre døgn bes styret om å bli informert.

Trappehus og ganger

Trappehus og ganger er rømningsveier og må hele tiden holdes fri for eiendeler som kan hindre fri ferdsel. Eiendeler skal i hovedsak ikke settes ut i disse områdene, men det gjøres unntak for en begrenset entremøblering i gangene fra trappehus inn til leilighetene. Slik møblering må likevel aldri hindre fri ferdsel.

Ved strømbrydd kobles nødbelysningen inn og varer i 30 min: Den lyser i garasjen og i trappehuset. Styret fører kontroll med nødbelysningen og loggfører kontrollen. Loggføringsskjemaene skal legges fram for El-tilsynet ved kontroll.

En luftavfukter er installert i trappehuset i kjelleretasjen. Den slår seg av og på automatisk etter behov.

Heisen

På oppdrag fra styret sjekkes og vedlikeholdes heisen regelmessig av samme firma som installerte den og som retter eventuelle feil. I tillegg kontrolleres den hvert annet år av Norsk Heiskontroll.

Sameiet har oppnevnt 3 av beboerne (heisgjengen) til å ta seg av å betjene heisen ved uforutsette stopp og andre avvik. Prosedyren for slik uregelmessighet skal gjennomgås av heisgjengen ved hver dugnad. Navn og telefonnummer til heisgjengen henger over nøkkelskapet i fellesboden i garasjen. Der henger også nøkkel til heisens maskinrom som befinner seg på venstre side av heisen i 4. etasje. I maskinrommet finnes også instruks for oppretting av avvik og en loggbok som skal føres for hvert avvik.

Ventilasjonssystemet

Ventilasjonssystemet dekker både fellesområdene og leilighetene. Det har felles luftinntak som finnes på begge sider av hovedinngangen. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for renhold og vedlikehold av ventilasjonen i sin leilighet, men sameiet har etablert en felles kontroll og vedlikeholdsavtale for systemet. En gang i året skiftes filter i luftinntakene og ventilasjonen i fellesområdet ettersees. Samtidig blir alle leilighetenes ventilasjonsaggregater kontrollerte og filtrene byttet. Kostnadene for dette dekkes av fellesutgiftene. Alle andre kostnader i tilknytning til leilighetenes ventilasjon dekkes av den enkelte seksjonseier.

Fellesbodene

Boden i garasjen kan åpnes med alle beboernes nøkler. Den er opprinnelig en vaskebod og brukes av renholderne. Her er plassert enkelt vaskeutstyr til fri benyttelse dersom det er behov for at noe bør "vaskes av".

I hyllene oppbevares maling og lysarmatur til fellesarealene samt andre ting som ikke tåler frost.

I boden er det også montert et låst veggskap som fungerer som arkiv for sameiets/ styrets dokumenter. Nøkkel til dette skapet oppbevares av styret.

I uteboden ved sørområdet oppbevares hagemøbler og redskaper til bruk på uteområdene, sommer og vinter. Alle beboerne har egen separat nøkkel til uteboden

Dersom det er plass kan det settes inn private hagemøbler. Private ting som plasseres i boden må kunne brukes av alle beboerne.

Utstyr som er for stort til å stå i bodene er plasserte ved/på nordveggen i garasjen.

Uteområdene

Vi har et felles ansvar for å stelle og vedlikeholde uteområdene. Det meste av dette arbeidet så som rydding, lusing, klipping, gjødsling og mye annet blir tatt hånd om under dugnadene om våren og om høsten. Ellers appelleres det til alle om å være med og ta sin del av oppgaver som vanning av planter om sommeren samt snørydding, salting og strøing foran

hovedinngangen og garasjeporten om vinteren. Nødvendig utstyr finnes enten i bodene eller i garasjen. Hvis ikke, så ta kontakt med en i styret så ordner vi det.

Området med belegningsstein foran hovedinngangen skal bare brukes til av- og pålasting, ikke parkering.

6. Informasjon og konflikt

Alle seksjonseiere har ansvar for å informere innholdet av ordensreglene til dem som låner eller har tilgang til deres leilighet.

Vi er alle bortreist i kortere eller lengre perioder og det kan ofte være behov for å komme i kontakt med hverandre. Alle seksjonseiere oppfordres derfor å informere hverandre om lengre fraværperioder.

Dersom noen er misfornøyd med adferden til andre beboere anbefales det alltid først å ta problemet opp på en høflig måte med den angjeldende person for på den måten å prøve å løse problemet i minnelighet. Hvis dette ikke fører frem bes folk om å kontakte styret.

Dette ordensreglementet er enstemmig vedtatt av årsmøtet 30.05 2024 som en revisjon av tidligere versjoner.

Branninstruks Nattlandsfjellet 27

- ❖ Den som oppdager brann melder fra til Brannvesenet på tlf. 110. Oppgi nøyaktig adresse.
- ❖ Lukk dører og vinduer i det rommet det brenner i
- ❖ Varsle øvrige beboere med intens ringing på ringeapparatene
- ❖ Ved mindre branntilløp, forsøk å slukke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr. NB. Branngasser er svært giftige
- ❖ Alle som oppholder seg i huset skal evakueres til samlingsplass utenfor hovedinngangen. Det utpekes 1 person som skal ha kommandoen, og kommunikasjonen med brannvesenet.

Evakuering

- ❖ Heis skal ikke benyttes ved brann

Fra Garsje:

- ❖ Gjennom dør i porten eller via trappehus

Fra Leilighetene:

- ❖ Nr. 4, 5, 6, 8, 10 og 11 til trappehus alternativ terrasse
- ❖ Nr. 1, 2 og 3 til terrasse alternativ trappehus
- ❖ Nr. 7 og 9 til hovedinngang alternativ terrasse

Trappehuset er definert som sikker rømningsvei

Innkalling til årsmøte 2024-2025

Det innkalles herved til årsmøte i sameiet

Sted: Telt på fellesområdet syd
Tid: Torsdag 22. mai kl. 17:00 **(MERK TIDEN)**

Dagsorden

Godkjenning av innkalling, dagsorden, vurdering av fullmakter og årsmøtets beslutningsdyktighet

Konstituering, valg av dirigent, referent og signatar

Saker til beslutning og godkjenning

1. Styrets beretning v/Eyolf

Vedlegg 1

Forslag til vedtak:
«Årsmøtet tar styrets beretning til orientering»
2. Regnskap 2023 og revisjonsrapport v/Lidvard

Vedlegg 2,3,4 og 5

Forslag til vedtak:
«Årsmøtet godkjenner det fremlagte regnskapet for 2023 og tar revisjonsrapporten til etterretning»
3. Budsjett for 2024, inkludert fastsettelse av felleskostnader v/ Lidvard

Vedlegg 6 og 5

Forslag til vedtak:
«Årsmøtet vedtar det foreslåtte budsjettet for 2022 uten endringer i felleskostnadene»
4. Resultat av vernerunden v/Elin og Harald

Forslag til vedtak:
«Årsmøtet tar orienteringen til etterretning»

5. Valg v/ Kirsten og Eyolf

Styreleder, ett styremedlem, varamedlem og revisor står på valg. Valgkomiteens innstilling legges frem i møtet.

Forslag til vedtak:
«Årsmøtet støtter valgkomiteens innstilling.

Valgkomiteen står på valg. Styrets innstilling legges frem i møtet.
Forslag til vedtak:
«Årsmøtet støtter styrets innstilling»

Nattland 12/5-2024

Styret

Styrets beretning for 2024/2025

Beretningen dekker perioden fra 21/5 2024 frem til 12/5 2025

Styret har bestått av:
Styreleder: Eyolf Jul-Larsen
Forretningsfører: Lidvard Grønnevet
Styremedlemmer: Elin Rønn Finstad, Frida Borlaug
Vararepresentant: Harald Knutsen

Ingen salg av seksjoner har funnet sted i året som gikk, men derimot har vi fått en helt ny beboer etter att Frida i nummer 6 fødte en jente 8.mai. Gratulerer så mye til Frida og Tommy. Ellers har styret hatt 5 møter siden forrige årsmøte 30. mai 2024. Arbeidsmengden har vært tilnærmet normal og har fordelt seg på sakene beskrevet under.

Ny lekkasje i leilighet nr. 4

De to lekkasjene i leilighet nr.4 som ble oppdaget i 2022 ble utbedret og avsluttet i 2023 på en vellykket måte. Problemet med slike lekkasjer er imidlertid at kilden ofte er svært vanskelig å lokalisere, og at man derfor aldri er helt sikker på at reparasjonene vil holde. Høsten 2024 viste det seg at den minste av lekkasjen fortsatt ikke var helt stoppet. Gjennom Murmester Rognaldsen har vi forsøkt å utbedre på nytt ved hjelp av nye tiltak. Foreløpig ser det bra ut, men vi venter på en lengre regnværperiode før vi foretar en endelig kontroll av fuktigheten i veggen og etterfølgende innvendig utbedring. Midler for dekning av egenandelen for det siste er inkludert i budsjettet for 2025.

TV- Internettilkopling

Det nye fibernettet som det ble informert om på forrige årsmøte, og som var planlagt installert frem mot sommeren 2025, ble forsert og kom i funksjon i desember 2024. Installasjonene skjedde uten nevneverdige komplikasjoner bortsett fra at de måtte grave opp foran garasjen. Resultatet har blitt helt etter de forventninger som Telenor på forhånd hadde forespeilet. Både TV og internett har fungert upåklagelig siden installasjonen. I tillegg til fibernett i alle 11 eierseksjoner kan det også nevnes at det nå er installert internettforbindelse i garasjen. Dette kan være nyttig i forbindelse med oppgradering av datasystemene i nye biler.

Brannvarslingsanlegg og ny vifte i garasjen

I forbindelse med installasjon av internett i garasjen undersøkte vi muligheten for også å få brannvarsling der. Det viste seg imidlertid umulig og dessuten hverken ønskelig eller nødvendig sett fra vaktelskapets side.

En av de to utblåsingsviftene i garasjen gikk i stykker og ble skiftet ut i oktober 2024.

Vedlikehold av fasaden

Det er i år ti år siden huset sist ble malt og styret gjorde derfor en del undersøkelser og innhentet ulike pristilbud som inkluderte maling og vedlikehold av fasaden på bygningen. Vi oppdaget da at vask og maling av bygget ville komme til å koste betraktelig mer enn de midlene sameiet disponerer og at maling i 2025 ville medføre et behov for tilføring av ekstra midler, enten ved låneopptak eller ved ekstra innbetaling fra seksjonseierne. Mulighetene en langsiktig vedlikeholdsavtale ble også undersøkt. Dette kunne gjennomføres uten en stor umiddelbar ekstrakostnad, men ville derimot binde sameiet opp til en avtale på mellom ti og tjue år. Situasjonen virket vanskelig inntil Harald fant frem til MB-fasadevask AS som kom og så på bygget og mente han kunne love et bra resultat ved hjelp av sin vaskemetode og for en pris under en fjortendedel av hva maling ville innebære. Styret vedtok og prøve denne løsningen, og resultatet må kunne sies å være svært tilfredsstillende. Ifølge mannen som utførte arbeidet er den opprinnelige malingen fortsatt god og kan utmerket kunne holde i 4-5 år mer før det må males på nytt. Det gir oss godt med tid til å sikre at vedlikeholdsfondet på det tidspunkt er stort nok til å dekke utgiftene.

Hageforbedringer

Sommeren 2024 ble det gjort en stor forbedring av området foran og omkring hovedinngangen. Vi fikk fjernet den gamle tujahekken mot veien i øst og mot OBOS-tomten i sør og plantet nye barlindplanter istedenfor. Elin var drivkraften i arbeidet og med god hjelp av Kirsten, Finn, Sherry, Lidvard og Karis vafler ble det gjort en kjempeinnsats med flott resultat til slutt. Samtidig fikk vi også skiftet ut nettingen i gjerdet samme sted.

Plassering av vedlikeholdsfondets midler

Årsmøtet i 2024 ba styret om å undersøke muligheten for å plassere vedlikeholdsfondets midler på steder med bedre avkastning. Lidvards undersøkelser viste at det fantes flere muligheter for langt bedre rente ved å velge fastrente med 3mnd. eller halvårlig binding, men at disse tilbudene bare gjelder privatkunder og ikke selskaper og organisasjoner. Vi måtte derfor akseptere at muligheten dessverre ikke gjelder slike som oss.

Oversikt over vedlikeholdsavtaler

I arbeidet med å etablere en vedlikeholdsplan fant styret ut at å etablere en skriftlig oversikt over alle sameiets vedlikeholdsavtaler og status på disse kunne være en god begynnelse. En slik oversikt er snart ferdig utarbeidet og vil bli distribuert til alle

enheter når den er ferdig. Det er viktig å merke seg at i mange av disse avtalene ligger det også rabatttilbud for arbeid og tjenester som den enkelte seksjonseier ønsker utført for egen del. Hvorvidt vi skal gå videre til å få utarbeidet en fullstendig vedlikeholdsplan blir i stor grad et kostnadsspørsmål.

I tilknytning til en del vedlikeholdsavtaler som vi mente var i overkant dyre, har vi kontaktet selskapene, ofte med det resultat at de har satt ned prisen. Det gjelder f.eks. Matteservice, Cyttox (skadedyrbekjempelse), Scanheis).

Dugnad og sommerfest

Vi vurderte at det ikke var behov for høstdugnad i 2024. Vårdugnaden i 2025 er planlagt gjennomført i ukene 20 og 21. En våt, men veldig hyggelig sommerfest ble arrangert i teltet i august, med nok en gang god deltakelse. Styret foreslår dato for sommerfest 2025 til torsdag 14. august.

Vernerunde

Vernerunden i fellesområdene 2025 er utført av Elin og Harald i mai og resultatene blir presentert på årsmøtet.

Styret takker alle beboere for utmerket samarbeid i hele perioden

Nattland 12. mai 2025
Styret

Budsjett 2025 for Sameiet Nattlandsfjellet 27				
	2024 B	2024 R	Differanse	2025 B
INNETEKTER:				
Innbetaling felleskostnader	559660	555480	-4180	559656
Renteinntekter	3500	8111	+4611	6000
Strøm inntekt bod	500	500	✓	500
Sum inntekter	563660	564091	+431	566156
DRIFTSUTGIFTER:				
Forsikring Gjensidige	60111	63102	-2991	76000
• Brutto premie	66350	69341	-2991	83000
• - Kundeutbytte	6239	6239	✓	7000
STRØM Wattn AS	17000	16432	+560	17000
Telenor Norge AS	105000	101685	+3315	105000
ALARM	91000	87775	+3225	92035
• Verisure	72400	72599	-199	70960
• Securitas	18600	15176	+3424	21075
Vaktmester / Landås Rengjøring AS	68500	63000	+5500	42400
HEIS	27099	29391	-2292	27545
• Alarm	9920	9025	+895	8080
• Vedlikehold	9966	13153	-3187	19465
• Heiskontroll (hvert annet år)	7213	7213	✓	0
Huseierens Landsforbund	2130	2130	-70	2300
Windsor/GARDA : Vedlikeh. reparasjoner	19290	19290	✓	12382
Bankgebyr	200	202	-2	200
Andersen. Vifte Filtre ute. Avtale	14000	28320	-14320	29000
Cyttox serviceavtale	10850	11138	-288	8200
ABC Matteservice	8200	8055	+145	6700
Div. utgifter inkl. Dugnad	26000	23294	+2706	26000
• Diverse + dugnad	10000	7294	+2706	10000
• Honorar. Styreleder+ Regnskapsfører	16000	16000	✓	16000
Vifte i garasje	0	7485	-7485	-
Prosjekt / Reserve, 2024	53870	71328		-
• Utebod		8246		-
• Hage, telt m.m.		63082		-
Pprosjekter i 2025. ref. kommentarer				63304
Reserve				30000
Sum utgifter	523138	532627		538066
Resultat	40522	31464		28090
Sum driftsutgifter og resultat	563660	564091		566156

B= Budsjett R= Regnskap

Regnskap pr 31.12.2024 for Sameiet Nattlandsfjellet 27

INNTEKTER:	2023	2024
Innbetaling felleskostnader	563314,00	555480,00
Renteinntekter	3585,00	8111,00
Strøm inntekt – bod	500,00	500,00
Sum inntekter	567399,00	564091,00

DRIFTSUTGIFTER:	2023	2024
Forsikring Gjensidige	51984,00	63102,00
- Forsikring	57527,00	69341,00
+ Utbytte	5543,00	6239,00
Strøm Wattrn AS	22446,83	16432,44
- Fjordkraft. Januar – 21. april	13708,08	-
- Wattrn AS. 22. april - desember	8738,75	-
Telenor	98069,98	101684,51
ALARM: Verisure/ Securitas	88325,00	87774,59
- Verisure	67950,00	72598,34
- Securitas	20375,00	15176,25
Vaktmestertj. Landås Rengjøring AS	15549,00	63000,00
HEIS:	25676,00	29391,00
- Scan Heis Alarm	9413,00	9025,00
- Scan Heis Vedlikehold	16263,00	13153,00
- Heiskontroll (hvert annet år)	0	7213,00
Huseiernes Landsforbund	1990,00	2130,00
Windsor (Garasje porten)	574,38	19289,96
- Vedlikehold / Reparasjoner	1549,38	-
- Håndsendere refusjon	+ 975,00	-
Bankgebyr	169,00	201,50
GK / Andersen Ventilasjonsrens AS	18187,50	28320,00
Bbvr Ventilasjon	970,00	-
Cytox serviceavtale	10507,49	11138,12
ABC Matteservice avtale	11740,00	8055,00
Star Elektro AS	-	10498,00
DUGNAD OG DIVERSE DRIFTSUTGIFTER:	27037,86	23293,79
- Diverse driftsutgifter + dugnad	11037,86	7293,79
- Honorar styreleder + regnskapsfører	16000,00	16000,00
Utebod		8245,92
Hage planter m.v.		20062,35
Garasjevifte, Telt, Gjerde, Batteri, Trefelling		40007,75
Reparasjon Leilighet 8	37250,00	-
Reparasjon Leilighet 4	42764,00	-
Reparasjon «Nord veggen»	31181,00	-
Sum utgifter	484422,04	532626,93

RESULTAT til Egenkapital	82976,96	31464,07
--------------------------	----------	----------

BALANSE			
	2023		2024
Eiendeler:			
Bankinnskudd drift	10.829,42		1.021,49
Bankinnskudd høyrente	229.273,35		270.545,35
SUM EIENDELER	240.102,77		271.566,84
Egenkapital og Gjeld:			
Egenkapital 31.12.20202		240.102,77	
Overført resultat		31.464,07	
Ny egenkapital 31.12.2023			271.566,84
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	240.102,77		271.566,84

Dato 13. / mars 2025



Sign. regnskapsfører

Lidvard Grønnevet



Sign. revisor

Leif Straume

Kommentarer til Regnskap for 2024 og Budsjett for 2025

Driftsregnskapet for 2024 viser et positivt **resultat med omlag 31,5 tusen kroner**. Det var budsjettert med et positivt resultat, men det ble om lag 9 tusen mindre enn det som ble vedtatt som budsjett ved årsmøtet den 30. mai 2024.

Dette har hovedsakelig bakgrunn i:

- Økning i forhold til budsjettet for forsikring og heis.
- Økning for ventilasjon ettersom avtalen med Andersen Ventilasjonsrens AS nå også omfatter filter og skifte for alle leilighetene.
- I tillegg til økte utgifter til hage prosjektet, ble det også utgifter som ikke var budsjettert til reparasjon av vifte i garasjen, kjøp av nytt telt med mer.
- Det var også innsparing i forhold til budsjettet for Telenor, Securitas, vaktmester og diverse utgifter inkl. dugnad.

INNTEKTER

Månedsbetalingen ble økt fra juli 2022 med gjennomsnittlig 23,13 %. Denne er videreført i regnskapsåret 2023 og 2024.

Vi mottok utbytte fra Sparebanken Vest med kr. 839 – som er inkludert i renteinntekter.

UTGIFTER

Det er en del mindre avvik + / - som anses for å være innenfor vanlig slingringsmonn i budsjettering.

Kommentarer til enkelte poster:

- **Strøm.** Sameiet skiftet fra Fjordkraft til Watten AS den 22. april 2023. Det er en bedre avtale og har resultert i fortsatt relativt billig strøm i 2024.
- **Alarm.** For Securitas var det for 2023 og 2024 forskyvning i kvartals betalingen. Det var økning i forhold til budsjettet i 2023 og reduserte utgifter i 2024 i forhold til budsjettet.
- **Vaktmestertjeneste.** Det ble inngått en ny avtale med Landås Rengjøring AS fra 2. kvartal i 2023, men de sendte ikke faktura (trass i purringer). Det resulterte i vesentlig innsparing i forhold til budsjettet for 2023, men kom tilsvarende tilbake i utgiftene i 2024.
- **Windsor / garasjeporten.** Det var i 2024 vesentlig økte utgifter til garasjeporten. Det var 3 reparasjoner / service.
- **Andersen Ventilasjonsrens AS.** Se kommentar over.
- Det var noe mindre forbruk til **rekvisita, dugnad og diverse** enn budsjettert.

Reparasjoner. Som redegjort for på årsmøtet i mai i fjor var det da allerede avklart at det ville bli utgifter til noen reparasjoner: Star Elektro, Svalland VVS AS (rørlegger) og Bergen Gjerdenett AS.

BUDSJETT

Som nevnt ble månedsbetalingen økt fra juli 2022. **Styret foreslår at denne månedsbetalingen blir videreført i 2024.**

Ettersom nesten 5 måneder av året har gått er kostnaden for en del poster avklart.

De enkelte **«ordinære» budsjett postene** er justert basert på erfaring, forventet prisøkning og informasjon om prisjustering (når det foreligger).

Som det framgår er det alt vesentlige av disse utgiftene – som kan kalles «ordinære» - knyttet opp til forskjellige avtaler om årlig vedlikehold, service og levering av tjenester. Eksempelvis filter ute og i leilighetene, garasjeporten, matter, vaktmestertjenester, alarm og bredbånd (TV og internett). Telenor har unntatt Sameiet fra den vanlige prisøkning fra 1. mars 2025, fordi vi har en ny avtale knyttet til fiberkabelen.

Erfaringsmessig er usikkerhetene knyttet til reparasjoner (for eksempel for heisen og garasjeporten) og for andre bygningsmessige utgifter. Videre beslutninger om aktivitet og innkjøp som kommer i tillegg til den «ordinære driften» – for eksempel vasking av huset.

Gjensidige. Informasjon om kundeutbyttet for 2025 er ikke kjent den 15.05.25.

Fornyng av avtalen er pr 1. juli hvert år, og informasjon om endring i prisen for 3. og 4. kvartal 2025 og 1. og 2. kvartal 2026 er ikke kjent. Budsjettet er basert på forutsetninger om prisendring basert på tidligere erfaring, og er dermed usikkert.

Vaktmestertjeneste. Som nevnt over kom utbetaling til Landås Rengjøring AS for 2023 først etter årsskiftet. Dette utgjorde omlag kr 28,6 tusen. Budsjettet for 2024 inkluderer dette pluss ordinær betaling for 2024. For 2025 er det budsjettert med «ordinære» utgifter.

ABC Matteservice. Det er i fjor avtalt en endring som medfører mindre utgifter.

Cytox. Det er i vår avtalt en endring som medfører mindre utgifter.

Heis. Heiskontroll er hvert 2. år. Kontroll var utført i slutten av 2023, men kom til betaling i 2024. Det er ikke budsjettert med betaling i 2025.

Garasjeporten / Windsor. Det ble utført reparasjoner / vedlikehold i desember 2023 (betalt i januar 2024) og i april og mai 2024. Det medførte vesentlig økte utgifter i forhold til et «normal år». Windsor har nå fusjonert med andre selskap og er nå **Garda Sikring AS**. Det er allerede utført en reparasjon i mai – som koster kr 12.382.

Ventilasjon. Avtalen med Andersen Ventilasjonsrens AS om skifte av de store filterne ute innebærer en vesentlig reduksjon i utgifter i forhold til den tidligere avtalen med GK.

SAK 2 og 3 VEDLEGG 5

Posten «Diverse + dugnad» foreslås videreført med kr 10 tusen.

Det er allerede gjennomført flere nye «prosjekter» i 2025. Disse er ført i budsjettet som en samlepost.
Detaljert oppstilling PROSJEKT 2025:

	TEKST	SUM
1	Leil. 4. Murmester Rognaldsen	31.804
2	MB Fasadevask, april og mai	28.500
3	Leil. 11. Reparasjon. E P O’Regan	3.000
	TOTAL	63.304

FONDET

Som det framgår av regnskapet og årsoppgaven fra Sparebanken Vest – som fra 2. mai 2025 er Sparebanken Norge – var innestående på fondet pr. 31.12.2024 kr 270.545.
Det er tidligere vedtatt at det overføres til fondet kr 7 tusen pr. måned. Det vil si at fondet vil øke med kr 84 tusen pr år, dersom det ikke er behov for å bruke noe av fondet i løpet av året. Hensikten med fondet har fra opprettelsen av Sameiet i 2005 vært å ha en reserve som kan brukes til ekstraordinære utgifter, spesielt var det tenkt på nødvendig vedlikehold ettersom bygningen blir eldre.

Oversikt over utvikling i fondet siden 2009:

ÅR PR 31. DESEMBER	KRONER
2009	232.572
2010	298.760
2011	375.863
2012	439.890
2013	395.066
2014	180.118
2015	210.969
2016	227.810
2017	289.186
2018	328.096
2019	233.971
2020	271.983
2021	273.047
2022	155.879
2023	229.273
2024	270.545

SAK 2 og 3 VEDLEGG 5

Det ble gjennomført maling av bygningen sommeren 2014 til en kostnad på kr 251.948. Dette viser igjen i reduksjonen av fondet i 2014, men er altså i samsvar med formålet med fondet. På samme måte har reduksjonen i 2022 bakgrunn i de store utgiftene til reparasjoner det året.

I år er det – som det framgår i oversikten om prosjekter i 2025 - brukt av fondet med kr 31.804 til å dekke utgiftene til reparasjon i leilighet 4, se beretningen.
Pr. mai er dermed fondet så langt i år ikke tilført nevneverdig med midler: 7 x 5 = 35.000. Dersom det ikke blir behov for å bruke av fondet resten av dette året vil det ved årsslutt være på kr. 322.741.

Referat fra årsmøtet 2024 -2025

Sted: Leilighet 2
Tid: Torsdag 22. mai 2025 kl.17.00
Til stede: 8 andelseiere. Leil 1 (Lidvard og Sherryll), leil 2 (Elin), leil 3 (Eyolf), leil 4 (Kari), leil 5 (Harald), leil 9 (Geir Henning), leil 10 (representert ved Kirsten med skriftlig fullmakt fra Finn), leil 11 (Kirsten).

Årsmøtet var dermed beslutningsdyktig.

Konstituering:
Valg av dirigent: Eyolf
Valg av referent: Lidvard
Valg av signatar: Kari og Kirsten

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1. Styrets beretning
Beretningen ble gjennomgått og diskutert.

Vedtak: Årsmøtet tar styrets beretning til orientering.

2. Regnskap 2024 og revisjonsberetning

Vedtak: Årsmøtet godkjenner det fremlagte regnskapet for 2024 og tar revisjonsrapporten til etterretning.

3. Budsjett 2025, inkludert fastsettelse av felleskostnader

Budsjettet ble gjennomgått, og det ble redegjort for noen poster som det var ny informasjon om etter 15. mai (da forslaget til budsjett ble sendt ut).

Vedtak: Årsmøtet vedtar det foreslåtte budsjettet for 2025 uten endring i de månedlige felleskostnadene – og med økning av årlig honorar til styreleder og regnskapsfører til kr 10 tusen.

4. Resultat av vernerunden

Vedtak: Årsmøtet tar orienteringen til etterretning.

5. Valg

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Eyolf Jul-Larsen, for 2 år
Styremedlem: Elin Rønn Finstad, for 2 år
Varamedlem: Harald Knutsen, for 1 år
Revisor: Leif Straume

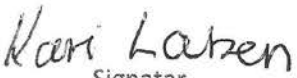
Vedtak: Årsmøtet støtter valgkomiteens innstilling

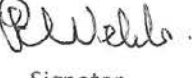
Styrets innstilling til valgkomite:
Kirsten Webb og Ingebjørg Birkeland

Vedtak: Årsmøtet støtter styrets innstilling

Møtet hevet kl 18:20

Bergen, 22. mai 2025

Kari Larsen

Signatar

Kirsten Webb

Signatar

(Lidvard Grønnevet – referent)

SAK 2 VEDLEGG 3

Til Årsmøtet i Sameiet Nattlandsfjellet 27

REVISJONSBETERTNING 2024

Jeg har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nattlandsfjellet 27 for regnskapsåret 2024** som viser et overskudd på kr 31.464.

Årsregnskapet består av resultatregnskap og balanse.

Årsregnskapet er avgitt av Sameiets styre.

Årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et korrekt uttrykk for Sameiets økonomiske stilling per 31.12.2024 og for resultat og balanse overensstemmende med god regnskapsskikk.

Ledelsen har fylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk.

Dato 13. mars 2025

Leif Straume



Revisor



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nattlandsfjellet 27
5098 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre