

aktiv.



Nattlandsveien 46, 5093 BERGEN

Fin 3-roms leilighet med balkong



Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgssjef

Fabian Haukedal

Mobil 906 35 728

E-post fabian.haukedal@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 136 372,-
Omkostn.: Kr 7 936,-
Total ink omk.: Kr 3 334 308,-
Felleskostn.: Kr 4 285,-
Selger: Henning Eimstad
Linn Selstad

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 62/71 kvm
Tomtstr.: 2805 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 161, bnr. 1003
Oppdragsnr.: 1505240397

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fabian Haukedal har gleden av å presentere Nattlandsveien 46! Dette er en lys og luftig 3-roms leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Landås.

Kort fortalt:

Høy 1.etasje

Hyggelig balkong på 4,5 m²

Kjøkken fra 2024

Oppgradert el.anlegg i gangen, stue og på kjøkkenet i 2024

Montert nye spotter og oppgradert sikringsskapet i 2024

Lagt nye gulv i gangen, stue og på kjøkkenet i 2024

Rørfornyning i regi av aksjelaget i 2022

To eksterne boder

Felles treningsrom

Mulighet for parkering med elbil-lader *

Gangavstand til Haukeland sykehus og utdanningsinstitusjoner

Gode kollektivtilbud like utenfor døren



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	21
Egenerklæring	35
Nabolagsprofil	40
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 62 m² Gang (5,3m²), bad (2,4m²), soverom (7,6m²), soverom (14,4m²), stue (21,1m²), kjøkken (7m²)

5. etasje

BRA-e: 3 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2805 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for aksjelaget. Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, og diverse beplantning.

Beliggenhet

Nattlandsveien 46 har en flott og sentral beliggenhet på Landås. Fra leiligheten er det kort avstand til det meste, samt man har svært gode kollektivtilbud i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Fra leiligheten er det bare 5 minutter gange til dagligvarebutikker som KIWI Birkeveien og Bunnpris Lindvik. Landåstorget og Sletten Senter ligger også i nærområdet og gir et godt og utvidet servicetilbud. Det er gangavstand til Haukeland Universitetssykehus, samt kort avstand til de fleste studiesteder på Kronstad og i Bergen sentrum.

Like ved leiligheten er det busstopp som går til både Bergen Sentrum og i andre retning mot Nesttun. Linje 5, 6, 16E, 20, 84 går forbi boligen med hyppige avganger. Dersom man vil benytte seg av Bybanen er det kort avstand til Slettebakken. Ved Slettebakken finner man også Sletten senter hvor man har et bredt utvalg servicetilbud som bl.a. frisør, dagligvarebutikker, apotek og vinmonopol.

For den aktive er det flere fritidstilbud på Slettebakken med Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen og Gimlehallen som ligger like ved Sletten senter. Det er også kort avstand til Brann Stadion, Nymarkanlegget og Haukelandshallen. Her har man enkel adkomst via Bybanen.

For den tur- og treningsglade er området ypperlig. Det er kort vei til både Ulriken og Nattlandsfjellet, samt det er fine turmuligheter rundt Tveitevannet eller Montana. Dersom man liker å trene innendørs er det kort vei til Nr.1 Fitness som ligger i Nattlandsveien.

Christieparken ligger en kort gåtur unna leiligheten mot Brann Stadion, og er en flott park med mulighet for å sette seg ned og treffe venner og bekjente.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur og fundamenter av mur- og betongkonstruksjoner.

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med skiferstein. Taket er ikke besiktiget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Rørfornyning i 2022 i regi av borettslaget.

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

Ja, kun av faglært. Rørfornyning i 2022 i regi av borettslaget.

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

Ja, kun av faglært. Arbeid i forbindelse med renovering av bolig, og oppgradering av elektrisk anlegg: - nye rør og ledninger til stue og kjøkken - renovering sikringsskap - nytt bryterpanel til bad - ny styring for spotter i gangen - montert kanal fra leilighet til sikringsskap

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

Ja. Utført kontroll av BKK 26.08.2024. Manglet samsvarserklæring og annen dokumentasjon ved inspeksjonstidspunktet. Denne dokumentasjonen ble i etterkant levert av elektrofirma og saken er avsluttet hos BKK.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Det er per dags dato 4 felles ladestasjoner på parkeringsplass tilhørende borettslaget.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fabian Haukedal har gleden av å presentere Nattlandsveien 46! Leiligheten inneholder gang (5,3m²), bad (2,4m²), soverom (7,6m²), soverom (14,4m²), stue (21,1m²), kjøkken (7m²).

I gangen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten to eksterne boder i byggets underetasje og på loftet på hhv. 5,7 m² og 3,4 m².

I stuen er det plass til både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Peisovn i stue til kalde høst- og vinterkvelder. Fra stue er det utgang til en trivelig balkong på 4,5 m².

Kjøkkenet ble oppgradert i 2024 og har godt med både skap- og benkeplass. Kjøkkenet inneholder innredning med slette fronter, laminat benkeplate, oppvasskum og

ventilator. Av integrerte hvitevarer finner vi keramisk platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er opplegg til vaskemaskin på kjøkkenet.

Badet er hefliset og har varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter og dusjdører i klart glass.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Soverom to passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det. Garderobeskap medfølger på begge soverom.

Gang, stue og kjøkken pusset opp av fagfolk i 2024:

- Avretting av gulv
- Nytt gulv
- Etterisolering mot nabo
- Nye vegger/tak for skjult elektrisk anlegg
- Sparklet, malt og listet
- Nytt kjøkken

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom - Overflate vegger og himling: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Våtrom - Overflate gulv: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Det ble registrert bom i enkelte fliser samt løse fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Våtrom - Membran, tettesjiktet og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad

0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Balkonger, verandaer og lignende: Selve balkongkonstruksjonen er av eldre dato. Jevnlig vedlikehold og kontroll må utføres.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: Manglende merking av rør-i-rørsystemet/ rørkurser i fordelerskapet. Manglende sprutdeksel. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje. Avslutning på drepsåpningen i vegg er ufagmessig utført.

Innbo og løsøre

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

-Vegghengt TV-benk i stue medfølger ikke handelen.

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

Fiber internett og TV er inkludert i felleskostnadene.
Altibox er leverandør.

Parkering

Aksjelaget har felles parkeringsplass med 42 parkeringsplasser. Det er 4 stk elbillader på aksjelagets fellestomt.

Parkering av kun 1 bil pr. leilighet på felles parkeringsplass.

Kun aksjonærer kan benytte seg av parkeringsplass. Parkeringskort må ligge synlig i bilen.

Styreleder opplyser at det er første-mann-til-mølla-prinsipp på plassene.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90810953

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

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

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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekabler og radiator er ikke kontrollert.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at

eiendommen har energimerke G.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 190 000

Formuesverdi primær

Kr 889 392

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 379 688

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, kabel-TV, ytre vedlikehold, trappevask og administrasjon

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 285

Andel Fellesgjeld

Kr 136 372

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 7 563

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Landåsleitet Boligselskap 5 AS

Organisasjonsnummer

933042642

Om aksjeselskapet

Leiligheten er tilknyttet Landåsleitet Boligselskap V AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Total fellesgjeld for aksjelaget pr. 31.12.2023 er kr 8 215 170,-.

Långiver: Fana Sparebank

Rentebetingelser: Rente p.t 6,35%

Saldo: 6 112 043,-

Långiver: Husbanken

Rentebetingelser: Rente pt. 4,2%

Saldo: 2 103 127,-

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

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.

Styreleder opplyser at man må forvente en jevnlig økning av felleskostnad de neste årene.

Styregodkjennelse

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

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyr kan godkjennes etter skriftlig søknad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Advokat Birgitte G Eknes AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 161, bruksnummer 1003 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På aksjelagets tomt er det tinglyst aksjelagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke uestedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger innflytningstillatelse, datert 20.02.1953.

Det foreligger ferdigattest på vindusendringer, datert 24.11.1978.

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

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann\avløp via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. Eiendommen er tilknyttet kommunal vei via privat stikkvei. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan på grunnen.

Eiendommen følger kommuneplan med formål byfortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 10470000

Plannavn: ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52 X LANDÅSVEIEN 51 M/TILSTØTENDE EIENDOMMER

Dekningsgrad: 99,8%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

1130 - Sentrumsformål

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

Hensynssonenavn: H570_3

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

Hensynssonenavn: H390_1

Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

Hensynssonenavn: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 43,5%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

Hensynssonenavn: H210_3

Beskrivelse: Vei støy - rød sone

Dekningsgrad: 38,2%

Kommunedelplan(er)

PlanID: 9730000

Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan

PlanID: 9730000

Arealformål: 110 - Boligområder

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen

10300000 30 ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 28A OG TILGRESENDE EIENDOMMER 3

5040000 30 ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 17B

10890000 30 ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING
TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE

10610000 30 ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN

71490000 35 ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG
BIRKELUNDSTOPPEN 1

71280000 35 ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI

18550000 35 ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL
HAGERUPS VEI 5

Formålet med planarbeidet er å oppgradere tilbudet til syklende, gående og kollektivreisende, og bedre trafiksikkerheten i området. Strekingen er en del av det vedtatte sykkelnettet i Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030 og er prioritert i Miljøloftets handlingsprogram 2024-2027.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

161/1007 300047083 - Garasjeuthus anneks til bolig Meldingssak registrer tiltak
16.02.2009

161/684 139248422-1 Tilbygg Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Meldingssak
registrer tiltak 07.07.2010

161/686 139248465-3 Påbygg Tomannsbolig, horisontaldelt Rammetillatelse
10.07.2024

161/686 139248465-1 Tilbygg Tomannsbolig, horisontaldelt Rammetillatelse
16.07.2022

Andre opplysninger:

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 190 000 (Prisantydning)

136 372 (Andel av fellesgjeld)

3 326 372 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

1 311 (Pantenotering (pr pant))

1 500 (Styregodkjennelse)

5 125 (Transportgebyr)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

7 936 (Omkostninger totalt)

15 136 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 936 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 334 308 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 341 508 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 344 308 (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 7 936

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.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt vederlag kr 42 000 kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 000 Grunnpakke

20 000 Markedspakke

8 000 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger/overtakelse per stk.

Intet salg - ingen regning. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp må foto, takst og eventuelt styling betales uavhengig.

Oppdragsansvarlig

Fabian Haukedal

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgssjef

fabian.haukedal@aktiv.no

Tlf: 906 35 728

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

04.11.2024

Vedlegg

Leilighet
Nattlandsveien 46
5093 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 04/11/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste side(n) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig 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.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:161, Bnr: 1003
Hjemmelshaver:	Henning Eimstad
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1954
Tomt:	2 805 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Henning Eimstad
Befaringsdato:	28.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for aksjelaget. Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av mur- og betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med skiferstein. Taket er ikke besikttet.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om aksjeselskapet:

Styretsleder: Lasse Falck Russenes

Kontaktperson: Lasse Falck Russenes

Beliggenhet:

I nabolaget finner du flotte grønt- og friluftsområder både ved Lægdene og ved Brann Stadion. Flotte turområder i Christieparken og rundt Tveitevannet. Fra eiendommen er det kort vei opp til Montana hvor stiene opp til Ulriken topp begynner og noen minutters gange unna ligger dagligvarebutikker. Et lite stykke unna ligger også Landåstorget, med blant annet langåpen og søndagsåpen butikk, bibliotek, blomsterbutikk og Pizzarestaurant for å nevne noe. Ved Sletten senter finnes et bredere utvalg av butikker, supermarked, legesenter og Vinmonopol. I nærheten ligger store arbeidsplasser som Haukeland Universitetssykehus, Odontologen og Haraldsplass. Flere skoler og barnehager i nabolaget. Gode bussforbindelser til og fra Bergen Sentrum.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 933 042 642

Navn/foretaksnavn: AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP V

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 04.10.1950

Takstobjektet:

3-Roms aksjeleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 4,5m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på loftet på 3,4m² (gulvareal på cirka 6m²).

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5,7m²

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekabler og radiator er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp cirka i 2010.
- Lagt nye gulv i gangen, stuen og på kjøkkenet i 2024.
- Gipset vegg og himlingsflater i gangen, stuen og på kjøkkenet i 2024.
- Oppgradert el.anlegg i gangen, stuen og kjøkkenet. Montert nye spotter og oppgradert sikringskapet i 2024.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	62	0	0	5	62	0
Loftsbod	0	3	0	0	0	3
Kjellerbod	0	6	0	0	0	6
SUM BYGNING	62	9	0	5	62	9
SUM BRA	71					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(5,3m²), bad(2,4m²), soverom(7,6m²), soverom(14,4m²), stue(21,1m²), kjøkken(7m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5,7m²).

Loft: Ekstern bod(3,4m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

04/11/2024



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det ble registrert bom i enkelte fliser samt løse fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på 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.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet laminatplate, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
 Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
 Vinduene er fra 2006.
 Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2006.
 Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til balkong på 4,5m².

Merknad/vurdering av avvik:
 Selve balkongkonstruksjonen er av eldre dato. Jevnlig vedlikehold og kontroll må utføres.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
 Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
 Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
 Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Manglende sprutdeksel. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Avslutning på drensåpningen i vegg er ufagmessig utført.

Merknader:

TG 1

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er på 120 liter.

Merknader:

TG 1

6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstillter ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det ble utført el.kontroll av BKK 26.08.2024 uten merknader.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det ble registrert bom i enkelte fliser samt løse fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Selve balkongkonstruksjonen er av eldre dato. Jevnlig vedlikehold og kontroll må utføres.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Manglende sprutdeksel. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Avslutning på dreneringsåpningen i veggen er ufagmessig utført.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240397	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linn Nord Selstad	Henning Jensen Eimstad
Gateadresse	
Nattlandsveien 46	
Poststed	Postnr
BERGEN	5093
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240397

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornyng i 2022 i regi av borettslaget
Arbeid utført av	Bergen Rørinspeksjon (nå Norva 24)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyng?

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornyng i 2022 i regi av borettslaget
Arbeid utført av	Bergen Rørinspeksjon (nå Norva 24)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid i forbindelse med renovering av bolig, og oppgradering av elektrisk anlegg: - nye rør og ledninger til stue og kjøkken - renovering sikringsskap - nytt bryterpanel til bad - ny styring for spotter i gangen - montert kanal fra leilighet til sikringsskap
Arbeid utført av	NH Elektro

Filer

[1 Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll med lav risiko.pdf](#)

[NELFO Samsvarserklåring.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Utført kontroll av BKK 26.08.2024. Manglet samsvarserklåring og annen dokumentasjon ved inspeksjonstidspunktet. Denne dokumentasjonen ble i etterkant levert av elektrofirma og saken er avsluttet hos BKK.
-------------	---

Filer

[350500283533718_inr.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er per dags dato 4 felles ladestasjoner på parkeringsplass tilhørende borettslaget.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Tilleggs kommentar

Gang, stue og kjøkken er totalrenovert av Elias Byggservice i 2024 og innebærer blant annet: - avretting av gulv - nytt gulv - etterisolering mot nabo - nye vegger/tak for skjult elektrisk anlegg - sparklet, malt og listet - nytt kjøkken

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Selstad	39f2742e3129fe3f7f3fcbcab d1b654c05781fe9	03.11.2024 12:43:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Eimstad	795972a4901d8fffc6ef72c7 9f66046a0f23c380	03.11.2024 11:38:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240397

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Nattlandsveien 46 - Nabolaget Landåstorget/Strimmelen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter



Offentlig transport

Hagerups vei Linje 5, 6, 16E, 20, 84, 530, 740, 934	1 min 0.1 km
Sletten Linje 1	14 min 1.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 3.9 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 468 elever, 33 klasser	6 min 0.4 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 471 elever, 40 klasser	7 min 0.6 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 102 elever, 4 klasser	11 min 0.8 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 106 elever, 6 klasser	10 min 0.7 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	17 min 1.3 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
NTG Brann Stadion	10 min

«Sentrumsnært, men samtidig rolige og fine omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

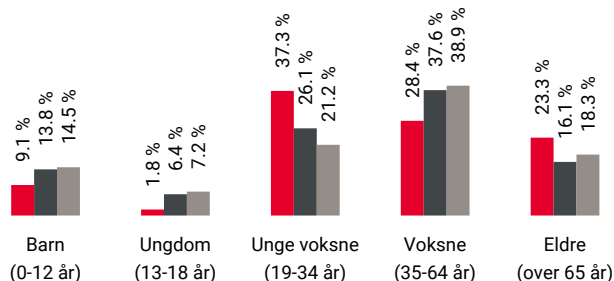
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Landåstorget/Strimmelen	1 666	1 161
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Birken barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 0.4 km
Årstad Brannstasjon barnehage (1-5 år) 119 barn	8 min 0.6 km
Kidsa Erleveien (1-5 år) 70 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Lindvik Post i butikk, PostNord	5 min 0.3 km
Coop Extra Landås	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



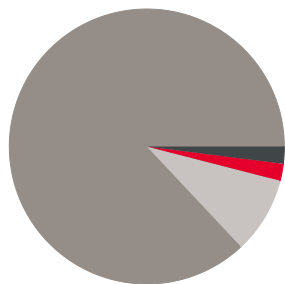
Vedlikehold hager

Godt velholdt 77/100

Sport

⚽ Landåshallen	4 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
⚽ Landåsbanen kunstgress	5 min	🚶
Fotball	0.4 km	
🚴 Feel24 Landås	7 min	🚶
🚴 SATS Wergeland	16 min	🚶

Boligmasse



- 2% enebolig
- 2% rekkehus
- 87% blokk
- 9% annet

«Ligger nært Bergen sentrum, god offentlig transport. 7-8 min fra bybanen»

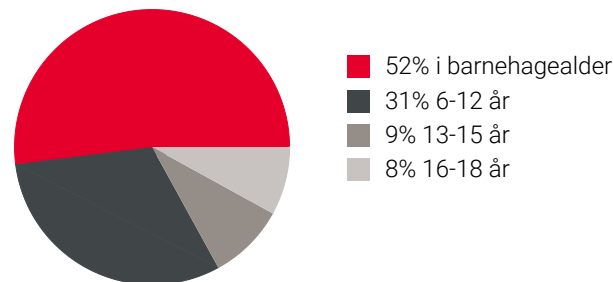
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Sletten Shoppingsenter	14 min	🚶
📍 Apotek 1 Nattland	14 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 62%

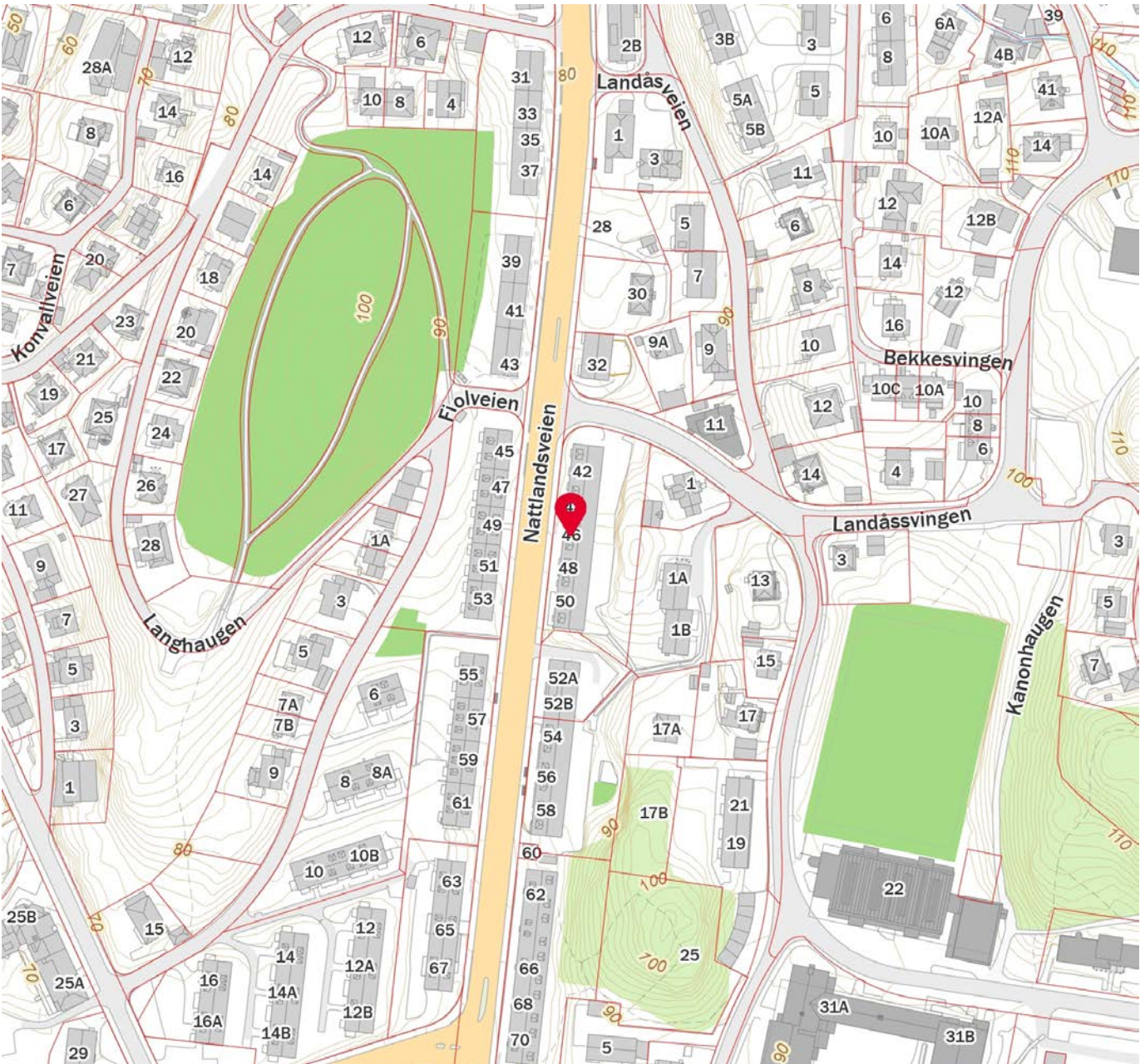
- Landåstorget/Strimmelen
- Bergen
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1003/0/0
Utlistet 01. august 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260864005	Grunneiendom	0	Ja	2 804,0 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saknr	Dekningsgrad
10470000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52 X LANDÅSVEIEN 51 M/TILSTØTENDE EIENDOMMER	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1949		99,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	43,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	38,2 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	< 0,1 % (0,1 m ²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	111 - Krav om reguleringsplan	< 0,1 % (0,1 m ²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saknr
10300000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 28A OG TILGRESENDE EIENDOMMER	3	-
5040000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 17B	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSLINJE 2, VENDESLØYFE	3	-
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3	-
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	1	202228262
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/1007	300047083	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Meldingssak registrer tiltak	16.02.2009	200901623
161/684	139248422-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Meldingssak registrer tiltak	07.07.2010	201008204
161/686	139248465-3	Påbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	10.07.2024	202222458
161/686	139248465-1	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	16.07.2022	202222458

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 01. august 2024



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 01.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 161/1003/0/0

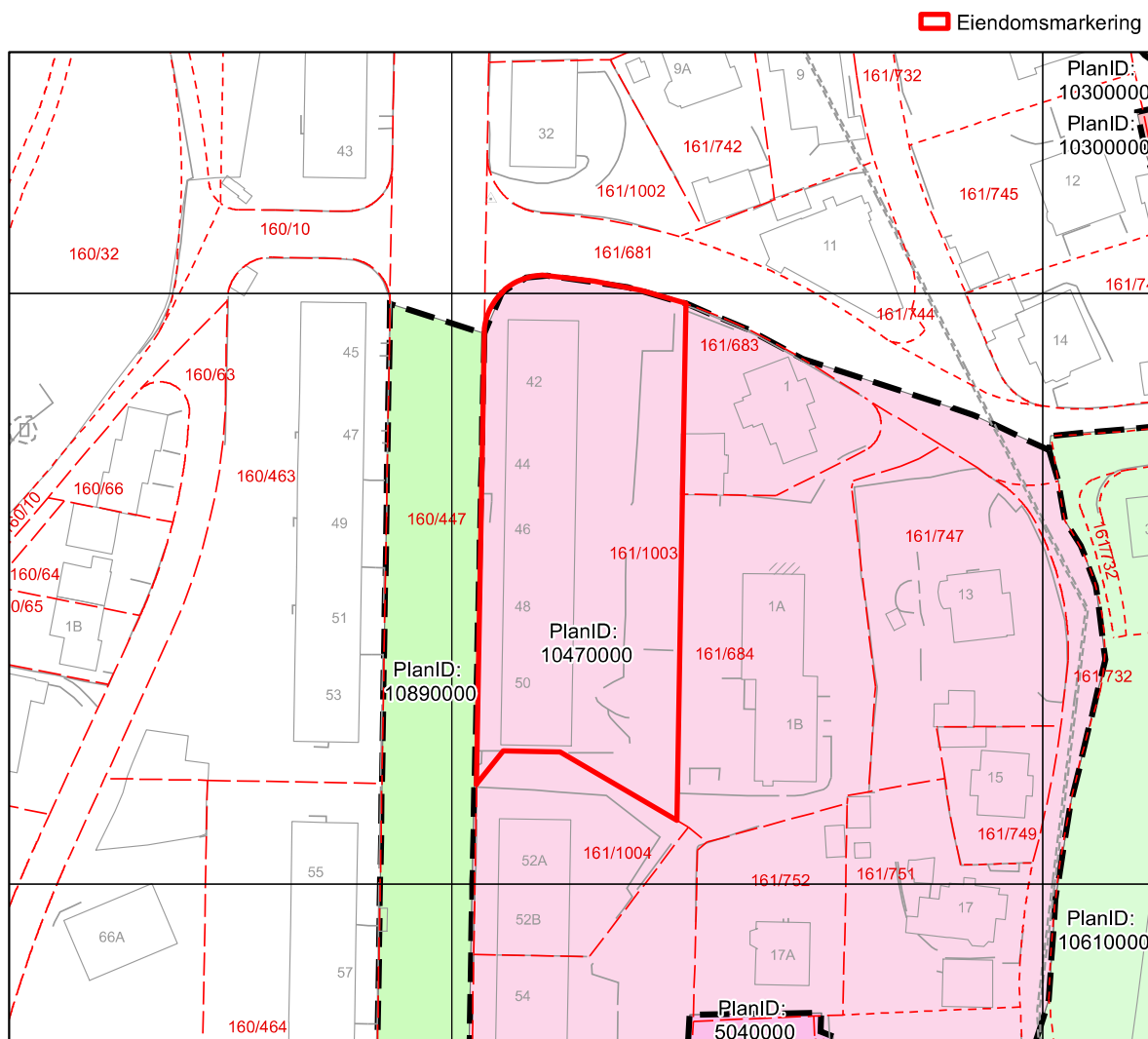
Adresse: Nattlandsveien 46 m.fl.

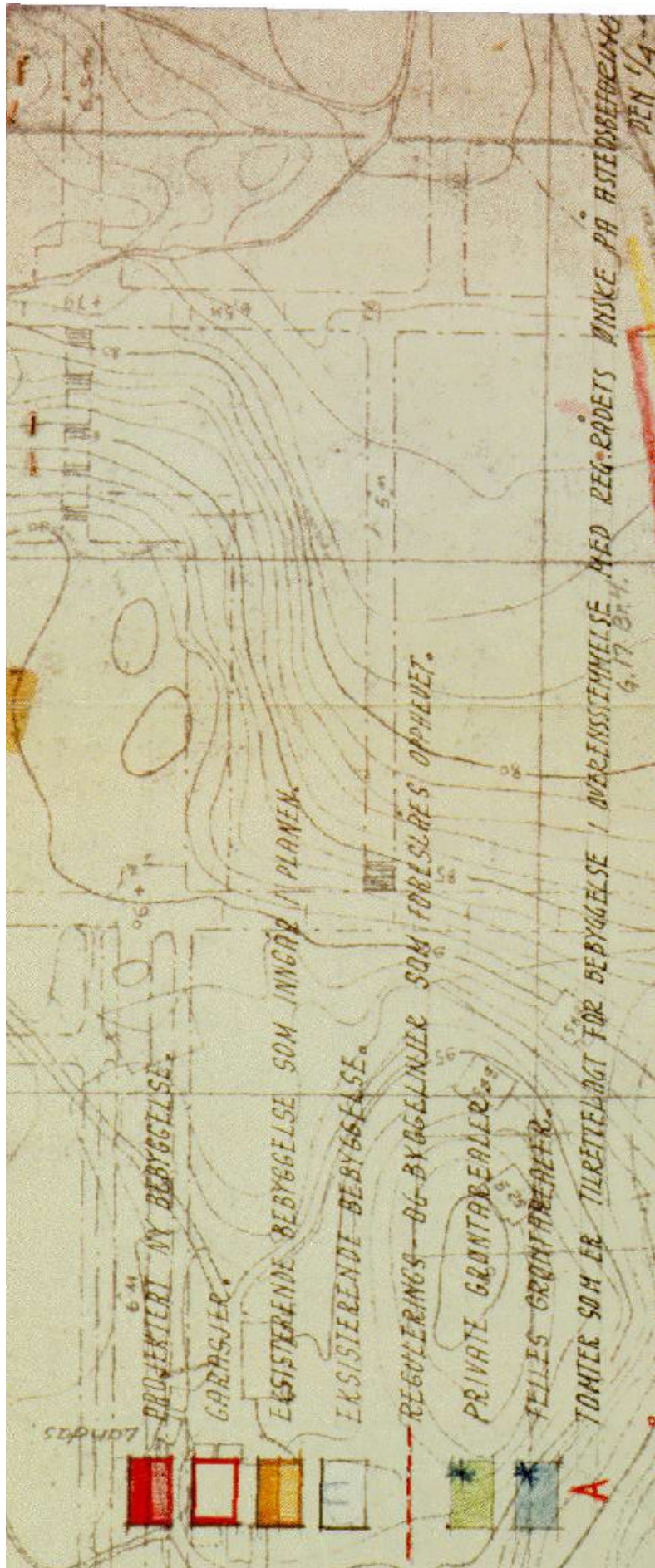


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10470000, 10890000







BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1000


Gnr/Bnr/Fnr: 161/1003/0/0

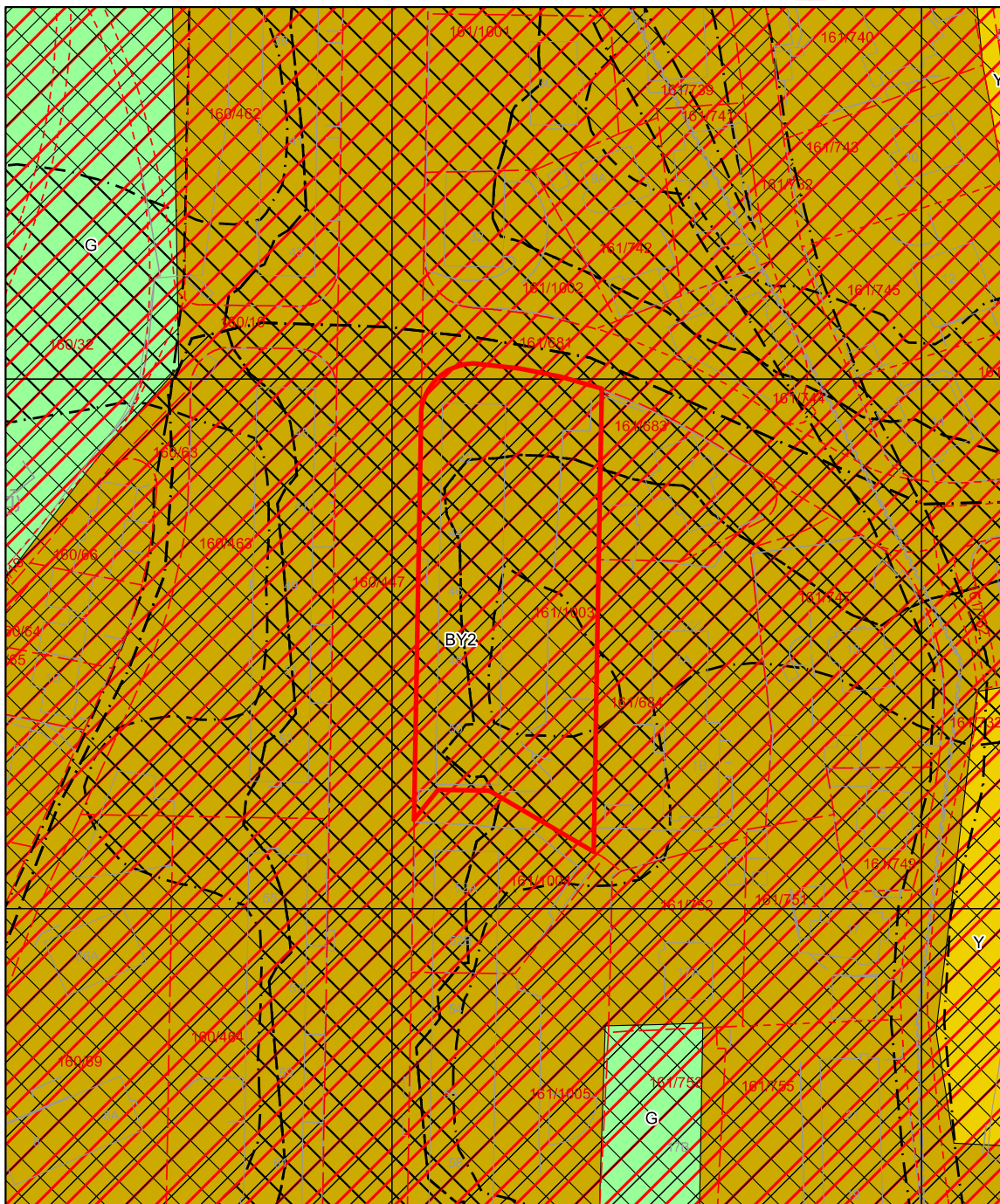
Dato: 01.08.2024

Adresse: Nattlandsveien 46 m.fl.












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

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Faresone	 Ytre fortettingssone
	Infrastruktursone	 Grønnstruktur
	Støysone gul	
	Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

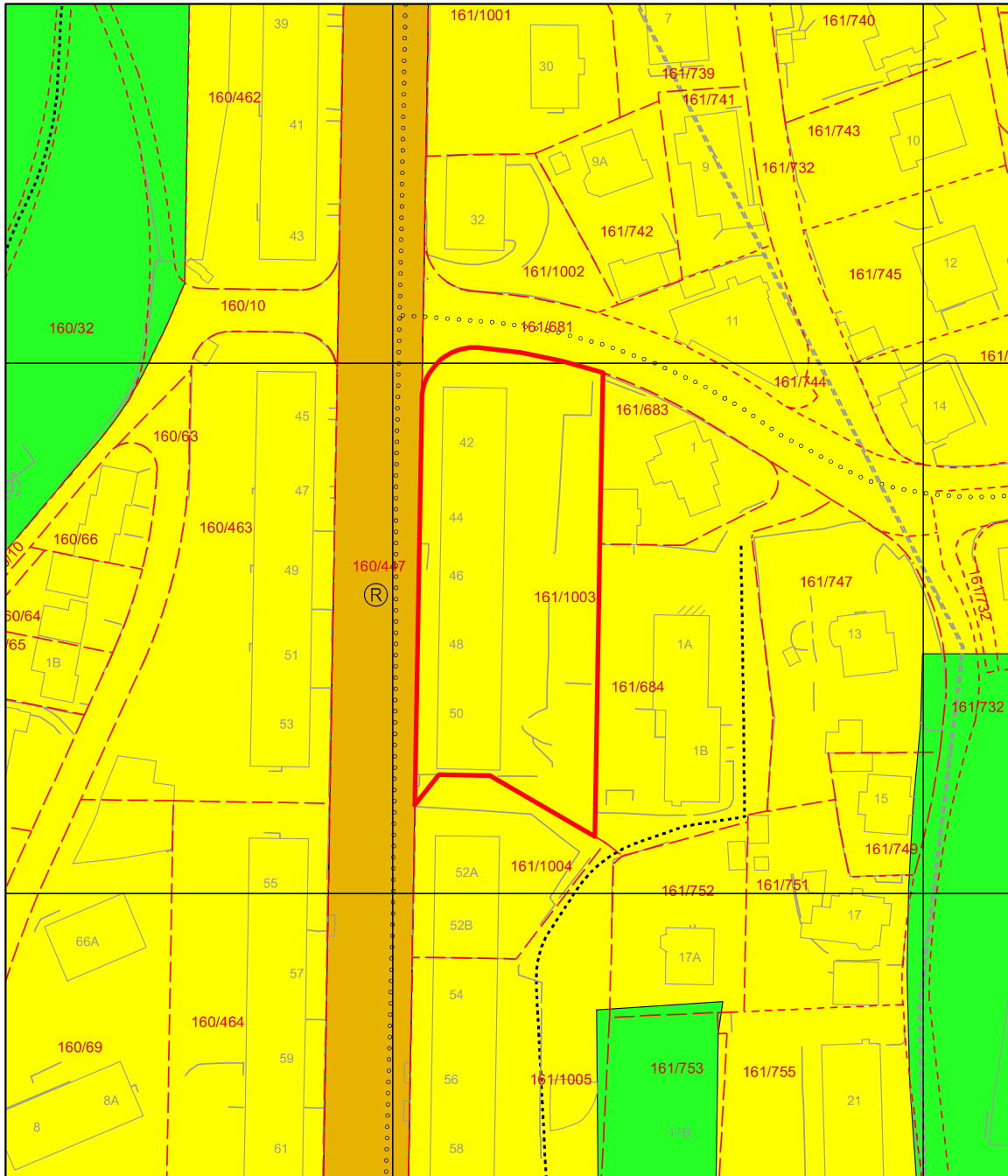
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1003/0/0
Dato: 01.08.2024 Adresse: Natlandsveien 46 m.fl.





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


Eiendomsmerking (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan


 Gangveg


 Sykkelveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

 Bygeområde (N)

 Boligområde (N)

 Friområde (N)

 Idrettsanlegg (N)

AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP V

PROTOKOLL TIL GENERALFORSAMLING

Den årlige generalforsamlingen ble avholdt: Biblioteket på Landås.

Torsdag 18. april 2024 - klokken 18.00-20.00

Saksliste:

1. Registrering av fremmøte. Det møtte 14 andelseier. Ingen fullmakter.
Godkjenning av innkalling og dagsorden. Ok.
Valg av møteleder Lasse Falck, referent Birgitte Eknes, og 2 aksjonærer; Linas Hansen og Hanne Foshaug til signering av møteprotokoll, samme personer til tellekorps.
2. Protokoll fra forrige generalforsamling. ok
3. Fastsetting av resultatregnskap for forrige år og balanse fra forrige år. Ok.
Revisors beretning. Ok.
4. Husleie økning
Styret foreslår en husleieøkning kr 550,-/mnd fra 01.07.24 for å dekke fremtidige kostnader.
Det stemmes: For: 14, blank: 0, mot:0
5. Budsjett for inneværende år. ok

6. Innkomne saker:

Sak 1 : (fremmet av beboer)

Treningsrommet i tidligere fellesvaskerom/tørkerom i nordre blokk (42-50) har ført til dårlige tørkemuligheter i et alt for trangt og lite rengjøringsvennlig erstatnings-tørkerom.

Nåværende rom med private vaskemaskiner har og en uryddig løsning og et manglende renhold.

De to vinduene i treningsrommet etterlates åpne , men det er fortsatt ikke montert netting for å hindre inntrengning av rotter. Slike fellesrom er styrets ansvar.

- Det er en styreoppgave, konkrete forslag tas imot og kan sendes direkte til styret.

Sak 2 : (fremmet av beboer)

Det eneste tørkestativet for utetørking har vært amatørmessig reparert og så fjernet rett etter sist Jul. Da snøen smeltet dukket det fram igjen. Hvorfor kan det ikke repareres og brukes videre ? Utetørking sparer strøm.

- Styret har funnet en leverandør, som kan levere nytt stativ.

Sak 3: (fremmet av beboer)

Bileierne kan ikke la være å måke snø og benytte kjempedyr strøm til kabler i asfalten isteden, og så la alle bli med å spleise på latsabbene.

- Beboer gjøres oppmerksom på at varmekabler også opprettholder universell utforming og fremkommelighet. For øvrig er flere ute og måker i sesong.

Sak 4 : (fremmet av beboer)

Det er en kjent sak i de fleste frittstående boligselskap som vårt; at det er vanskelig å få aksjonærer til å påta seg jobben og ansvaret med å sitte i styret et år eller to. Men det er del av konsekvensene av å ha en viss selvråderett og å ha fordelene ved å bo rimelig i kollektiv. Men dessverre tenker mange bare på kjøp og salg og gevinst etter kort opphold i leiligheten. Siden 2019 har vårt aksjeselskap hatt en styreleder som ikke selv er aksjonær. Dette er ikke lovlig etter vedtektene. Hvordan det har skjedd går det ikke an å finne ut av ved å lese protokollene etter generalforsamlingene siden 2019 og styret har heller ikke lagt ved aksjonærlisten til innkallingene (slik det ble gjort før).

Derfor må det velges en aksjonær som ny styreleder og nåværende styreleder må fratre. Situasjonen kan få juridiske konsekvenser men det er avhengig av hvem om det avdekkes eventuelle misligheter i tiden som har vært.

- Det er noe diskusjon rundt dette, men de fleste oppmøtte aksjonærer på generalforsamlingen har ingen innvendinger mot en styreleder som ikke er aksjonær. Det er heller ikke i strid verken med vedtekter eller lovverket.

Sak 5: (fremmet av styret)

Det foreslås å endre boligselskapets vedtekter, 2006, § 13 (3).

«Innkalling skal skje med 14 – fjorten – dagers varsel med oppgave over de saker som skal behandles»

Og endres til:

«Innkalling til generalforsamlingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes med de oppgaver som skal behandles», jfr. Aksjeloven § 5-10 (2).

Det stemmes: For:13, blank: 0, mot: 1

Sak 6: (fremmet av beboer)

Når plattingen (sykkelparkeringen) ved 42 ble støpt i forbindelse med rørfornyningen så ble jeg lovet av styreleder at det ville bli bygd tak over når rørfornyningen var avsluttet.

Jeg har tidligere spurt styreleder om denne saken. Da har jeg fått variert svar vær gang.

Så nå ønsker jeg å legge dette inn som en sak i årets generalforsamling.

- Styret har det på årsberetningen, med en kostnadsramme på ca. 25.000,-. Dette er kun materialkostnader, resten må gjøres på dugnad.

Skal dette gjøres i år?

Det stemmes: For :0, blank : 1, mot: 13

Sak 7: (fremmet av styret)

Styret ønsker at generalforsamlingen gir styret anledning til å utrede salg av utleie leilighet i nr 48. Dette for å kartlegge evt. kapital som kan være mulig å realisere i fremtiden.

Verdivurdering i dag er 1,850 mill. nok.

Det stemmes: For: 13, blank: 1, mot:0

7. Valg til styret.

Styreleder: Lasse Falck, gjenvalgt for 2 år
(ikke aksjonær i laget)
(stemmes: For: 13, blank: 0, mot: 1)

Styremedlem: Wenche Espeland, 1 år igjen

Styremedlem Linas K Hansen, 1 år igjen

Styremedlem: Oliver Rokstad, gjenvalgt for 2 år
(stemmes: For: 14, blank: 0, mot: 0)

Varamedlem: Bjørn Holvik, 1 år igjen

Varamedlem: Robert Torell, 1 år igjen

8. Godtgjørelse til avtroppende styre.

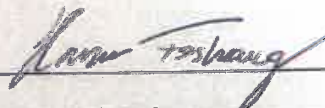
Foreslåes å være uendret. ok

9. Dugnad:

Det vil bli arrangert dugnad før 17.mai. Info vil komme på boligselskapet sine nettsider.

Det vil bli leid container til dette.

Bergen,



Hanne Foshaug



Linas K Hansen

Årsregnskap 2023

AS Landåsleitet boligselskap V

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: P6Y5O-7FBOY-1EQTO-FSZ8F-YKE7C-WTNNHV

Org.nr.: 933 042 642

Resultatregnskap

AS Landåsleitet boligselskap V

	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		2 692 256	2 479 467
Sum driftsinntekter		<u>2 692 256</u>	<u>2 479 467</u>
Lønnskostnad	1	121 574	154 891
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	446 500	457 518
Annen driftskostnad	1	1 913 516	6 021 845
Sum driftskostnader		<u>2 481 589</u>	<u>6 634 253</u>
Driftsresultat		<u>210 667</u>	<u>-4 154 786</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 554	1 845
Annen finansinntekt		29 014	5 287
Annen rentekostnad		368 342	159 434
Resultat av finansposter		<u>-337 774</u>	<u>-152 302</u>
Resultat før skattekostnad		-127 108	-4 307 089
Resultat		<u>-127 108</u>	<u>-4 307 089</u>
Årsresultat		-127 108	-4 307 089
Overføringer			
Overført til udekket tap		127 108	4 307 089
Sum overføringer		<u>-127 108</u>	<u>-4 307 089</u>

Penneo Dokumentnøkkel: P6Y5O-7F8QY-1EQTO-F5Z8F-YKE7C-WTNHV

Balanse

AS Landåsleitet boligselskap V

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	3 668 750	4 115 250
Sum varige driftsmidler		<u>3 668 750</u>	<u>4 115 250</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 668 750</u>	<u>4 115 250</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		138 544	41 700
Andre kortsiktige fordringer		230 405	197 249
Sum fordringer		<u>368 949</u>	<u>238 949</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		255 840	382 276
Sum omløpsmidler		<u>624 789</u>	<u>621 225</u>
Sum eiendeler		4 293 539	4 736 475

Penneo Dokumentnøkkel: P6Y5O-7FBQY-1EQTO-F5Z8F-YKE7C-WTINHV

Balanse

AS Landåsleitet boligselskap V

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	120 000	120 000
Overkurs		377 600	377 600
Sum innskutt egenkapital		497 600	497 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-6 283 717	-6 156 609
Sum opptjent egenkapital		-6 283 717	-6 156 609
Sum egenkapital		-5 786 117	-5 659 009
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	8 215 170	8 563 251
Øvrig langsiktig gjeld	3	1 656 000	1 656 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 871 170	10 219 251
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 262	56 738
Skyldig offentlige avgifter		24 372	33 462
Annen kortsiktig gjeld		120 852	86 033
Sum kortsiktig gjeld		208 486	176 233
Sum gjeld		10 079 656	10 395 484
Sum egenkapital og gjeld		4 293 539	4 736 475

Bergen, 07.03.2024
Styret i AS Landåsleitet boligselskap V

Wenche Espeland
styremedlem

Lasse Falck Russenes
styreleder

Birgitte Giæver Gangdal Eknes
forretningsfører

Oliver Rokstad
styremedlem

Linus Kristoffer Hansen
styremedlem

Noter 2023

AS Landåsleitet boligselskap V

Regnskapsprinsipper mv.

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives til virkelig verdi som følge av renteendring.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Driftsinntekter og kostnader

Selskapets inntekter knytter seg til husleie og inntektsføres etter hvert som leieperioden fremskrider. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Noter 2023

AS Landåsleitet boligselskap V

Note 1 Lønnskostnader og godtgjørelser

Det er utbetalt kr 53 550 i styrehonorar og kr 53 000 i lønn for dugnad. Arbeidsgiveravgift utgjør kr 15 024.

Forretningsfører

Kostnadsført honorar for 2023 utgjør kr 66 056 inklusiv mva.

Note 2 Anleggsmidler

	Eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	11 162 630	11 162 630
= Anskaffelseskost 31.12.23	11 162 630	11 162 630
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	7 493 880	7 493 880
= Bokført verdi 31.12.23	3 668 750	3 668 750
Årets ordinære avskrivninger	446 500	446 500
Avskrivningsplan	25 år	

Note 3 Pantstillelser/langsiktig gjeld

	2023	2022
Pantesikret gjeld	8 215 170	8 563 251
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet (eiendommer)	3 668 750	4 115 250

Langsiktig gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 8 106 432.

Gjeld til beboere utgjør kr 1 656 000, og knytter seg til ikke-rentebærende gjeld opprettet ved stiftelse. Gjelden følger aksjen og er ikke planlagt tilbakebetalt til noe fastsatt tidspunkt. Beløpet inngår i langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år.

Note 4 Egenkapital, aksjeeiere mv.

Boligselskapet har 60 aksjonærer som hver eier 1 aksje, hver pålydende kr 2 000. Aksjeeiet er til enhver tid knyttet opp til aksjeeiers boret til 1 av selskapets leiligheter. Styreleder og styremedlemmer har hver 1 aksje, på lik linje med de andre aksjonærene.

Selskapet har ingen ansatte utover timeansatte i forbindelse med dugnadsarbeid og har således ikke plikt til å etablere tjenestepensjonsordning.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Birgitte Giæver Eknes

Daglig leder

Serienummer: 9578-5993-4-2720773

IP: 82.134.xxx.xxx

2024-03-07 09:51:43 UTC



Linas Kristoffer Hansen

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-3535968

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-03-07 10:53:55 UTC



Wenche Espeland

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1706961

IP: 109.70.xxx.xxx

2024-03-07 11:10:56 UTC



Lasse Faick Russenes

Styreleder

Serienummer: 9578-5993-4-3515207

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-08 14:07:07 UTC



Oliver Rokstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-4242370

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-10 19:23:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: P6Y5O-7FBOY-1EQTO-F5Z8F-1YK7C-WTNNHV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Resultatregnskap - spesifisert

AS Landåsleitet boligselskap V

	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader		
Annen driftsinntekt	-2 692 256,00	-2 479 467,25
3610 Leieinntekt andre varige driftsmidler	-2 627 556,00	-2 425 956,00
3650 Fryseboks, vaskemaskin, tørketrommel	-18 500,00	0,00
3680 Dugnadsinntekt	-43 200,00	-43 200,00
3900 Andre inntekter	-3 000,00	-10 311,25
Sum driftsinntekter	-2 692 256,00	-2 479 467,25
Lønnskostnad	121 573,55	154 890,75
5000 Lønn til ansatte	53 000,00	82 200,00
5330 Styrehonorarer	53 550,00	53 550,00
5400 Arbeidsgiveravgift	15 023,55	19 140,75
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	446 500,00	457 518,00
6000 Avskrivning på bygg og annen fast eiendo	446 500,00	457 518,00
Annen driftskostnad	1 913 515,80	6 021 844,60
6300 Leie av lokaler	3 050,00	3 000,00
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	543 148,84	517 610,55
6340 Lys, varme	100 785,72	192 298,63
6360 Renhold	93 665,00	83 117,50
6370 Gressklipping/utomhus	31 142,00	29 242,00
6420 Leie datasystemer	11 850,00	11 256,53
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	98 988,50	4 245 106,98
6700 Administrasjonshonorar	66 056,40	66 056,50
6710 Revisjonshonorar	16 288,00	14 813,00
6720 Regnskapshonorar	72 684,00	64 635,00
6800 Andre kostnader	33 855,95	11 980,00
6940 Porto	0,00	260,00
7500 Forsikring	222 734,84	216 480,62
7600 Kabel TV/bredbånd	366 877,00	334 056,00
7750 Eiendoms og festeavgifter	251 580,57	229 127,96
7770 Bankomkostninger	739,21	546,00
7771 Øresavrunding	-0,23	0,00
7790 Andre kostnader	70,00	2 257,33
Sum driftskostnader	2 481 589,35	6 634 253,35
Driftsresultat	-210 666,65	4 154 786,10

Finansinntekter og finanskostnader

AS Landåsleitet boligselskap V

Side 1

Resultatregnskap - spesifisert

AS Landåsleitet boligselskap V

	2023	2022
Annen renteinntekt	-1 554,00	-1 845,00
8050 Renteinntekter	-1 554,00	-1 845,00
Annen finansinntekt	-29 014,00	-5 287,00
8079 Annen finansinntekt	-29 014,00	-5 287,00
Annen rentekostnad	368 342,28	159 434,46
8150 Pantegjeldsrenter	67 772,93	31 626,56
8151 Renter banklån	300 311,00	113 584,00
8159 Andre rentekostnader	258,35	14 223,90
Resultat av finansposter	<u>337 774,28</u>	<u>152 302,46</u>
Resultat før skattekostnad	127 107,63	4 307 088,56
Resultat	<u>127 107,63</u>	<u>4 307 088,56</u>
Årsresultat	127 107,63	4 307 088,56
Overføringer		
Overført til udekket tap	-127 107,63	-4 307 088,56
8990 Overført til udekket tap	-127 107,63	-4 307 088,56
Sum overføringer	<u>-127 107,63</u>	<u>-4 307 088,56</u>

Balanse - spesifisert

AS Landåsleitet boligselskap V

	2023	2022
Eiendeler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3 668 750,00	4 115 250,00
1100 Bygninger	3 668 750,00	4 115 250,00
Sum varige driftsmidler	3 668 750,00	4 115 250,00
Sum anleggsmidler	3 668 750,00	4 115 250,00
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	138 543,60	41 700,00
1500 Kundefordringer	82 113,60	-11 888,40
1510 Forskudd fra kunder	56 430,00	53 588,40
Andre kortsiktige fordringer	230 405,04	197 248,73
1570 Andre fordringer	9 948,00	6 007,85
1749 Forskuddsbetalte kostnader	220 457,04	191 240,88
Sum fordringer	368 948,64	238 948,73
Bankinnskudd, kontanter o.l.	255 840,49	382 275,79
1920 Fana Sparebank folio 03683	160 648,54	83 665,84
1950 Bank 3414.05.07212 Skattetrekk	26 900,00	31 872,00
1970 Bank 3414.66.67386	5 217,00	5 132,00
1990 Bank 3411.23.45592	63 074,95	261 605,95
Sum omløpsmidler	624 789,13	621 224,52
Sum eiendeler	4 293 539,13	4 736 474,52

Balanse - spesifisert

AS Landåsleitet boligselskap V

	2023	2022
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	-120 000,00	-120 000,00
2000 Aksjekapital	-120 000,00	-120 000,00
Overkurs	-377 600,00	-377 600,00
2020 Overkurs	-377 600,00	-377 600,00
Sum innskutt egenkapital	-497 600,00	-497 600,00
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 283 716,71	6 156 609,08
2080 Udekket tap	6 283 716,71	6 156 609,08
Sum opptjent egenkapital	6 283 716,71	6 156 609,08
Sum egenkapital	5 786 116,71	5 659 009,08
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-8 215 170,00	-8 563 251,00
2220 Lån 3411.81.59294	-6 112 043,00	-6 232 756,00
2260 Husbanklån 13554382	-2 103 127,00	-2 330 495,00
Øvrig langsiktig gjeld	-1 656 000,00	-1 656 000,00
2280 Gjedsbrev leieboere	-1 656 000,00	-1 656 000,00
Sum annen langsiktig gjeld	-9 871 170,00	-10 219 251,00
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	-63 261,85	-56 737,85
2400 Leverandørgjeld	-63 261,85	-56 737,85
Skyldig offentlige avgifter	-24 372,40	-33 461,85
2600 Forskuddstrekk	-16 900,00	-21 872,00
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 472,40	-11 589,85
Annen kortsiktig gjeld	-120 851,59	-86 032,90
2900 Forskudd fra kunder	-56 430,00	-53 588,40
2950 Påløpne rentekostnader	-46 497,00	-8 185,00
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek	-17 924,59	-24 259,50

Balanse - spesifisert

AS Landåsleitet boligselskap V

	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld	<u>-208 485,84</u>	<u>-176 232,60</u>
Sum gjeld	<u>-10 079 655,84</u>	<u>-10 395 483,60</u>
Sum egenkapital og gjeld	-4 293 539,13	-4 736 474,52

A/S LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP V
Nattlandsveien 42-50 og 54-58
5093 Bergen

VEDTEKTER

§ 1 Selskapsform og formål.

A/S Landåsleitet Boligselskap V er et aksjeselskap som har til formål å drive eiendommen Nattlandsveien 42-50 og Nattlandsveien 54-58 i Bergen.

Aksjekapitalen er på kr 120.000,- fordelt på 60 aksjer a kr 2.000,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Oppskrivning av aksjer kan ikke finne sted, og det kan ikke deles ut mer enn 5 % utbytte p.å. av aksjekapitalen.

Pantsetting av aksjer noteres i aksjeeierboken.

§ 2 Selskapets forretningskontor.

Selskapets forretningskontor er i Bergen.

§ 3 Aksjonærene.

Som borettskaper kan bare godkjennes aksjonær av A/S Landåsleitet Boligselskap V, og som har overtatt en aksje med tilhørende gjeldsbevis.

Aksjonærene plikter å deponere sitt gjeldsbevis hos selskapets styre v/forretningsfører, som sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser overfor selskapet.

Ingen aksjonær har adgang til å ha mer enn 1-en-aksje som gir rett til 1- en- leilighet.

Bare fysiske personer kan være aksjonærer i selskapet.

Bare personer som bor eller som skal bo i boligen kan bli sameier av aksje på annen måte enn ved arv.

Dersom flere eier en aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes § 6.

§ 4 Overdragelse av aksje og gjeldsbevis.

En aksjonær har rett til å overdra sin aksje og gjeldsbevis om ikke annet følger av lov. Gjeldsbeviset kan kun overdras sammen med aksjen.

Overdragelse av aksje og gjeldsbevis må godkjennes av styret.

Styret kan nekte å godkjenne en overdragelse når det er saklig grunn til det.

Godkjenning kan ikke nektes dersom aksjen og gjeldsbeviset er ervervet av den tidligere aksjonærs ektefelle eller slektning i rett opp - eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som aksjonær skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og at det er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

§ 5 Borett.

Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig i boligselskapet og rett til å nytte fellesarealer til det det er beregnet for eller vanlig brukt til.

Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

En aksjonær som har overtatt en leilighet, har rett til å bo i leiligheten så lenge han overholder sine forpliktelser, ordensregler, selskapets vedtekter og generalforsamlingens beslutninger. Dersom aksjonæren trass i advarsler misligholder sine forpliktelser, kan boligselskapet pålegge boretthaver å selge sin aksje.

Dersom aksjeeieren oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan boligselskapet, i påvente av salg, kreve fravikelse av leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 6 Bruksoverlating (Fremleie).

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

Med styrets godkjenning kan aksjeeier overlate bruken av hele boligen i inntil 3 år dersom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ventiler og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utluftning av boligen.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i boligen frem til hovedstamme, avløpsrør frem til hovedstamme og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, sluk, varmtvannsbereider og vasker, apparater (panelovner, ventilator og vifter som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-gulv- og himlingsplater, murvegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmen og punkterte vindusruter.

Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige kloakkledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til boligselskapets felles- /hovedledning. Aksjeeieren har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse og vanninntrenging i boligen. Aksjeeier må bekoste eventuelle utbedringer etter slik skade.

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

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

Aksjeeier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Aksjeeier må ikke uten skriftlig samtykke fra boligselskapet foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen.

Oppdager aksjeeieren skade i boligen som boligselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til boligselskapet.

Boligselskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller sin plikter.

Selskapets felles bygningsforsikring kan dekke utbedring av skader som normalt er karakterisert innenfor aksjeeiers vedlikeholds- og utskiftingsplikt. I slike tilfeller vil normalt aksjeeier bli belastet egenandelen.

§ 8 Vedlikehold.

Boliglagets vedlikeholdsplikt.

Boligselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Fellesrør og andre fellesinstallasjoner som går gjennom boligen, skal boligselskapet holde vedlike. Boligselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom, det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Aksjeeieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- Aksjeeieren er en juridisk person.
- Aksjeeieren, etter 1 års botid, skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknader har kommet frem til laget, kan brukeren regnes som godkjent.

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

Overlating a bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor boligselskapet.

Fysisk aksjeeier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes.

Blir bruken overlatt i strid med nevnte regler, eller er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede, kan selskapet pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve fravikelse etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Selskapet kan også kreve fravikelse etter tvangfullbyrdelseslovens kap. 13, dersom brukeren oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

Søksmål om fravikelse skal settes frem for Bergen tingrett.

§ 7 Vedlikehold.

Aksjeeierens vedlikeholdsplikt.

Den enkelte aksjeeier skal holde boligen og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, dører, inkl. entredør og altandør med håndtak og lås, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, sluk, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

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

Vedlikeholdet omfatter vannrør i boligen frem til hovedstamme.

Aksjeeieren har også ansvaret for ringeledninger, dørtelefon, elektriske ledninger inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Aksjeeier skal vedlikeholde altangulv og innvendig rekkverk.

Selskapets firma tegnes av styrets leder alene, eller 2 styremedlemmer i fellesskap. Styret kan ansette forretningsfører og kan meddele prokura.

§ 13 Generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes en gang hvert år før utgangen av juni måned. Styret kan ansette forretningsfører og kan meddele prokura.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av kapitalen skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Aksjonær som ønsker en spesiell sak behandlet på den ordinære generalforsamlingen må senest innen utgangen av februar ha sendt inn skriftlig forslag om dette til styret.

Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de aksjonærer som har kjent adresse etter aksjeboken.

Innkalling skal skje med 14 – fjorten – dagers varsel med oppgave over de saker som skal behandles.

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Vedtak treffes med alminnelig flertall, bortsett fra de saker som det i disse vedtekter og i aksjeloven er fastsatt andre bestemmelser for.

Ved likt stemmetall avgjøres valg ved loddtrekning, i andre saker er formannens stemme avgjørende.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles og avgjøres.

- a) Styrets årsmelding.
- b) Fastsetting av resultatregnskapet og balansen.
- c) Valg av styremedlemmer med to varamedlemmer og fastsettelse av godtgjørelse for disse.
- d) Valg av ny revisor.
- e) Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker behandles som er oppgitt i innkalling til møtet.

Endret på generalforsamling 3. april 2006

Erstatter vedtekter godkjent på generalforsamling 11. april 2000.

Boligselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og entredører til boligen eller reparasjon eller utskifting av yttertak, bærende veggkonstruksjoner samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at boligselskapet ikke oppfyller pliktene sine.

§ 9 Felleskostnader.

Felleskostnadene (husleie) betales forskuddsvis hver måned. Felleskostnadene kan endres med en måneds skriftlig varsel.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra boligsselskapet har selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser, begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

§ 10 Regnskapet.

Styret kan påse at det føres nøyaktige regnskaper over selskapets virksomhet. Regnskapet avsluttes for hvert kalenderår. Styret skal innen utgangen av juni ha utarbeidet til generalforsamlingen melding om selskapets virksomhet, resultatregnskap og balansekonto for foregående år.

§ 11 Revisjon.

Til å granskes selskapets regnskaper velger generalforsamlingen en fagrevisor.

Revisor avgir hvert regnskapsår revisjonsberetning til generalforsamlingen.

Aksjonærene skal ha adgang til styrets melding, revisors anmerkninger og styrets mulige bemerkninger til disse minst 14 – fjorten - dager før den ordinære generalforsamlingen.

§ 12 Styret.

Selskapet ledes av et styre på 4 medlemmer, som velges for et tidsrom av 2 år. Styrets leder velges av generalforsamlingen. 2 medlemmer velges fra hver blokk.

Styret er vedtaksført når minst leder og 2 medlemmer møter etter lovlig innkalling.

Husordensregler for Landåsleitet Boligselskap V.

1. Alle som bor i boligselskapet skal bidra til ro og orden. Dette betyr at en plikter å følge husordensreglene.
2. Dørene skal alltid være låst.
3. Lysene i oppgangene skal slukkes kl. 23. Lysene i boder, kjellerrom og loft slukkes etter bruk.
4. Trappehus, lofts og kjellergang skal holdes ryddige. Fellesrom og utearealer skal holdes rent og ryddig. Klær skal ikke henge ute på søn- og helligdager.
5. Boss- og papircontainere skal kun benyttes til husholdningsavfall/papir. Samtlige oppfordres til å bruke skjønn og unngå at containerne blir overfylt, slik at andre slipper å rydde opp.
6. Middagshvil er hverdager fra kl. 16.00-18.00. Lørdag og søndag fra 15.00-17.00. Unødig støy og banking må unngås. Det må være ro i huset etter kl. 22.30.
7. Hunde- og kattehold kan godkjennes etter skriftlig søknad. O.B.S mating av fugler på altaner er forbudt.
8. Loftsrommet kan kun brukes av aksjonæren selv eller leies ut til andre aksjonærer. (Vedtatt på generalforsamling 24.04.1995)
9. Parkeringsplassen er forbeholdt aksjonærene, som skal ha gyldig parkeringskort synlig i bilen. Parker skikkelig i oppmerket felt og vær oppmerksom på at drosje, sykebil og brannbil skal ha adkomst. Parkeringskort kan ikke lånes ut til nabo el. lign. Inn- og utkjøring må ikke skje etter kl. 23.30.
10. Det er ikke tillatt å lade EL-bil via skjøteledning på parkeringsplassene til Boliglaget Landåsleitet V grunnet brannforskrifter. Det vises til offentlige ladeplasser ved Landås Skole.
11. Tillitsmannsoppgaven går på omgang.
Tillitsmann skal:
 - Påse at husordensreglene følger.
 - Påse at mangler og skade på huset meldes til styret.
 - Skifte lyspærer i sin oppgang.
 - Sørge for at det settes ut bosspann og aviser under feieluken før feiing.

Orientering om parkeringsregler.

Landåsleitet Boligselskap V, Natlandsveien 54 - 56 - 58
har i dag 19 oppmerkede parkeringsplasser til 24
aksjonærer.

1. Det er kun tillatt med 1 bil pr. aksjonær.
2. Parkeringskortet skal til enhver tid være synlig i bilen.
3. Ved fremleie er det ingen parkeringsrettigheter.
4. Misbruk av kortet fører til inndragning.

Bergen, 5. Februar 2011
Styret.

Orientering om parkeringsregler.

Landåsleitet Boligselskap V, Natlandsveien 42-44-46-48-50
har i dag 25 oppmerkede parkeringsplasser til 36
aksjonærer.

1. Det er kun tillatt med 1 bil pr. aksjonær.
2. Parkeringskortet skal til enhver tid være synlig i bilen.
3. Ved fremleie er det ingen parkeringsrettigheter.
4. Misbruk av kortet fører til inndragning.

Bergen, 5. Februar 2011
Styret.

AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP V

Org. nr: 933 042 642
Telefon : 55 32 55 90
e-post : rita.l.myrdahl@c2i.net

Kontor : Strandkaien 6
Postadresse : Pb 585 Sentrum
5806 BERGEN

FRYSEBOKS I KJELLERBOD.

Boligselskapet har lagt opp strøm til en stikkontakt i hver kjellerbod.

Aksjonær som kobler til sin fryseboks må melde fra til enten :

- Styreleder ~~Arne Greve, Nattlandsv. 50, tlf 55 20 21 82 / 48 34 42 48~~
- eller forr fører ~~Rita L. Myrdahl, tlf 55 32 55 90 (dagtid)~~

Det skal betales for strømforbruket med kr 330 pr. år.
Giro sendes ut i desember.

Bergen, 31. mai 2011

Styret



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, varmpumper 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/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nattlandsveien 46
5093 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fabian Haukedal**Telefon:** 906 35 728
E-post: fabian.haukedal@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 viderefordlet 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