



aktiv.

Nattlandsveien 44, 5093 BERGEN

**Trivelig og innbydende 3-roms
leilighet | Solrik balkong | Flytt rett
inn! | Kort vei til buss, butikk, HVL
og Haukeland**



Eiendomsmegler MNEF

Victoria Nordgård Giske

Mobil 454 65 830

E-post victoria.giske@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 131 454,-
Omkostn.: Kr 9 248,-
Total ink omk.: Kr 3 330 702,-
Felleskostn.: Kr 4 635,-
Selger: Roy Kaurin

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 62/72 kvm
Tomtstr.: 2805.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 161, bnr. 1003
Oppdragsnr.: 1503250203

Trivelig og innbydende 3-roms leilighet | Solrik balkong | Flytt rett inn!

Victoria Giske v/ Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Nattlandsveien 44, på beste Landås! Her bor du supersentralt i en koselig leilighet hvor bussen stopper "like utenfor", og du kan gå til "alt" du trenger i hverdagen.

Høydepunkter

- Vestvendt, solrik balkong (4,3 m²)
- Boliglaget gjennomførte rørfornyning i 2021/2022
- Felles treningsrom i kjelleren, tillaget i 2020-2023
- Mulighet for gratis parkering rett utenfor - førstemann til mølla
- Nærmeste busstopp ligger 1-2 min. unna leiligheten
- Få min. gange til flere ulike dagligvarebutikker
- Ca. 13 min. til Sletten Senter med butikker, buss og bybane
- Gang-/sykkellavstand til Haukeland, Høyskolen og Haraldsplass
- Ikke forkjøpsrett eller dok.avgift

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding :)



ÅINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	62
Energiattest	68
Nabolagsprofil	74
Andre vedlegg	77
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Ekstern bod (7,2 m²)

2. etasje

BRA-i: 62 m² Entré/gang (3,4 m²), Bad (4,3 m²), Soverom (13,5 m²), Soverom 2 (7,7 m²), Stue/kjøkken (29,8 m²)

5. etasje

BRA-e: 3 m² Ekstern bod (3,3 m²)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca. 3,2 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

TAKHØYDE:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Takhøyden i stue/kjøkken er: 2,40 m – 2,41 m.

EKSTERNE BODER:

Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 7,2 m² og en bod i loft-etg på 3,3 m² (gulvareal: 6 m²).

Eksterne leiligheter er inkludert i BRA-e. Bod i u-etg er merket H0201.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2805.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for boligselskapet. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse, opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

Beliggenhet

Nattlandsveien er et etablert og populært område blant flere aldersgrupper, spesielt studenter, småbarnsfamilier og voksne i etableringsfasen. Mange velger Landås nettopp på grunn av kombinasjonen av vakre omgivelser, nærhet til natur, korte avstander til butikker, kollektivtilbud, skoler, og andre nødvendige tjenester.

Når matvarene skal handles inn, har du flere alternativer i nærområdet. Kortest vei er det til Bunnpris Lindvik like i nærheten. Du finner også Coop Extra på Landåstorget, Kiwi Birkeveien og Sletten Senter innen gangavstand. Sletten Senter tilbyr i tillegg apotek, kaféer, nisjebutikker, og flere servicetilbud som gjør hverdagen smidig og effektiv.

Enten du er topp trent, mosjonist eller bare opptatt av å få inn dagens 10.000 steg er det flere flotte turmuligheter i området. Like ved Sletten Senter har du det populære Tveitevannet, perfekt for en spaser- eller joggetur, eller kanskje trillettur? Er du glad i fjelltur vil Landås/Nattlandsfjellet være et godt alternativ. Ønsker du en større utfordring kan du ta turen opp Montana og videre til Ulriken - turen vil belønnes med nydelig utsikt over Bergen by. Foretrekker du innendørs trening vil Feel24 Landås, MOVA Landås, Sammen Fantoft eller SATS Wergeland være treningssentrene nærmest boligen. Eller bare treningsrommet i kjelleren!

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Nærmeste bussholdeplass ligger kun et lite minutt unna, med hyppige avganger via linjer som 5, 6 og 20. Disse linjene går blant annet til Haukeland sykehus, Danmarks plass og Bergen sentrum. Om du heller ønsker å ta Bybanen, ligger Sletten Senter-holdeplass innen gangavstand, med videre forbindelse til sentrum og Flesland. Reisetiden til sentrum er kort og gjør området attraktivt også for deg som jobber eller studerer i sentrum.

For barnefamilier finnes det flere barnehager og skoler i nabolaget. Landås skole, Fridalen skole og Langhaugen videregående er blant de mest brukte, alle med kort vei fra boligen. Landås har også et bredt fritidstilbud med kort vei til flere idrettsanlegg / fritidstilbud for barn, for eksempel Landåshallen/Landåsbanen og Landås skole. I tillegg har man Fysak hallen, Turnkassen, Bergenshallen og Brann Stadion /

Nymarkanlegget bare en liten kjøretur unna.

Skal du ut å reise må du beregne ca. 20 minutters kjøretur til Flesland, eller 8 minutter til Bergen Jernbanestasjon.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området rundt Nattlandsveien 44 består hovedsakelig av blokkbebyggelse, med noe rekkehus og andre boligtyper.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Landås Skole (1-7 kl.)
- Fridalen Skole (1-7 kl.)
- daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)
- NTG-U Bergen (8-10 kl.)
- Gimle Oppvekstun (8-10 kl.)
- Langhugen videregående skole
- NTG Brann stadion

Barnehager:

- Birken barnehage (1-5 år)
- Årstad Brannstasjon barnehage (1-5 år)
- Kids Erleveien (1-5 år)

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

GRUNNMUR:

- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
- Videre grunnforhold er ikke kjent.
- Grunnmur/fundamenter av betong.
- Gulv mot grunn i betong.

VEGGKONSTRUKSJON:

- Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.
- Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt.
- Gavlvegg mot sør er påført på utside og påmontert korrigerende stålplater.

- Ytterveggene har mindre isoleringsevne enn dagens standard.
 - Maling av fasadene ble utført i 2007/2008
- Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

TAKTEKKING:

- Saltak.
- Eldre taktekkning.
- Konstruksjon av taksperrer, tekket med sutak, lekter og skiferstein.
- . Renner og nedløp i plast.
- Taktekkning er boliglagets ansvar.

VINDUER:

- Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag på vinduer mot vest.
- Nye vinduer i 2007/2008 i regi av boliglaget.
- Det er benyttet lyddempende isolerglass på stuevinduer og kjøkkenvindu.
- Vinduer er boliglagets ansvar.

BALKONGDØR:

- Hvit tredør med felt av isolerglass.
- Ny balkongdør i 2007/2008 i regi av boliglaget.
- Balkongdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
- Balkongdør er boliglagets ansvar.

YTTERDØR:

- Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.
- Ytterdør ble skiftet i 1982.
- Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
- Ytterdør er boliglagets ansvar.

For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport fra takstmann Trond Bertelsen, datert 11.06.2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

-2015

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Badet ble renovert i 2015. Rør ble lagt av Laksevåg Rør og sanitær AS. Det ble også leid inn et firma via "mittanbud". Dette selskapet ser ikke ut til å eksistere i dag. På "mittanbud" står det at arbeidet er utført av MRK byggservice. Faktura ble betalt til org.: 912799107MVA. Jeg kan ikke finne dokumentasjon på dette annet en betaltfaktura.

Arbeid utført av Laksevåg Rør og Service AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Hele badet ble fornyet.

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

- Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bergen Rørinspeksjon utførte rør arbeid, og la nytt rør i rør system i hele borettslaget i 2021.

Arbeid utført av Bergen Rørinspeksjon.

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

- Ja

Beskrivelse Det har vært larve/fleskebiller på kjøkkenet.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Forrige eier hadde fornyelse av det elektriske anlegget i leiligheten gjort av Bergen elektroteam AS i 2008 Det ble gjort utbedringer på det elektriske i arbeidet i 2015. Dette ble gjort av lærlinger tilknyttet et elektrikerfirma, men jeg finner ikke dokumentasjon på dette. Eilifsen elektro AS gjorde i slutten av 2024 utbedringer på el anlegg etter tilsyn

fra BKK.

Arbeid utført av Bergen elektroteam AS.

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

- Ja

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

- Ja

Beskrivelse: DLE i BKK utførte tilsyn i slutten 2024.

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

- Ja

Beskrivelse: Ja, et er flere ladere tilknyttet parkeringsplassene til borettslaget

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

- Ja

Beskrivelse: Vaskerom i kjeller er innredet som treningsrom. Vet ikke om dette er byggmeldt

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?

-Ja

Beskrivelse: Besluttet på forrige generalforsamling at det muligens skal bygges lekeplass på felles uteareal på gress slette bak boligblokk. Skal mulig etableres nytt calling og nøkkelsystem.

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

- Ja

Beskrivelse: Som tidligere beskrevet er det lagt frem forslag om nytt calling anlegg til boligene. Det er også tatt opp til diskusjon om fasaden skal males. Fellesutgiftene har nylig i år økt med 300 kroner.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har gleden av å presentere Nattlandsveien 44!

BAD:

Flott bad på 4,3 m², oppusset i 2015. Badet har keramiske fliser på både gulv og vegger, og himlingen er utført med malt platekledning. Det er integrerte LED-spotlights i himlingen, som gir både godt lys og en moderne atmosfære.

KJØKKEN:

Åpen stue-/kjøkkenløsning er på totalt 29,8 m². Kjøkkenet har laminat på gulvet, malt platekledning på veggene og malt himling med innfelte LED-spotlights.

Kjøkkeninnredning ble oppgradert i 2015 med et moderne IKEA-kjøkken med slette fronter. Over benkeplaten er det montert stavmosaikk-fliser, benkeplaten er i laminat med vaskeum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, blant annet stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (AEG). Fra 2021.
- Platetopp (IKEA).
- Oppvaskmaskin (Electrolux). Fra 2025.

Medfølgende hvitevarer:

- Kjøleskap/frys (Bosch).

Det er montert komfyrvakt.

SOVEROM:

Leiligheten har to soverom - et hovedsoverom på 13,5 m², og et mindre rom på 7,7 m². Hovedsoverommet er malt i 2025, og har god plass til dobbeltseng samt to garderobeskap med god oppbevaringsplass. Det andre rommet egner seg godt som barnerom, kontor eller gjesterom.

INNVENDIGE OVERFLATER:

- Gulv: Laminat i entre/gang og stue/kjøkken.
- Vegger: Malt platekledning, malt mur.
- Himling: Malt platekledning, malt betong, mdf-panel.

OPPGRADERINGER:

- Overflater ble modernisert i 2015.
- Laminatgulv i gang lagt i 2023.
- Ny servant (2022), nytt dusjgarnityr (2025).
- Vegger på hovedsoverom malt i 2025.
- Ny oppvaskmaskin montert i 2025.

ANNET:

- Garderobeskap på hovedsoverom (2 stk.).

VVS:

- Vannforsyningsrør av pex (rør-i-rør system).
- Rør-i-rør-skap er plassert på bad.
- Stoppekran er plassert i skapet.
- Felles vannledning/hovedstamme av kobber.
- Avløpsrør av plast og støpejern.
- Rørfornyng av felles avløpsrør ble utført i 2021/2022.
- Varmtvannstank på bad. Volum: ca. 110 liter. Fra 2015.

VENTILASJON:

- Bad har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal.
- Ellers er det naturlig ventilasjon via spalteventiler i to vinduer og luftemulighet ved åpning av vinduer og altandør.

EL. ANLEGG:

Sikringsskap i fellesarealer. Inneholder: Automatsikringer, jordfeilautomater (3 stk), jordfeilbryter og strømmåler med fjernavlesning. Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk

16 ampere: 5 stk

Ny strømmåler installert i mai 2018.

BELYSNINGSUTSTYR:

- Innfelte led spotlights i himling i entre/gang, bad og stue/kjøkken.
- Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

EL. OPPVARMING

- Varmekabler på bad.

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. Ingen punkter er vurdert til TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik: Altandør tar litt i karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for ytterdøren. Eldre dører har dårligere isoleringsevne og vindtetting enn nye. Konsekvens/tiltak: Altandør bør justeres. Eventuell utskifting av dørene vurderes ut fra vedlikeholdsbehov.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik: Rekkverket er noe lavere enn dagens krav. Terrassebordene har normal slitasje, men eldre standard. Konsekvens/tiltak: Vedlikehold av terrasse og utskifting vurderes i regi av boliglaget ved behov.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik: Mindre hakk og sår i laminat og fliser. Noe svelling i laminatskjøt. Ujevnheter i himling. Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer ved behov. Slitasjen anses som normal.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik: Ingen radonmålinger er utført. Bygget har ikke radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmåling.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik: Pipe er delvis gjenkledd på soverom. Ikke alle sider er tilgjengelige for visuell kontroll. Konsekvens/tiltak: Pipevanger bør gjøres synlige, spesielt hvis feier krever det.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik: Enkelte dører tar i karm. Badedør har fuktutsvelling. Konsekvens/tiltak: Dører bør justeres. Badedør kan utbedres eller skiftes.

Tekniske installasjoner > Felles vannledning/hovedstamme:

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

Konsekvens/tiltak: Anlegget fungerer, men skader kan oppstå. Ingen tiltak nødvendig nå.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Vurdering av avvik: Det foreligger ikke samsvarserklæring for alt tidligere arbeid.

Konsekvens/tiltak: Anlegget vurderes til TG2 etter standard. Videre kontroll anbefales ved tvil.

Våtrom > Bad (4,3 m²) > Overflater gulv:

Vurdering av avvik: Høydeforskjellen mellom sluk og terskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. Riktig fall krever ombygging og anbefales kun ved totalrenovering.

Våtrom > Bad (4,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik: Membran bak sistene har ukjent utførelse. Drenshull ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

Våtrom > Bad (4,3 m²) > Ventilasjon:

Vurdering av avvik: Mangler tilfredsstillende tilluft via spalte under dør.

Konsekvens/tiltak: Monter luftespalte ved terskel eller tilsvarende løsning.

Våtrom > Bad (4,3 m²) > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik: Riss/krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak: Servant og innredning kan lokalutbedres eller skiftes ved behov.

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.

For å unngå misforståelser, gjøres det uttrykkelig oppmerksom på, at følgende gjenstander ikke medfølger i handelen:

- Vegghengt skoskap i gangen.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at følgende gjenstander som er fjernet, ikke vil bli erstattet. Eventuelle hull/merker vil ikke bli reparert før overtagelse.

Hvitevarer

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

- Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
- Vaskemaskin på badet medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

- 2025: Maling av vegger på hovedsoverom.
- 2025: Ny oppvaskmaskin på kjøkkenet.
- 2024: Arbeid i sikringsskap. Arbeidet ble utført av Eilirtsen Elektro AS - Dokumentasjon foreligger.
- 2023: Nytt gulv i yttergang.
- 2021: Ny komfyr på kjøkkenet.
- 2020: Ny platting på balkong.

TV/Internett/Bredbånd

- Kabel-TV (grunnpakke) er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

- Godt med parkeringsplasser på baksiden av blokken. "Førstemann til mølla"-prinsippet.
- Nye ELbil ladestasjoner ved felles parkeringsplass i 2024 (Abonnementsløsning fra Aneo Mobility).

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. 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. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

- Varmekabler på badet.
- Peis i stuen, fra 2015.

Info strømforbruk

Selger informerer om en gjennomsnittlig strømrregning på kr. 630,- pr. mnd i 2025. Dette er for en familie på fire, og er kun et estimat. Det vil naturligvis variere etter forbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 190 000

Formuesverdi primær

Kr 826 178

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 304 713

Formuesverdi sekundær år

2023

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 på fellesgjeld, forsikring av bygning, kommunale avgifter, administrasjon, ytre vedlikehold, kabel-TV (grunnpakke) og internett, gressklipping, trappevask, men ellers ingen vaktmestertjenester

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 635

Andel Fellesgjeld

Kr 131 454

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Besluttet på forrige generalforsamling at det muligens skal bygges lekeplass på felles uteareal på gressslette bak boligblokk. Det skal muligens etableres nytt calling- og nøkkelsystem. Det er også tatt opp til diskusjon om fasaden skal males. Fellesutgiftene har nylig økt med 300 kroner.

Andel fellesformue

Kr 11 333

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Landåsleitet Boligselskap 5 AS

Organisasjonsnummer

933042642

Om aksjeselskapet

INFORMASJON OM BOLIGLAGET:

- AS Landåsleitet Boligselskap V består av til sammen 60 leiligheter.
- I tillegg har boliglaget 2 leiligheter som leies ut.
- Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
- Felles vaskerom i u-etg.
- Felles sykkelbod i u-etg.
- Felles tørkerom i loft-etg.
- Felles toalettrom i loft-etg.
- Felles treningsrom i u-etg.
- Husdyr kan godkjennes etter skriftlig søknad.
- Styreleder i boliglaget: Lasse Falck.
- Boliglaget har ikke forkjøpsrett.

Boliglaget har egen nettside med nyttig info:

<https://landaasleitet5.lettstyrt.no/>

Nøkkelopplysninger fra enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 933 042 642.

Navn/ fortaksnavn: AS Landåsleitet Boligselskap V.

Organisasjonsform: Aksjeselskap.

Registrert i enhetsregisteret: 19.02.1995.

Stiftelsesdato: 04.10.1950.

Næringskode: 68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers.

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.

Styregodkjennelse

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

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter 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 eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/161/1003:

26.03.1952 - Dokumentnr: 2545 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

11.01.1950 - Dokumentnr: 216 - Opprettelse av matrikkelenheten

UTSKILT FRA NATLANDSVEIEN 52 X - NÅ UTPARSELLERT

13.02.1951 - Dokumentnr: 1692 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GRUNNSTYKKE FRADELT GNR. 17, BNR. 45

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 392072 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:161 Bnr:1003

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for "innflytningstillatelse for Nattlandsveien 42 - 50", datert 20.02.1953.

Det er utstedt ferdigattest for "vindusendringer for Nattlandsveien 42 - 50 og 54 - 58" 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.02.1953.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:

- ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52 X LANDÅSVEIEN 51 M/TILSTØTENDE EIENDOMMER

PlanID: 10470000

Dekningsgrad: 99,8%

Kommuneplan:

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Planid: 65270000

Arealformål: Sentrumsformål - Byfortettingssone 100%

Hensynssoner i kommuneplan:

Kulturmiljø - Landås, 100 %

Faresone - Luftkvalitet rød sone, 100 %

Hensynssone gul støy - Vei støy gul sone, 43,5 %

Hensynssone rød støy - Vei støy rød sone, 38,2 %

Kommunedelplan:

Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS

Planid: 9730000

Ikrafttrådte: 15.01.1996

Dekningsgrad: 100 %

Arealformål: Boligområder 100%

Kommunedelplaner under arbeid:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 71740000

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

Det foreligger ni planer i nærheten av eiendommen.

Disse består av eldre reguleringsplaner og detaljreguleringer.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Gnr. 161 / Bnr. 1007 - Nattlandsveien 62 - 70: Det er en meldingssak registrert tiltak vedrørende garasjeuthus annekst til bolig, datert 16.02.2009

Gnr. 161 / Bnr. 684 - Landåssvingen 1A og B: Det er en meldingssak registrert tiltak vedrørende tilbygg (sykkelbod) til stort frittliggende boligbygg på 3 og 4. etg, datert 07.07.2010.

Gnr. 161 / Bnr. 686 - Landåssvingen 4: Det er gitt rammetillatelse for tilbygg av horisontaldelt tomannsbolig, datert 16.07.2022.

Gnr. 161 / Bnr. 686 - Landåssvingen 4: Det er gitt rammetillatelse for påbygg av horisontaldelt tomannsbolig, datert 10.07.2024.

Gnr. 161 / Bnr. 736 - Landåsveien 5: Det er gitt igangsettingstillatelse for påbygg av store sammenbygde boligbygg på 2. etg, datert 24.04.2025.

Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sin konsesjonsområde for Fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser.

Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil tre år, dersom aksjeeier 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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

131 454 (Andel av fellesgjeld)

3 321 454 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 125 (Eierskiftegebyr)

1 311 (Noteringsgebyr)

1 500 (Styregodkjenningsgebyr)

1 311 (Transportgebyr)

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

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

9 247 (Omkostninger totalt)

17 148 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 948 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 330 702 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 338 602 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 341 402 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 248

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto senest to dager 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
15 000,- Grunnpakke (Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter)
0 Interiørveiledning/styling - kostnadsfri befarung
24 900,- Markedspakke - Stor pakke FINN.no, Aktiv Treff, sosiale medier, smart annonsering m.m.
7 990,- Oppgjørshonorar

14 990,- Tilretteleggingsgebyr
2 990,- Visninger/overtakelse per stk.
1 311,- Noteringsgebyr urådighetssperre
2 622,- Utlegg opplysninger forretningsfører
0 Utlegg takst/tilstandsrapport (kr. 9 900,-)
0 Utlegg fotograf (kr. 6 400,-)

Totalt kr: 105 470,-

Oppdragsansvarlig

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830
IG: @ meglergiske

Ansvarlig megler

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830
IG: @ meglergiske

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

14.06.2025

























Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet i boligblokk



Nattlandsveien 44, 5093 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 161,161, bnr. 1003,1005, snr. 0,0



Aksjenummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 20286-2322

Referansenummer: JI9665

Autorisert foretak: Takstopdrag AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Generelt: I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold. Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Gavlvegg mot sør er påforet på utside og påmontert korrigerte stålplater. Ytterveggene har mindre isoleringsevne enn dagens standard. Maling av fasadene ble utført i 2007/2008. Fasadene er boliglagets ansvar. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Taktekking:

Saltak. Eldre taktecking. Konstruksjon av taksperrer, tekket med sutak, lekter og skiferstein. Renner og nedløp i plast. Taktekking er boliglagets ansvar. Generelt: Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning, malt mur.

Himling: Malt platekledning, malt betong, mdf panel.

Oppgraderinger:

- Overflatene ble modernisert i 2015.
- Nytt laminatgulv i entre/gang i 2023.
- Maling av vegger på hovedsoverom i 2025.

Annet:

- Garderobeskap på hovedsoverom (2 stk).

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner.

Ildsted i stue/kjøkken. Peisovn med glassfelt. Produsent: Ild. Fra

2015. Peisovn er rentbrennende.

Innvendige dører:

Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene ble skiftet i 2015.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 4,3 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap.

El.avtrekksventil i kasse.

Badet ble renoveret og utvidet i 2015. Rørleggerarbeid ble utført av Laksevåg Rør & Sanitær AS og øvrig arbeid ble utført av MRK Byggservice. Ny servant ble montert i 2022 og nytt dusjgarnityr ble montert i 2025.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 29,8 m². Ny kjøkkeninnredning i 2015.

Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter. Takhøy innredning.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Stavmosaikk fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (AEG). Fra 2021.
- Plateopp (IKEA).
- Oppvaskmaskin (Electrolux). Fra 2025.

Medfølgende hvitevarer:

- Kjøleskap/frys (Bosch).

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap. Hovedstamme av kobber.

Avløpsrør av plast/støpejern (rørfornyet). Plastrør under vask og servant.

Varmtvannstank på bad. Volum: ca 110 liter. Fra 2015. Produsent: Oso Hotwater.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2015. Arbeidet ble utført av Laksevåg Rør og Sanitær AS. I 2021/2022 ble det utført rørfornyning i boliglaget. Utvendig vanninntak ble skiftet samtidig. Arbeidet ble utført av Bergen Rørinspeksjon AS. Bergen Rørinspeksjon AS er oppkjøpt og firmaet heter Norva24.

Ventilasjon:

Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i to vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og

Beskrivelse av eiendommen

altandør. Mrk. Ventil i yttervegg i stue/kjøkken er forblendet og bør gjenåpnes.

El.anlegg:

Sikringsskap i fellesarealer.

Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 3 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.

Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i mai 2018. Omtrekking av all gammel installasjon i leiligheten, samt bytte fra skrusikringer til automatsikringer i sikringsskap ble utført i 2008 av Bergen Elektro Team AS. El.anlegg i leiligheten ble også delvis oppgradert i 2015.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i entre/gang, bad og stue/kjøkken.

Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

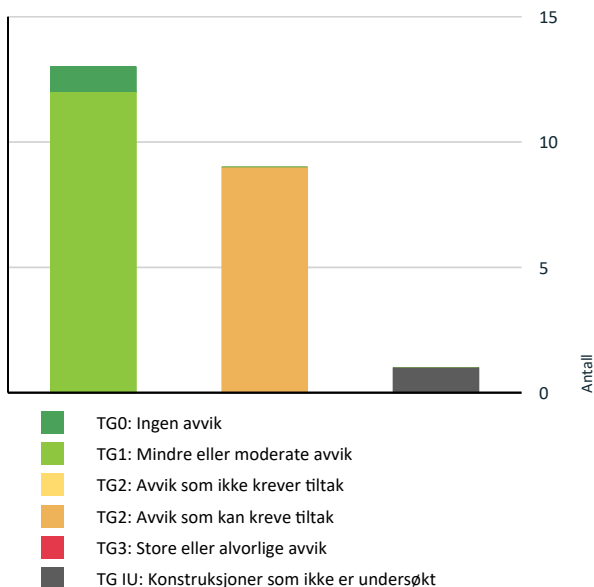
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2-etg > Bad (4,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Felles vannledning/hovedstamme

[Gå til side](#)



Våtrom > 2-etg > Bad (4,3 m²) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2-etg > Bad (4,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2-etg > Bad (4,3 m²) > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1954

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:

3 roms aksjeleilighet i 2-etg. Ssb-nr: H0201.

Vestvendt altan på 4,3 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altan er overbygd.

Leiligheten disponerer en bod i u-etg og en bod i loft-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten ble modernisert i 2015. For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold

Det er riss/sprekker og noe malingsflass noen steder på murfasader. Fasader bør vedlikeholdes i regi av boliglaget. Utvendig vedlikehold er boliglagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmen. Utv. beslag på vinduer mot vest.

Vinduene ble skiftet i 2007/2008 i regi av boliglaget. Det er benyttet lyddempende isolerglass på stuevinduer og kjøkkenvindu.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vinduer er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull.

Altandør: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør ble skiftet i 1987. Altandør ble skiftet i 2007/2008 i regi av boliglaget.

Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Ytterdør og altandør er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Altandør tar litt i karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder ytterdør). Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Altandør bør justeres litt, om mulig. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra vedlikeholdsintervall etc.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 4,3 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altan er overbygd.

Altanen er oppført i betong og belagt med terrassebord.

Rekkverk i stålprofiler med malte aluminiumsplater.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,96 m - 0,97 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Nytt rekkverk og sidevegg/glassfelt i 2007/2008. Nye terrassebord ble montert i 2020.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Altanene i boliglaget fremstår med eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden på altanen, foreta utbedringer i regi av boliglaget v/ behov. Tidspunkt for eventuell utbedring er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Altan med utgang fra stue/kjøkken.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning, malt mur.

Himling: Malt platekledning, malt betong, mdf panel.

Oppgraderinger:

- Overflatene ble modernisert i 2015.
- Nytt laminatgulv i entre/gang i 2023.
- Maling av vegger på hovedsoverom i 2025.

Annet:

- Garderobeskap på hovedsoverom (2 stk).

Generelt.

Moderne/tidsriktige overflater.

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/revirent.

Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?

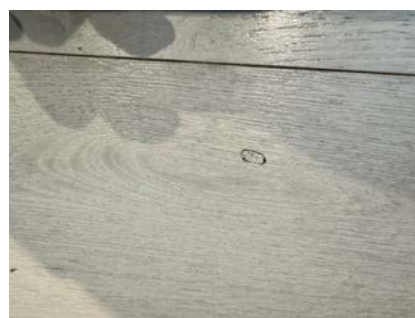
Svar fra eier/revirent:

5 mindre hakk i stue/kjøkken

1 hakk i flis på bad.



Sår i laminat i stue/kjøkken. Må anses å være normal slitasje.



Sår i laminat i stue/kjøkken. Må anses å være normal slitasje.



Fuktutsvelling i laminatskjøt i entre/gang. Må anses å være normal slitasje.



Noe ujevnheter i skjøt i himling i stue/kjøkken. Bør ev. lokal utbedres v/ behov.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 14 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

I bygninger fra denne tidsperioden er det som oftest oppforet tregulv oppå betongdekke. Tregulv er utilgjengelig for besiktigelse og er dermed ikke tilstandsvurdert (TGIU).

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TO 2 Radon

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

Leiligheten ligger i 2-etg, dvs at det er 1 boligetasje + u-etg under leiligheten. Sannsynligheten for høye radonverdier er liten.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner.
Ildsted i stue/kjøkken. Peisovn med glassfelt. Produsent: Ild. Fra 2015.
Peisovn er rentbrennende.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er boliglagets ansvar. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pipe er delvis gjenkledd på soverom. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe. Kostnadsestimat gjelder å gjøre pipevanger tilgjengelig/synlige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier.

TO 2 Innvendige dører

Formpresette profilerte dørblad.

Innerdørene ble skiftet i 2015.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen innerdører tar litt i karm. Badedør har noe svelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen innerdører bør justeres litt. Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

2-ETG > BAD (4,3 M²)

Generell

Bad. Areal: 4,3 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i kasse.

Badet ble renoveret og utvidet i 2015. Rørleggerarbeid ble utført av Laksevåg Rør & Sanitær AS og øvrig arbeid ble utført av MRK Byggservice. Ny servant ble montert i 2022 og nytt dusjgarnityr ble montert i 2025.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett etter hvert. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

2-ETG > BAD (4,3 M²)

Tilstandsrapport

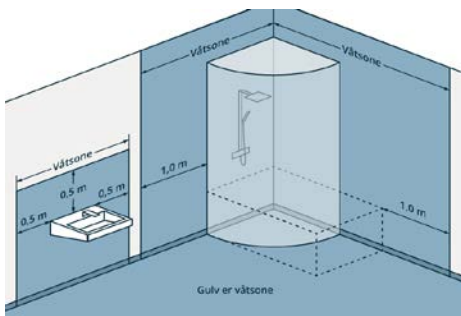
1 TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Mrk. Rør i rør skap er plassert i våtsone, men blir ikke utsatt for fuktpåvirkning. Løsningen vurderes å ikke være et problem.



Rør i rør skap i våtsone.



Bilde til opplysning.

2-ETG > BAD (4,3 M²)

1 TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lite fall til sluk. Dvs 10 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp lukkrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Sår i gulvflis. Må anses å være normal slitasje.

2-ETG > BAD (4,3 M²)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig membran/klemring i sluk. Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Drenshull under veggengt toalett er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig.



Plastsluk i dusjsone.

2-ETG > BAD (4,3 M²)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, veggengt toalett, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap.

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

2-ETG > BAD (4,3 M²)

! TG 2 Ventilasjon

El.avtrekksventil i kasse.

Pga el.avtrekksventils alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

2-ETG > BAD (4,3 M²)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot nabo og den ander delen vender mot kjøkken. Vegg mellom bad - kjøkken har mange tekniske installasjoner og vannrør.

KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN (29,8 M²)

! TG I Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 29,8 m². Ny kjøkkeninnredning i 2015.

Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter. Takhøy innredning.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Stavmosaikk fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (AEG). Fra 2021.
- Platetopp (IKEA).
- Oppvaskmaskin (Electrolux). Fra 2025.

Medfølgende hvitevarer:

- Kjøleskap/frys (Bosch).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.

Tilstandsrapport



Noe svelling på underside av benkeplate v/ oppvaskmaskin. Må anses å være normal slitasje.

2-ETG > STUE/KJØKKEN (29,8 M²)

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Fra 2015. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap på bad.
Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2015. Arbeidet ble utført av Laksevåg Rør og Sanitær AS.
Felles vannrør er boliglagets ansvar.

Drensløp til rør i rør skap er ikke lokalisert. Rørleggerfirma opplyser at drensrør sannsynligvis er tilkoblet sistene til vegghegt toalett.

Mrk.

Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.

! TG 2 Felles vannledning/hovedstamme

Felles vannledning/hovedstamme av kobber.

Felles vannrør er boliglagets ansvar.

Mrk.

Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (gjelder felles hovedstamme).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern (rørfornyet). Plastrør under vask og servant.

I 2021/2022 ble det utført rørfornyng i boliglaget. Utvendig vanninntak ble skiftet samtidig. Arbeidet ble utført av Bergen Rørinspeksjon AS. Bergen Rørinspeksjon AS er oppkjøpt og firmaet heter Norva24.

Felles avløpsrør er boliglagets ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder/alder på rørfornyng.
Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 1 Ventilasjon

Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i to vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør. Mrk. Ventil i yttervegg i stue/kjøkken er forblendet og bør gjenåpnes.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer innneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre innneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utifra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på bad. Volum: ca 110 liter. Fra 2015. Produsent: Oso Hotwater.



Varmtvannstank på bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 3 stk), strømmåler m/fernavlesning, jordfeilbryter.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i mai 2018. Omtrekking av all gammel installasjon i leiligheten, samt bytte fra skrusikringer til automatsikringer i sikringsskap ble utført i 2008 av Bergen Elektro Team AS. El.anlegg i leiligheten ble også delvis oppgradert i 2015.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i entre/gang, bad og stue/kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.

BKK kontroll:
BKK kontroll ble utført 19.08.2024. Påpekte avvik ble utbedret, og saken avsluttes fra BKKs side. BKK gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. El.anlegg får automatisk TG 1 når det har vært utført BKK kontroll i løpet av de siste 5 årene uten avvik eller når avvik er rettet.

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap i fellesarealer. Sikringer som tilhører leiligheten, er på venstre del i skapet.

Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
U-etg		7		7	
2-etg	62			62	4
Loft-etg		3		3	
SUM	62	10			4
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (7,2 m ²)	
2-etg	Entré/gang (3,4 m ²), Bad (4,3 m ²), Soverom (13,5 m ²), Soverom 2 (7,7 m ²), Stue/kjøkken (29,8 m ²)		
Loft-etg		Ekstern bod (3,3 m ²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,2 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Takhøyden i stue/kjøkken er: 2,40 m - 2,41 m.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 7,2 m² og en bod i loft-etg på 3,3 m² (gulvareal: 6 m²).

Eksterne leiligheter er inkludert i BRA-e. Bod i u-etg er merket H0201.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

2025: Maling av vegger på hovedsoverom. Arbeidet ble utført i privat regi

2025: Ny oppvaskmaskin. Arbeidet ble utført i privat regi

2024: arbeid i sikringsskap - Arbeidet ble utført av Eilirtsen Elektro AS - Dokumentasjon foreligger.

2023: Nytt gulv i yttergang. Arbeidet ble utført i privat regi

2021: Ny komfyr. Arbeidet ble utført i privat regi

2020: Ny platting på balkong. Arbeidet ble utført i privat regi

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden på bad er under 2,20 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	62	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Roy Kaurin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	1003	0	0	2805.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nattlandsveien 44

Hjemmelshaver

AS Landåsleitet Boligselskap 5

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	1005	0	0	2127.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nattlandsveien 44

Hjemmelshaver

AS Landåsleitet Boligselskap 5

Kommentar

Tomteareal til sammen 4 933,20 m².

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
48/AS Landåsleitet Boligselskap V	933042642	48	Advokat Birgitte G. Eknes	Roy Kaurin

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
23	2 000	26 800	11 333 31.12.2024	131 454 31.12.2024

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 4635,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv (grunnpakke), dugnad, trappevask og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Områdebeskrivelse:

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Landås.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gangavstand på Landås.
Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken, Tveitevatnet.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Landås bydel, samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole og Høgskolen i Bergen.
Gangavstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diagonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.
Kort avstand til holdeplass for bybanen.

Mrk.

Det er trafikkstøy fra Nattlandsveien som passerer vest for eiendommen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (10470000). Formål: Bolig.
Planid: 10470000.
Planens navn: ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52 X LANDÅSVEIEN 51 M/TILSTØTENDE EIENDOMMER.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 21.11.1949.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:

Tomtearealet er felles for boliglaget.
- Bnr. 1003 er eiet og har ett tomteareal på 2805,4 m².
- Bnr. 1005 er eiet og har ett tomteareal på 2127,8 m².
Tomtearealet er tilsammen 4933,2 m².

Boliglaget eier også 2/3 deler av gnr. 161 og bnr. 756 som har tomteareal på 2704 m².

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Parkeringsplass på fellesområde/offentlig vei.

Nye elbil ladestasjoner v/ felles parkeringsplass i 2024 (Abonnementsløsning fra Aneo Mobility).

Martrikkel/adresse:

Borettslaget tilhører gnr. 161 og bnr. 1003,1005 og har følgende adresser:
- Nattlandsveien 42 - 50 (like nr).
- Nattlandsveien 54 - 58 (like nr).

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for boliglagsleiligheter.

Informasjon om boliglaget

Informasjon om boliglaget:

AS Landåsleitet Boligselskap V består av til sammen 60 leiligheter.

I tillegg har boliglaget 2 leiligheter som leies ut.

Adkomst leiligheter via trappeoppgang.

Felles vaskerom i u-etg. Felles sykkelbod i u-etg.

Felles tørkerom i loft-etg. Felles toalettrom i loft-etg.

Felles treningsrom i u-etg.

Husdyr kan godkjennes etter skriftlig søknad.

Styreleder i boliglaget: Lasse Falck.

Boliglaget har ikke forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 933 042 642.

Navn/ fortaksnavn: AS Landåsleitet Boligselskap V.

Organisasjonsform: Aksjeselskap.

Registrert i enhetsregisteret: 19.02.1995.

Stiftelsesdato: 04.10.1950.

Næringskode: 68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers.

Forsikring:

Boliglagets bygningsmasse er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenr. 90810953.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
BKK rapport		Lagret	Innhentet		Nei
Div fakturaer og samsvarserklæring		Lagret	Innhentet		Nei
Tilbud Laksevåg Rør og Sanitær AS		Lagret	Innhentet		Nei
Tilsynsrapport Bergen Brannvesen		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	11.06.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JI9665>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250203	

Selger 1 navn
Roy Kaurin

Gateadresse	
Nattlandsveien 44	

Poststed	Postnr
BERGEN	5093

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1503250203

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

Initialer selger: RK

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet ble renovert i 2015. Rør ble lagt av Laksevåg Rør og sanitær AS. Det ble også leid inn et firma via "mittanbud". Dette selskapet ser ikke ut til å eksistere i dag. På "mittanbud" står det at arbeidet er utført av MRK byggservice. Faktura ble betalt til org.: 912799107MVA. Jeg kan ikke finne dokumentasjon på dette annet en betalt faktura
Arbeid utført av	Laksevåg Rør og Service AS

Filer

[2. Kontrakt - Laksevåg rør og sanitær AS.pdf](#)

[Faktura - Org.nr.912799107.pdf](#)

[7. Faktura - MRK bygg - 2015.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hele badet ble fornyet
-------------	------------------------

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	Bergen Rørinspeksjon utførte rør arbeid og la nytt rør i rør system i hele borettslaget i 2021.
Arbeid utført av	Bergen Rørinspeksjon

Filer

[Info beboere rørforying3 \(1\).pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært larve/fleskebiller på kjøkkenet
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Forrige eier hadde fornyelse av det elektriske anlegget i leiligheten gjort av Bergen elektroteam AS i 2008 Det ble gjort utbedringer på det elektriske i arbeidet i 2015. Dette ble gjort av lærlinger tilknyttet et elektrikerfirma, men jeg finner ikke dokumentasjon på dette. Eilifsen elektro AS gjorde i slutten av 2024 utbedringer på el anlegg etter tilsyn fra BKK
Arbeid utført av	Bergen elektroteam AS

Filer

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

DLE i BKK utførte tilsyn i slutten 2024.

Filer

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, et er flere ladere tilknyttet parkeringsplassene til borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller er innredet som treningsrom. Vet ikke om dette er byggmeldt.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Besluttet på forrige generalforsamling at det muligens skal bygges lekeplass på felles uteareal på gress slette bak boligblokk. Skal mulig etableres nytt calling og nøkkelssystem

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som tidligere beskrevet er det lagt frem forslag om nytt calling anlegg til boligene. Det er også tatt opp til diskusjon om fasaden skal males. Fellesutgiftene har nylig i år økt med 300 kroner.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1503250203

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250203

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Kaurin	ecc2ec1ccef7d8f8c983cf 74d0932517d80aec80	08.06.2025 19:03:40 UTC	Signer authenticated by One time code

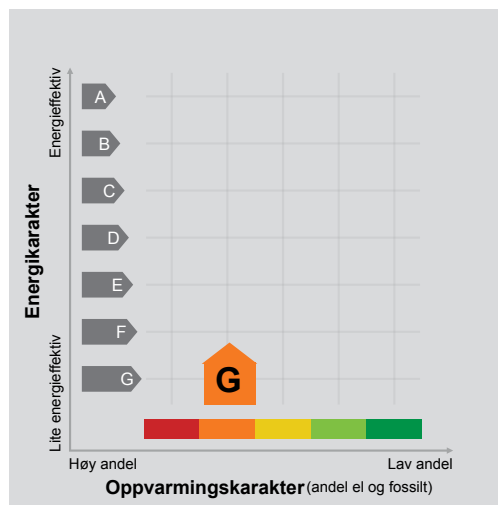
Document reference: 1503250203

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nattlandsveien 44
Postnummer	5093
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	1003
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139251938
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-133952
Dato	11.06.2025



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

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

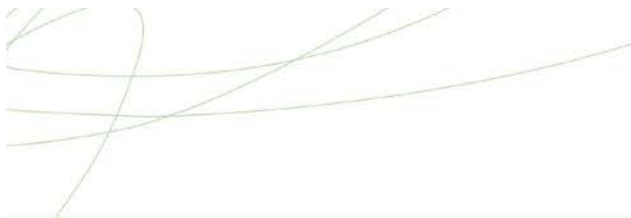
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Nattlandsveien 44 - 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	13 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 4.2 km
Bergen Flesland	20 min

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	6 min 0.4 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	7 min 0.6 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	10 min 0.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	15 min 1.3 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
NTG Brann Stadion	10 min

«Sentrumsnært, men samtidig rolige og fine omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

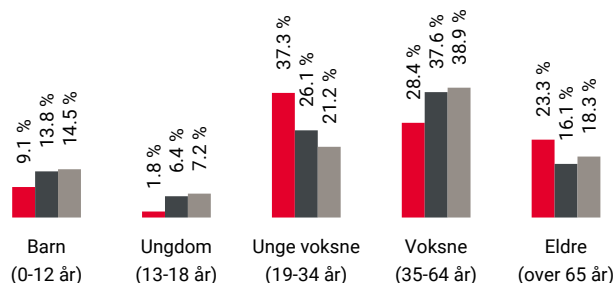
Veldig trygt 84/100



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	7 min 0.6 km
Kidsa Erleveien (1-5 år) 70 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Lindvik Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Birkeveien PostNord	7 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



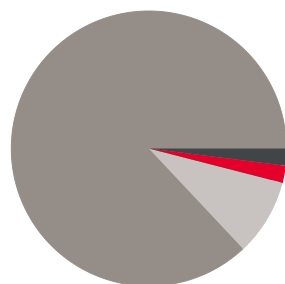
Vedlikehold hager

Godt velholdt 77/100

Sport

⚽ Landåsbanen kunstgress	4 min	🚶
⚽ Fotball	0.2 km	
⚽ Landåshallen	5 min	🚶
⚽ Aktivitetshall	0.3 km	
🚴 Feel24 Landås	6 min	🚶
🚴 MOVA Landås	16 min	🚶

Boligmasse



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

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

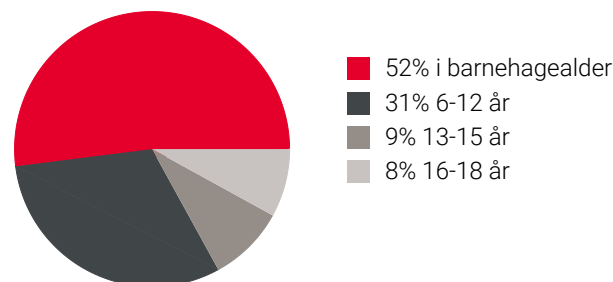
Sitat fra en lokalkjent



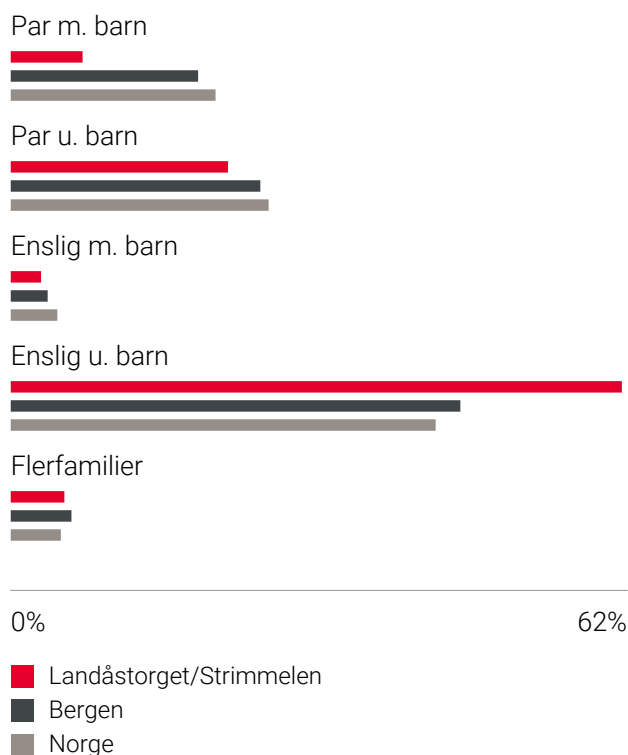
Varer/Tjenester

🛒 Sletten Shoppingsenter	13 min	🚶
🏪 Apotek 1 Nattland	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

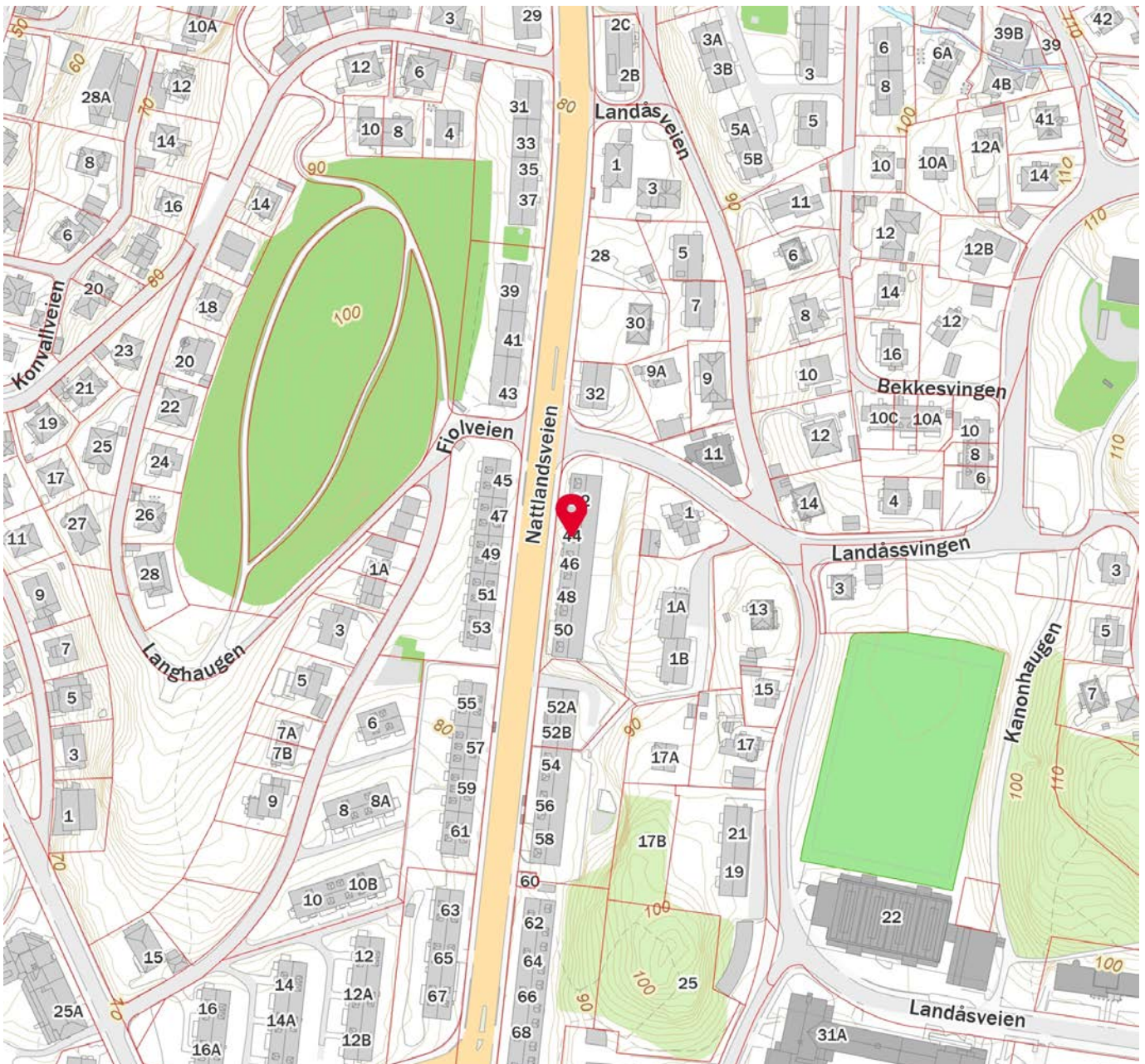
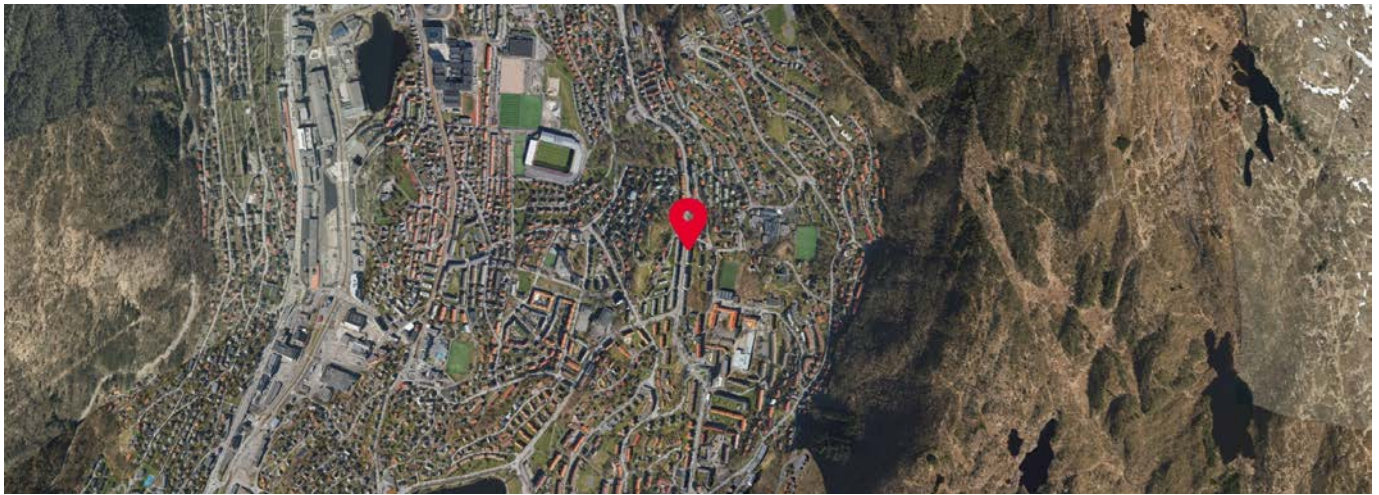


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Årsregnskap 2024

AS Landåsleitet boligselskap V

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: 26JXA-3BQOE-DI343-G4D10-YCIJW-HYH41

Org.nr.: 933 042 642

Resultatregnskap

AS Landåsleitet boligselskap V

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		3 023 546	2 692 256
Sum driftsinntekter		3 023 546	2 692 256
Lønnskostnad	1	126 252	121 574
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	446 500	446 500
Annen driftskostnad	1	1 867 382	1 913 516
Sum driftskostnader		2 440 134	2 481 589
Driftsresultat		583 412	210 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 837	1 554
Annen finansinntekt		31 013	29 014
Annen rentekostnad		473 424	368 342
Resultat av finansposter		-440 574	-337 774
Resultat før skattekostnad		142 838	-127 108
Resultat		142 838	-127 108
Årsresultat		142 838	-127 108
Overføringer			
Overført til udekket tap		-142 838	127 108
Sum overføringer		142 838	-127 108

Penneo Dokumentnøkkel: 26JXA-38QOE-DI343-G4D10-YCUJW-HYH41

Balanse

AS Landåsleitet boligselskap V

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	3 222 250	3 668 750
Sum varige driftsmidler		3 222 250	3 668 750
Sum anleggsmidler		3 222 250	3 668 750
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		83 418	138 544
Andre kortsiktige fordringer		273 771	230 405
Sum fordringer		357 189	368 949
Bankinnskudd, kontanter o.l.		425 407	255 840
Sum omløpsmidler		782 596	624 789
Sum eiendeler		4 004 846	4 293 539

Penneo Dokumentnøkket: 26/IXA-38QOE-DI343-G4D10-YCJW-HYH41

Balanse

AS Landåsleitet boligselskap V

	Note	2024	2023
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		-6 140 878	-6 283 717
Sum opptjent egenkapital		-6 140 878	-6 283 717
Sum egenkapital		-5 643 278	-5 786 117
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	7 871 474	8 215 170
Øvrig langsiktig gjeld	3	1 656 000	1 656 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 527 474	9 871 170
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 414	63 262
Skyldig offentlige avgifter		20 379	24 372
Annen kortsiktig gjeld		56 857	120 852
Sum kortsiktig gjeld		120 650	208 486
Sum gjeld		9 648 124	10 079 656
Sum egenkapital og gjeld		4 004 846	4 293 539

Bergen, 17.02.2025
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 2024

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 26JXA-3BQOE-DIB43-G4D10-YCIJW-HY441

Noter 2024

AS Landåsleitet boligselskap V

Note 1 Lønnskostnader og godtgjørelser

Det er utbetalt kr 53 550 i styrehonorar og kr 57 100 i lønn for dugnad. Arbeidsgiveravgift utgjør kr 15 602.

Forretningsfører

Kostnadsført honorar for 2024 utgjør kr 66 056 inklusiv mva.

Note 2 Anleggsmidler

	Eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	11 162 630	11 162 630
= Anskaffelseskost 31.12.24	11 162 630	11 162 630
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	7 940 380	7 940 380
= Bokført verdi 31.12.24	3 222 250	3 222 250
Årets ordinære avskrivninger	446 500	446 500
Avskrivningsplan	25 år	

Note 3 Pantstillelser/langsiktig gjeld

	2024	2023
Pantesikret gjeld	7 871 474	8 215 170
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet (eiendommer)	3 222 250	3 668 750

Langsiktig gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 7 747 744.

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 tjenstepensjonsordning.



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."

Rokstad, Oliver

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-4242370

IP: 217.8.xxx.xxx

2025-02-17 08:56:20 UTC



Eknes, Birgitte Giæver

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2720773

IP: 82.134.xxx.xxx

2025-02-17 09:19:08 UTC



Espeland, Wenche

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1706961

IP: 81.166.xxx.xxx

2025-02-17 11:07:31 UTC



Hansen, Linas Kristoffer

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-3535968

IP: 62.97.xxx.xxx

2025-02-17 12:45:49 UTC



Russenes, Lasse Falck

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3515207

IP: 81.166.xxx.xxx

2025-02-17 13:16:03 UTC



Penneo Dokumentmøkket: 26JXA-3BQOE-DI343-Gd10-YCLJW-HYH41

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Resultatregnskap - spesifisert

AS Landåsleitet boligselskap V

	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader		
Annen driftsinntekt	-3 023 546,00	-2 692 256,00
3610 Leieinntekt andre varige driftsmidler	-2 950 746,00	-2 627 556,00
3650 Fryseboks, vaskemaskin, tørketrommel	-23 600,00	-18 500,00
3680 Dugnadsinntekt	-43 200,00	-43 200,00
3900 Andre inntekter	-6 000,00	-3 000,00
Sum driftsinntekter	-3 023 546,00	-2 692 256,00
Lønnskostnad	126 251,65	121 573,55
5000 Lønn til ansatte	57 100,00	53 000,00
5330 Styrehonorarer	53 550,00	53 550,00
5400 Arbeidsgiveravgift	15 601,65	15 023,55
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	446 500,00	446 500,00
6000 Avskrivning på bygg og annen fast eiendo	446 500,00	446 500,00
Annen driftskostnad	1 867 382,11	1 913 515,80
6300 Leie av lokaler	7 357,50	3 050,00
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	591 624,69	543 148,84
6340 Lys, varme	99 400,00	100 785,72
6360 Renhold	82 026,25	93 665,00
6370 Gressklipping/utomhus	3 650,00	31 142,00
6410 Leie inventar	29 923,14	0,00
6420 Leie datasystemer	12 420,00	11 850,00
6450 Kabel TV	8 250,00	0,00
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	155 425,29	98 988,50
6601 Kostnader el-bil lading	-122 825,00	0,00
6700 Administrasjonshonorar	66 055,70	66 056,40
6710 Revisjonshonorar	15 438,00	16 288,00
6720 Regnskapshonorar	67 558,00	72 684,00
6800 Andre kostnader	22 575,60	33 855,95
7500 Forsikring	255 224,04	222 734,84
7600 Kabel TV/bredbånd	313 658,00	366 877,00
7750 Eiendoms og festeavgifter	260 648,95	251 580,57
7770 Bankomkostninger	2 310,50	739,21
7771 Øresavrunding	0,95	-0,23
7790 Andre kostnader	-3 339,50	70,00
Sum driftskostnader	2 440 133,76	2 481 589,35
Driftsresultat	-583 412,24	-210 666,65

Resultatregnskap - spesifisert

AS Landåsleitet boligselskap V

	2024	2023
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt	-1 837,00	-1 554,00
8050 Renteinntekter	-1 837,00	-1 554,00
Annen finansinntekt	-31 013,00	-29 014,00
8079 Annen finansinntekt	-31 013,00	-29 014,00
Annen rentekostnad	473 423,83	368 342,28
8150 Pantegjeldsrenter	90 067,83	67 772,93
8151 Renter banklån	383 356,00	300 311,00
8159 Andre rentekostnader	0,00	258,35
Resultat av finansposter	440 573,83	337 774,28
Resultat før skattekostnad	-142 838,41	127 107,63
Resultat	-142 838,41	127 107,63
Årsresultat	-142 838,41	127 107,63
Overføringer		
Overført til udekket tap	142 838,41	-127 107,63
8990 Overført til udekket tap	142 838,41	-127 107,63
Sum overføringer	142 838,41	-127 107,63

Penneo Dokumentnøkkel: DM5-6-YFEU-KIM68-JY5SO-6JEIO-K65QQ

Balanse - spesifisert

AS Landåsleitet boligselskap V

	2024	2023
Eiendeler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3 222 250,00	3 668 750,00
1100 Bygninger	3 222 250,00	3 668 750,00
Sum varige driftsmidler	<u>3 222 250,00</u>	<u>3 668 750,00</u>
Sum anleggsmidler	<u>3 222 250,00</u>	<u>3 668 750,00</u>
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	83 417,60	138 543,60
1500 Kundefordringer	55 412,60	82 113,60
1510 Forskudd fra kunder	28 005,00	56 430,00
Andre kortsiktige fordringer	273 771,00	230 405,04
1570 Andre fordringer	30 398,00	9 948,00
1749 Forskuddsbetalte kostnader	243 373,00	220 457,04
Sum fordringer	<u>357 188,60</u>	<u>368 948,64</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	425 407,27	255 840,49
1920 Fana Sparebank folio 03683	333 526,32	160 648,54
1950 Bank 3414.05.07212 Skattetrekk	21 752,00	26 900,00
1970 Bank 3414.66.67386	5 382,00	5 217,00
1990 Bank 3411.23.45592	64 746,95	63 074,95
Sum omløpsmidler	<u>782 595,87</u>	<u>624 789,13</u>
Sum eiendeler	<u>4 004 845,87</u>	<u>4 293 539,13</u>

Penneo Dokumentnøkkel: DM556-YFEUY-KIM68-JY550-6JEJO-K65QQ

Balanse - spesifisert

AS Landåsleitet boligselskap V

	2024	2023
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	<u>-497 600,00</u>	<u>-497 600,00</u>
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 140 878,30	6 283 716,71
2080 Udekket tap	6 140 878,30	6 283 716,71
Sum opptjent egenkapital	<u>6 140 878,30</u>	<u>6 283 716,71</u>
Sum egenkapital	<u>5 643 278,30</u>	<u>5 786 116,71</u>
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-7 871 474,00	-8 215 170,00
2220 Lån 3411.81.59294	-5 995 715,00	-6 112 043,00
2260 Husbanklån 13554382	-1 875 759,00	-2 103 127,00
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	<u>-9 527 474,00</u>	<u>-9 871 170,00</u>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	-43 414,00	-63 261,85
2400 Leverandørgjeld	-43 414,00	-63 261,85
Skyldig offentlige avgifter	-20 379,00	-24 372,40
2600 Forskuddstrekk	-12 328,00	-16 900,00
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 051,00	-7 472,40
Annen kortsiktig gjeld	-56 857,17	-120 851,59
2900 Forskudd fra kunder	-28 005,00	-56 430,00
2950 Påløpne rentekostnader	-16 701,00	-46 497,00
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek	-12 151,17	-17 924,59

Balanse - spesifisert

AS Landåsleitet boligselskap V

	2024	2023
Sum kortsiktig gjeld	-120 650,17	-208 485,84
Sum gjeld	-9 648 124,17	-10 079 655,84
Sum egenkapital og gjeld	-4 004 845,87	-4 293 539,13

Penneo Dokumentnøkkel: DM556-YFEUY-KJIM68-JY55O-6JEIO-K6SQQ



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."

Rokstad, Oliver

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-4242370

IP: 217.8.xxx.xxx

2025-02-17 08:56:20 UTC



Eknes, Birgitte Gæver

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2720773

IP: 82.134.xxx.xxx

2025-02-17 09:19:08 UTC



Espeland, Wenche

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1706961

IP: 81.166.xxx.xxx

2025-02-17 11:07:31 UTC



Hansen, Linas Kristoffer

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-3535968

IP: 62.97.xxx.xxx

2025-02-17 12:45:49 UTC



Russenes, Lasse Falck

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3515207

IP: 81.166.xxx.xxx

2025-02-17 13:16:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DM556-YFEUY-KIM68-JY550-6JEJO-K6SQQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Posteringsdokumentasjon

Posteringer

Klient AS Landåsleitet boligselskap V
Fødsels-/org.nr 933042642

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
Tilleggsposteringer				
T5 Lading - presenteres reduksjon kostnader				
31.12.2024	Lading - presenteres reduksjon kostnader	122 825,00	3400 Spes. off. tilskudd for tilv/solgte vare	6601 Kostnader el-bil lading
Disponeringer				
D6 Disponeringer				
31.12.2024	Dekning av tidligere udekket tap	142 838,41	8990 Overført til udekket tap	2080 Udekket tap

Vi bekrefter herved at ovennevnte posteringer er utført på bakgrunn av instruks fra oss.

Bergen, 17.02.2025

.....
Lasse Falck Russenes



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."

Eknes, Birgitte Gæver

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2720773

IP: 82.134.xxx.xxx

2025-02-17 09:19:08 UTC



Russenes, Lasse Falck

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3515207

IP: 81.166.xxx.xxx

2025-02-17 13:16:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5B7YV5-EV7EW-TCZB4-N6JYH-J3E5-K7J7P

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.



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 ikraftttredelse 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 avgis.
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 44
5093 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Victoria Nordgård Giske

Oppdragsnummer:

Telefon: 454 65 830
E-post: victoria.giske@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre