



aktiv.

Nattlandsveien 51, 5093 BERGEN

Strøken 3-roms med svært gode solforhold. Loftsrom med utleiepotensial ca. kr 6.000/mnd. Bad 2023. Mye inkl. i felleskost.



Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner

Ola M. Øverland

Mobil 958 43 641

E-post ola.overland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 692 001,-
Omkostn.: Kr 18 577,-
Total ink omk.: Kr 3 700 578,-
Felleskostn.: Kr 9 700,-
Selger: Elias Christiansen Essfioui
Sara Gjerde Larsen

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 58/89.3 kvm
Tomtstr.: 2881.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 463
Oppdragsnr.: 1505250338

Et godt sted å bo!

Velkommen til Nattlandsveien 51.

En lys og tiltalende 3-roms leilighet med svært sentral beliggenhet på Landås. Leiligheten kan skilte med moderne og lekkert bad fra 2023, og en nydelig vestvendt altan på 7m² med utsyn mot grønne og rolige fellesarealer. Laget fremstår velholdt hvorav det i senere år er foretatt fasadeoppgradering, rørrehabilitering og etablert grunnvarme for varmtvann. Leiligheten disponerer eget loftsrom som har utleiepotensial på ca. 6000kr per måned!

Verdt å nevne:

Bad oppgradert i 2023 og Norema kjøkken 2022.

A-konto varmtvann, tv, nett m.m. inkludert.

Vestvendt altan med gode solforhold.

To boder i kjeller.

Kort vei til flere studieinstitusjoner og Haukeland.

Attraktiv beliggenhet med gode kollektivtilbud.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	45
Energiattest	50
Nabolagsprofil	103
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 kvm

BRA - e: 31.3 kvm

BRA totalt: 89.3 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6.1 kvm

BRA-e: 4.2 kvm

3. etasje

BRA-i: 58 kvm Gang, Kjøkken, Bad, to Soverom, Stue.

5. etasje

BRA-e: 21 kvm Loftsrom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2881.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for aksjelaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Laget vant en konkurranse og fikk tildelt midler fra "Prosjekt felleshage" i regi av BOB, Fana Sparebank og Bybonden i Bergen. Midlene som laget fikk tildelt brukes til å etablere blant annet felles kjøkkenhage, potetåker, sittegruppe, urtehage og frukthage.

Beliggenhet

Nattlandsveien 51 har en god og sentral beliggenhet med gangavstand til det man

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

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

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

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

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein eller kult, grunnmur og fundamenter i betong og murkonstruksjoner. Ytterveggene er oppført i mur og trekonstruksjoner med teglfasade, innvendig påforet og platekledd. Vinduer er 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer. Etasjeskillene er i betong. Saltak bygget med tresperrer, tekket med skifer. Takrenner og nedløp er utført i plast.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Alle bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

3.etg: 58 kvm BRA-i

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

3.etg: Gang, Kjøkken, Bad, to soverom, Stue.

I tillegg medfølger loftsrom på 21 m² samt to boder i kjeller på 6,1 m² og 4,2 m².

Standard

Entré:

Velkommen inn. Leiligheten har en praktisk og funksjonell entré/gang som gir adkomst til boligens øvrige rom. Gulv er belagt med laminat og vegger har slette, malte overflater. Det er plass til garderobeløsning for yttertøy og sko. Leiligheten disponerer to boder i kjeller.

Stue og kjøkken:

Leiligheten har en trivelig stue med gode møbleringsmuligheter og naturlig lysinnslipp fra vindusflater. Stuen har laminatgulv og malte overflater, og det er plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til vestvendt altan på ca. 7 m².

Kjøkkenet er adskilt og fremstår i bruksmessig god stand. Innredningen er fra Norema og består av slette fronter med gripekant, folierte skrog samt laminert benkeplate og bakplate mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp og ventilator. Det er etablert både komfyrvakt og lekkasjevakt, og kjøkkenet har mekanisk avtrekk. God skap- og benkeplass gir gode arbeidsforhold.

Soverom:

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har plass til

dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge soverom har laminatgulv, malte overflater og tilfredsstillende lysinnslipp.

Bad:

Badet er helfliset og ble renoveret i regi av boligselskapet i 2023. Rommet er innredet med servant med innredning, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger samt opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv, plastsluk i dusjsone og synlig membran/mansjett under klemring. Badet har sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom og fremstår i god stand uten registrerte avvik utover normal bruksslitasje.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader.

Parkering

Boligselskapet har 11 parkerings- og 7 garasjeplasser som tildeles etter søknad og ansiennitet. De som får tildelt plass blir fakturert for leie på månedlig giro for felleskostnader. Ellers gjelder gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring , polisenummer 7762854

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk via panelovner, varmekabler på bad og vedovn i stue.

Energimerke

F

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

692 001 (Andel av fellesgjeld)

3 682 001 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

2 942 (Noteringsgebyr forretningsfører)

15 635 (Transportgebyr)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

18 577 (Omkostninger totalt)

27 477 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

30 277 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 700 578 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 709 478 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 712 278 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 808 273 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 233 091 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

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

Tilbud om 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

Tv, internett, kommunale avgifter, vedlikehold av fellesarealer, strøm i fellesarealer, felles byggforsikring, a-konto varmtvann og driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 700

Andel Fellesgjeld

Kr 692 001

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.11.2025

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for As Landåsleitet Boligselskap III pr. 04.11.2025: 52 420 153,00

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Landåsleitet Boligselskap 3 AS

Organisasjonsnummer

933042464

Om aksjeselskapet

AS Landåsleitet Boligselskap III er et boligaksjeselskap med 77 aksjeleiligheter. Selskapet ligger i Bergen kommune og har organisasjonsnummer 933 042 464. Forretningsfører er BOB BBL.

Boligselskapet har 11 parkerings- og 7 garasjeplasser som tildeles etter søknad og ansiennitet. Varmtvannsberedere er flyttet fra leilighetene til felles beredere i kjeller, og varmtvann blir oppvarmet med bergvarme. Laget har avregning av varmtvann, hvor andelene innbetaler et a-konto beløp månedlig og forbruket avregnes årlig.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13519613

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,30%
Andel av saldo 20 967,95
Innfrielsesdato: 30.06.2029

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13536083
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,30%
Andel av saldo 11 670,83
Innfrielsesdato: 31.12.2031

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 9521.75.70639
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Andel av saldo 659 361,34
Innfrielsesdato: 30.12.2058

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsfond.

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (672 000,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (55 807,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig. Ingen aksjonær kan eie mer enn 1 – en – aksje som gir rett til 1 – en – leilighet. Som leieboer kan ikke godkjennes et selskap/juridisk person.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran.

Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Aksjeeier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av

boligen.

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

Aksjeeier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor aksjeeiers mulighet for kontroll.

Skade som følge av inntregning av rotter/mus er selskapets ansvar med mindre det kan godtgjøres at aksjeeier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt.

Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter aksjeeier å varsle styret umiddelbart.

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

Dugnad

- Iverksatt muligheten for å utføre småjobber i dugnad og innført 2 årlige dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 463 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:

4601/160/463:

13.12.1948 - Dokumentnr: 11444 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om felles vegg

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1946 - Dokumentnr: 5905 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:160 Bnr:98

UTSK. FRA NATLANDSVEIEN 53X SOM ER SAMMENFØYD MED

GNR. 160, BNR. 98

06.11.1957 - Dokumentnr: 9506 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Et grunnstykke fradelt Langhaugen 43

01.01.2020 - Dokumentnr: 1244659 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:463

Megler har ikke innhentet grunnboksutskriftene. Konferer megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 3-etasjes murblokk, inneholdende 5 hus med felles innredninger i kjeller. Attesten er utstedt av Bergen kommune og datert 07.07.1947.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for fasadeendring boligbygg. Attesten er utstedt av Bergen kommune og datert 15.12.1998.

Det foreligger ferdigattest for riving av eksisterende betong altaner i boligblokken, og etablering av nye sammensatte altaner i aluminiumkonstruksjoner samt utskifting av tilhørende vinduer og dører, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.. Attesten er utstedt av Bergen kommune og datert 26.09.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.07.1947.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen følger eldre reguleringsplan 'ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE' (plan-ID 10890000). Planen regulerer en del av eiendommen langs veien.. 13.11.1956

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttredelse 19.06.2019, hvor den er avsatt til Sentrumsformål (Byfortettingssone) med områdenavn BY2. Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Landås (plan-ID 9730000), ikrafttrådt 15.01.1996, hvor den er avsatt til Boligområder.

Det pågår planarbeid i nærheten av eiendommen. Dette inkluderer 'Kommuneplanens arealdel KPA 2027' (plan-ID 71740000), 'ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN' (plan-ID 71490000), og 'ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI' (plan-ID 71280000).

Det er gitt igangsettingstillatelse for et tilbygg på en naboeiendom (160/71) datert 05.11.2021, og en igangsettingstillatelse for ombygging på en annen naboeiendom (161/741) datert 13.11.2025.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø (H570_3 Landås), faresone for luftkvalitet (H390_1 rød sone), og støysoner for vei (H220_3 gul sone og H210_3 rød sone), i henhold til kommuneplanen.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Vederlag: 45 000,-
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,-
Visninger/overtagelse per stykk: 2 500,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Ola M. Øverland
Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner
ola.overland@aktiv.no
Tlf: 958 43 641

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

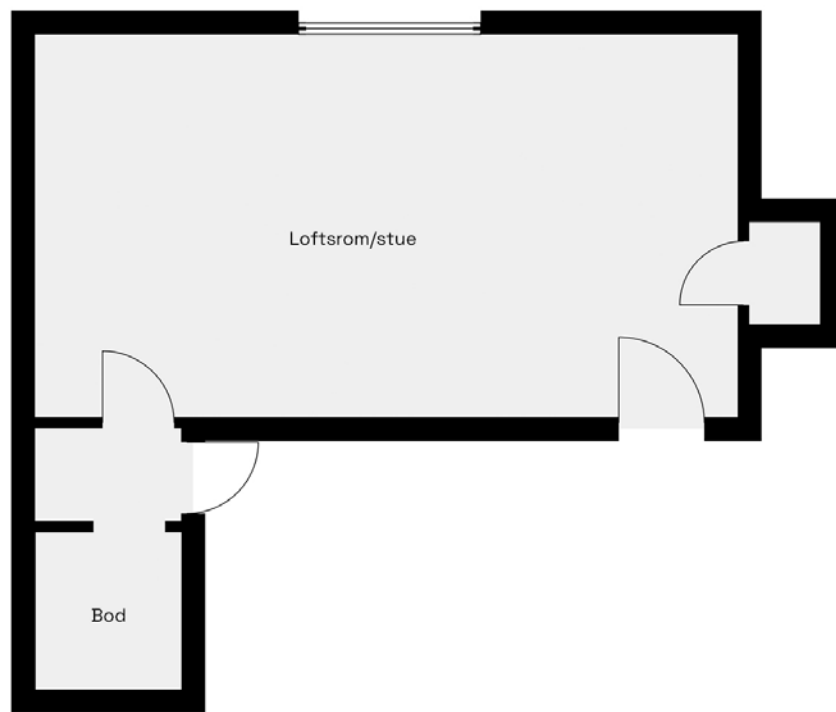
26.01.2026

Planteegning



Plantegning er illustrert og avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



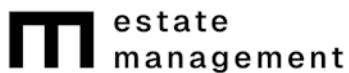
Plantegning er illustrert og avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Nattlandsveien 51

5093 BERGEN

4601/160/0/463/0/0

Rapportdato

01.12.2025

TG 0		1
TG 1		10
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0

Befaring utført den 23.12.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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

NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Nattlandsveien 51 , 5093, BERGEN

Matrikkel: 4601/160/0/463/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1949. Renovert i 2023 ihht tidligere salgsoppgave.

Tomt: 2 881.70 m²

Hjemmelshaver(e): As Landåsleitet Boligselskap iii

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein eller kult, grunnmur og fundamenter i betong og murkonstruksjoner. Ytterveggene er oppført i mur og trekonstruksjoner med teglfasade, innvendig påforet og platekledd. Vinduer er 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer. Etasjeskillene er i betong. Saltak bygget med tresperrer, tekket med skifer. Takrenner og nedløp er utført i plast.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Leiligheten er pusset opp i 2023, kilde: Tidligere salgsoppgave. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det vises til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Øvrig informasjon om oppdraget

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

NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

H0301			
BRA-i 58 m ²	BRA-e 21 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, Kjøkken, Bad, to Soverom, Stue.	Beskrivelse av BRA-e Loftsrom, bod på loft.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 79 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Gang 5.2m², Kjøkken 6.5m², Bad 2m², Soverom 11.8m², soverom 8.2m², Stue 21m² Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:58m² / S-Rom:21m² Bodarealer som benyttes av selger i kjeller er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på 6.1m² og 4.2m².

NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0



Oppsummert

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

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

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

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

Nei

Kommentar:

Ingen avvik.

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

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

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

Type:

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 7m2.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0

Bilde

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er renovert i regi av boligselskapet i 2023. Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Dokumentasjon er ikke fremlagt, men det antas at boligselskapet har dokumentasjon på utført arbeid.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll av våtrommets fall med laser. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall utenfor dusjsone. Oppbygning av fall tilfredstillende preakseptert løsning fra TEK17 §13-15 B. 1B. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

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

Bilde



NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

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

Levetid:



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

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

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde

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

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk

Generell beskrivelse av innredning

Norema kjøkken med folierte skrog, slette fronter med gripekant og laminert benkeplate. Laminert bakplate mellom benkeplate og overskap.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

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

Levetid:

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0

Bilde



NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Innvendig oppgradering i forbindelse med renovering av bad og kjøkken.

Rør i rør anlegg fra 2023.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner

varmekabler på bad

Vedovn i stue

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

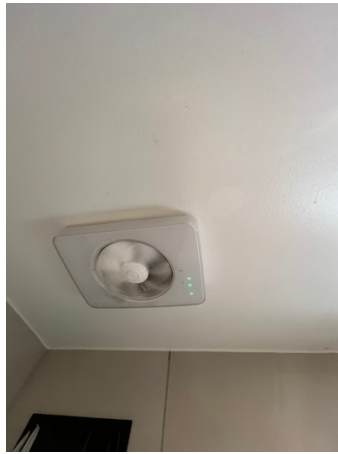
Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0

Bilde



NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

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

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

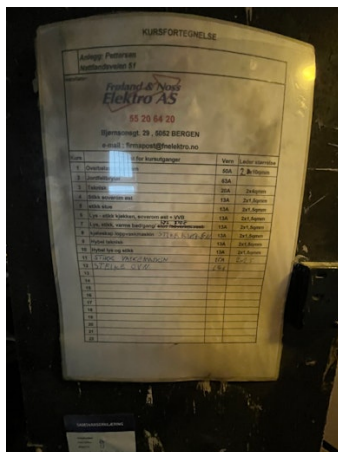
Øvrig info:

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

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

NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0

Bilde



11

Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

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

Er det etablert røykvarslere?

Ja, ikke funksjonstestet.

NATTLANDSVEIEN 51 - 4601/160/0/463/0/0

12

Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Fliser på bad, laminat på øvrige rom

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250338	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sara Gjerde Larsen	Elias Christiansen Essfioui
Gateadresse	
Nattlandsveien 51	
Poststed	Postnr
BERGEN	5093
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505250338

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse

litt skjeve gulv i stue

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

årlig sjekk av el-anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Hybelrom uten kjøkken og bad

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

godkjent

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ingenting lavere enn TG2

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

Felleskostnader skal øke i år

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: 1505250338

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250338

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Gjerde Larsen	7cdaa0f9f41b29eee85e1a cba1ef91e8a8557770	13.01.2026 13:23:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elias Essfioui	b2ef188676fc497f295220 23220b2e8857c3e9bf	12.01.2026 08:24:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250338

- 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>



Adresse

Nattlandsveien 51, 5093 BERGEN

Dato for energimerking

15.01.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-246450

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139234642

Gårdsnummer

160

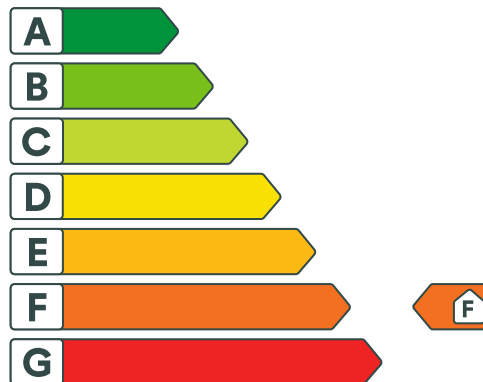
Bruksnummer

463

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0301


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1949

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

89,0 m²

Oppvarmet bruksareal

58,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

285,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

275,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 882 kWh



Nattlandsveien 51, 5093 BERGEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 varmelementer 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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.

AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP III

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

**TORSDAG 19. juni 2025
kl. 1800**

**Sted: Landåstorget Seniorsenter
Erleveien 16**

Vi ønsker alle vel møtt!

Styret i AS Landåsleitet Boligselskap III

AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP III
ORDINÆR GENERALFORSAMLING TORSDAG 19.06.2025

INNGANGSTEGN

Leveres ved inngangen for utlevering av stemmeseddel.

Deltaker på ordinær generalforsamling er:

NAVN:

ADRESSE / AKSJE NR.:

✂

AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP III
ORDINÆR GENERALFORSAMLING TORSDAG 19.06.2025

FULLMAKT

Leveres ved inngangen for utlevering av stemmeseddel.

Denne fullmakten gjelder for ordinær generalforsamling i Landåsleitet Boligselskap III –
Torsdag 19.06.2025.

Fullmaktsinnehaver

Fullmaktsgiver

Adresse Fullmaktsgiver

Andel nr. fullmaktsgivers andel

Signatur fullmaktsgiver

DAGSORDEN

Sak 1: Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av referent/protokollfører
- d) Valg av 2 protokollunderskrivere
- e) Valg av tellekorps
- f) Antall fremmøtte (antall aksjer representert)
- g) Godkjenning av dagsorden

Sak 2: Styrets melding for 2024 (og litt om første halvdel 2025)

Sak 3: Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Sak 4: Fastsettelse av styrehonorar

Sak 5: Saker til behandling (Forslag fra styret og andelseiere)

- a) Felling av tre
- b) Vedtektsendring – Parkering
- c) Vedtektsendring – innkalling til Generalforsamling i henhold til lovpålagte frister.
- d) Lofts- og fellesarealer
- e) Sykkelpod

Sak 6: Valg

Det skal velges:

Styreleder for 2 år

Styremedlem for 2 år

Varamedlem for 1 år.

Varamedlem for 1 år.

Styret

2: Styrets melding for 2024

STYRETS MELDING AS Landåsleitet Boligselskap III FOR ARBEIDSÅRET 2024/Første halvdel 2025

Selskapets virksomhet

Selskapets hovedformål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Selskapet har foretaksnummer 933042464, adresse Nattlandsveien 45 – 67 og holder til i Bergen kommune.

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning

Styreleder:	Albert Sætersdal	valgt til 2025
Nestleder:	Sjur Herheim	valgt til 2026
Styremedlem:	Christopher Hoff	valgt til 2025
<i>Varamedlem:</i>	Stian Hammer	valgt til 2025
<i>Varamedlem:</i>	Hilde Wedvich	valgt til 2025

Styrets arbeid

I perioden har styret avholdt 10 styremøter, hvor det har blitt behandlet omtrent 100 saker av ulik betydning. Varamedlemmene har vært innkalt til alle møter og deltatt på styremøter på lik linje med styremedlemmene, uten stemmerett.

Styrets arbeid har i perioden vært preget av boligselskapets økonomiske situasjon. Helt fra nytt styret ble valgt inn ved Generalforsamling 2024 har styret hatt fokus på å kutte kostnader. Likevel måtte styret høsten 2024 som de siste årene øke felleskostnadene. Styret har ikke tatt lett på hvordan dette har påvirket økonomien til hver enkelt eier i LLBS III.

Den økonomiske situasjonen skyldes hovedsakelig rehabiliteringsarbeidene av vårt felles rørsystem, og den relativt store renteoppgangen i perioden etter at prosjektet ble formelt iverksatt.

Tiltak for å bedre selskapets økonomi

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

- Reforhandlet avtale med vaktmester – færre oppmøter, omtrent 30.000,- i årlig besparelse.
- Reforhandlet avtale med vaskefirma – færre oppmøter, omtrent 60.000,- i årlig besparelse.

- Reforhandlet forsikringsavtale - grunnet blant annet nye rør og SFTY brannvarslingssystem, >100.000,- i årlig besparelse
- Iverksatt muligheten for å utføre småjobber i dugnad og innført 2 årlige dugnader – Årlig besparelse ukjent, men styret antar at vi kan spare mye på dette de neste årene dersom vi er flinke og tar ansvar for å utføre det meste av vedlikehold/stell selv.
- Vunnet konkurranse med andre boligselskaper om å bli årets «prosjekthage» - som vi tror vil gi økt verdiskapning for hele boligselskapet i tiden fremover.

Videre har styret i lang tid hatt ekstern styreleder, som er en stor kostnad som vi kan klare oss fint uten. På Generalforsamling våren 2024 ble dagens styreleder Albert Sætersdal valgt inn for kun ett år, med den hensikt å finne en ny egnet kandidat for styreledervervet i tiden fremover, som ikke er innvalgt som ekstern. Styret vil i år innstille en ny kandidat som styreleder, som ikke er ekstern.

Rørrehabilitering og maling av oppganger

Styret har i perioden arbeidet med etterspill etter rørrehabiliteringsprosjektet, med særlig fokus på reklamasjoner mot entreprenør/oppfølging og fjernavlesning av varmtvannsmålerne som ble installert i 2023. Det er svært viktig at alle beboere som har spørsmål/henvendelser i etterkant av rørrehabiliteringsprosjektet henvender seg direkte til styret, slik at sakene formelt kan meldes som reklamasjoner. Dette for å unngå unødvendige kostnader, som kjent har vi jo brukt et relativt stort beløp på prosjektet.

Videre ble det høsten 2023 iverksatt maling av samtlige av våre oppganger, som ble fullført vinter/vår 2024. Det ble utført en reklamasjonsjobb knyttet til dette vinter/vår 2025. Prosjektet har gitt oppgangene et estetisk løft, og selv om prisen var relativt høy antar vi dette er noe som vil være med å øke verdien på leilighetene våre. Etter flere diskusjoner, ble vi enige med maler Gisle Lundø om at oppgangene skulle malles på ny, og det ble brukt et annet materiale (Poxy) som er mer durabelt.

Annet

Videre ble det etter Generalforsamling avholdt i 2024 felt ett av våre lerketrær, det har blitt festet løse taksteiner på taket, og festet og remontert et ødelagt lokk på en av våre piper. I tillegg har styret vedtatt en ny vedlikeholdsplan, i tillegg til alle normale vedlikeholdsoppgaver/avtaler.

Styret har gjentatte ganger i løpet av perioden varslet om orden og oppførsel i våre felles bosshus. Styret har brukt mye tid og ressurser på opprydning, men gjentatt varsling har dessverre ikke bedret situasjonen. Styret har mistenkt at det er «uvedkommende» som benytter våre bosshus, og besluttet derfor i vår å permanent låse bosshusene.

Styret ønsker i denne sammenheng enda en gang å vise til at man kun skal kaste «husholdningsavfall» i våre containere, og det er viktig at man viser hensyn og kaster søppel på en forsvarlig måte, slik at det ikke flyter over i våre containere.

Selskapets drift og økonomi for 2024

Styret viser til det fremlagte årsregnskap for 2024, revisors beretning og forretningsførers gjennomgang av disse på generalforsamlingen.

As Landåsleitet Boligselskap III
2024

Resultatregnskap 2024

As Landåsleitet Boligselskap III

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	6 931 954	5 876 028	7 347 500	7 549 000
A konto innbetalt energi		157 000	0	0	0
Sum inntekter		7 088 954	5 876 028	7 347 500	7 549 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	330 000	330 000	330 000	310 000
Arbeidsgiveravgift	3	46 530	46 530	46 000	44 000
Avskrivninger	5	11 685	11 685	12 000	12 000
Felles strøm og varme		291 403	514 956	250 000	440 000
Kostnader fellesmåling energi		157 000	0	0	0
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 137 020	1 063 656	1 110 000	1 219 000
Andre driftskostnader	6	1 146 257	1 195 772	1 263 000	1 241 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	84 309	40 654	36 000	42 000
Vedlikehold	8	583 470	1 203 534	360 000	385 000
Rehabilitering	9	0	14 986 301	0	0
Forretningsførsel		174 161	176 295	172 000	183 000
Revisjonshonorar		20 100	31 388	18 000	19 000
Andre konsulentonorarer		6 700	4 500	0	0
Forsikring		348 021	302 954	280 000	328 000
Sum driftskostnader		4 336 656	19 908 223	3 877 000	4 223 000
Driftsresultat		2 752 298	-14 032 195	3 470 500	3 326 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		26 995	88 660	0	0
Andre renteinntekter		294 624	246 914	356 000	330 000
Sum finansinntekter		321 619	335 574	356 000	330 000
Rentekostnader lån		3 018 050	2 317 463	3 150 000	2 984 000
Andre rentekostnader		60	0	0	0
Sum finanskostnader		3 018 110	2 317 463	3 150 000	2 984 000
Resultat av finansposter		-2 696 492	-1 981 889	-2 794 000	-2 654 000
Resultat		55 807	-16 014 085	676 500	672 000
Til/fra udekket tap		55 807	-16 014 085	0	0
Sum disponeringer		55 807	-16 014 085	0	0

Resultatrapport 2024 for As Landåsleitet Boligselskap III

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

As Landåsleitet Boligselskap III
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	27 795 111	27 795 111
Andre driftsmidler	5	22 396	34 081
Sum varige driftsmidler		27 817 507	27 829 192
Lån individuell finansiering	12	5 080 482	5 173 938
Sum finansielle anleggsmidler		5 080 482	5 173 938
Sum anleggsmidler		32 897 989	33 003 130
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		135 295	471 248
Andre fordringer		77 756	92 502
Sum fordringer		213 051	563 749
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 223 588	199 106
Skattetrekk		6 075	15 000
Sum bankinnsk. og kontanter		1 229 663	214 106
Sum omløpsmidler		1 442 714	777 856
SUM EIENDELER		34 340 703	33 780 986

Balanse rapport 2024 for As Landåsleitet Boligselskap III

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

As Landåsleitet Boligselskap III
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		154 000	154 000
Innskutt egenkapital		13 868 000	13 868 000
Sum innskutt egenkapital		14 022 000	14 022 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-34 768 875	-34 824 682
Sum opptjent egenkapital		-34 768 875	-34 824 682
SUM EGENKAPITAL		-20 746 875	-20 802 682
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 14	52 665 049	51 812 484
Obligasjonsinnskudd		393 600	393 600
Sum langsiktig gjeld		53 058 649	52 206 084
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		77 756	116 601
Leverandørgjeld		45 571	670 922
Skyldige off. myndigheter		31 455	40 380
Påløpt lønn, honorar, feriepengar		150 000	150 000
Påløpne renter		1 450 169	1 349 526
Skyldig energi/brensel		233 000	0
Annen kortsiktig gjeld		40 978	50 155
Sum kortsiktig gjeld		2 028 929	2 377 583
SUM GJELD		55 087 578	54 583 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 340 703	33 780 986

Bergen,
Styret for As Landåsleitet Boligselskap III

Albert Sætersdal
Styrets leder

Sjur Herheim
Nestleder

Christopher Wårheim Hoff
Styremedlem

Balanse rapport 2024 for As Landåsleitet Boligselskap III

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	6 214 356	5 178 300	6 214 000	6 835 000
3804 Utleie garasjeplasser	32 400	32 400	32 000	32 000
3811 Utleie hybler/leiligheter	4 800	4 800	5 000	5 000
3812 Utleie parkeringsplasser	30 450	30 600	30 000	30 000
3816 TV/Internett	449 988	449 988	450 000	497 000
3818 Renhold	190 960	170 940	193 000	150 000
3828 Varmtvann	9 000	9 000	423 500	0
Sum felleskostnader	6 931 954	5 876 028	7 347 500	7 549 000

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	330 000	330 000	330 000	310 000
Sum styrehonorar	330 000	330 000	330 000	310 000

Note 5 - Andre eiendeler

	Vaskeriutstyr	Tørkeskap	Electrolux Vaskemaskin	Vaskemaskin WH6-7
Anskaffelseskost pr.01.01	812 500	17 425	43 750	58 425
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	812 500	17 425	43 750	58 425
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	11 685
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	812 500	17 425	43 750	36 028
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	22 396
Anskaffelsesår	2009	2014	2016	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	2

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	0	0	10 000	10 000
6300 Møtekostnader	3 275	3 233	4 000	4 000
6325 Renovasjon	3 891	0	0	0
6326 Snømåking og brøyting	102 553	164 298	180 000	180 000
6333 Forskutterte felleskostnader	0	37 284	38 000	38 000
6335 Containerleie/ -tømming	13 826	0	15 000	15 000
6336 HMS	205 363	235 914	245 000	259 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	7 246	10 411	6 000	6 000
6360 Renhold og matteleie	207 939	187 267	196 000	150 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	2 000	2 000
6370 Garasjer	0	0	3 000	0
6375 TV/Internett	473 061	435 169	442 000	497 000
6376 Vaktmestertjenester	102 042	92 007	105 000	70 000
6377 Vakhold	0	1 157	2 000	0
6390 Andre driftskostnader	13 208	0	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	9 407	8 969	10 000	10 000
6632 Kostnader forsikringsskader	0	16 734	0	0
6800 Kontorkostnader	0	0	2 000	0
6940 Porto	552	605	0	0
7740 Øreavrundning	0	-9	0	0
7779 Andre gebyr	3 590	2 310	0	0
7782 Kostnader bomiljø	304	424	3 000	0
Sum driftskostnader	1 146 257	1 195 772	1 263 000	1 241 000

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503 Annet driftsmateriell	11 023	373	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	2 534	12 907	10 000	10 000
6510 Verktøy og redskap	0	0	2 000	2 000
6540 Inventar	180	0	0	0
6553 Abonnement og lisenser	70 572	27 374	24 000	30 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	84 309	40 654	36 000	42 000

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	64 353	50 000	50 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	10 383	3 450	5 000	5 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	7 044	5 000	5 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	177 155	150 450	200 000	200 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	307 386	0	5 000	5 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	70 929	44 473	20 000	50 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	10 000	10 000
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	0	5 000	0
6614	Vedlikehold maling	0	918 250	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	11 716	15 513	0	0
6616	Vedlikehold tak	5 900	0	50 000	50 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	0	10 000	10 000
Sum vedlikehold		583 470	1 203 534	360 000	385 000

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

Note 9 - Rehabilitering

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse rehabiliteringsprosjekt					
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	0	425 764	0	0
9044	Uanhengig kontroll	0	18 313	0	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	0	94 051	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	0	2 092 278	0	0
9290	Totalentreprise	0	12 355 895	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		0	14 986 301	0	0

Note 10 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	27 795 110
Anskaffelseskost pr.31.12	27 795 110
Bokført verdi pr.31.12	27 795 110
Anskaffelsesår	1952

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	53 058 649	52 206 084
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	27 795 111	27 795 111

Note 12 - Individuell finansiering

Utvidelse av altaner	Antall beboere i ordningen	Saldo 01.01	Avdrag	Saldo 31.12
Utvidelse av altaner	66	5 173 938	93 456	5 080 482
Sum lån individuell finansiering		5 173 938	93 456	5 080 482

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-34 768 875	-34 824 682

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

Note 14 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år

Opprinnelig 1999

7 330 000

Nedbetalt tidligere

4 971 789

Nedbetalt i år

532 917

Lånesaldo 31.12

1 825 294

Beregnet innfrielsesdato: 30.07.2029

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2001

2 660 000

Nedbetalt tidligere

1 572 121

Nedbetalt i år

115 124

Lånesaldo 31.12

972 755

Beregnet innfrielsesdato: 28.01.2032

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,65%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2022

33 615 032

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

48 366 394

Låneopptak 2023

15 873 967

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 15.07.2052

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,75%, løpetid 35 år

Opprinnelig 2024

49 867 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

49 867 000

Beregnet innfrielsesdato: 19.01.2059

Sum langsiktig gjeld**52 665 049****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2029**

Gjeld til kredittinstitusjoner

47 646 451

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13519613	1	27 813	27 813
	1	27 726	27 726
	1	27 162	27 162
	1	27 028	27 028
	1	26 941	26 941
	1	26 854	26 854
	33	25 559	843 447
	1	24 809	24 809
	22	23 334	513 348
	10	21 783	217 830
	1	17 798	17 798
	4	11 136	44 544
Lån Husbanken 13536083	1	14 822	14 822
	1	14 776	14 776
	1	14 475	14 475
	1	14 404	14 404
	1	14 358	14 358
	1	14 311	14 311
	33	13 621	449 493
	1	13 222	13 222
	22	12 435	273 570
	10	11 609	116 090
	1	9 485	9 485
	4	5 934	23 736
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9521.75.41841	73	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9521.75.70639	33	722 337	23 837 121
	1	701 124	701 124
	22	659 361	14 505 942
	10	615 610	6 156 100
	1	502 918	502 918
	1	497 670	497 670
	1	495 828	495 828
	1	484 209	484 209
	1	479 679	479 679
	1	477 985	477 985
	1	469 810	469 810
	4	314 655	1 258 620

Note 15 - Disponible Midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	-1 599 728	-612 591
Periodens resultat	55 807	-16 014 085
Årets avskrivninger	11 685	11 685
Opptak lån	49 867 000	15 873 967
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	93 456	59 004
Avdrag lån	-49 014 435	-917 708
Endring i disponible midler	1 013 513	-987 137
Disponible midler 31.12.	-586 215	-1 599 728

190 - Årsregnsk...

Name
Hoff, Christopher Wårheim

Date
2025-06-01

Identification

 Hoff, Christopher Wårheim

Name
Sætersdal, Albert

Date
2025-06-01

Identification

 Sætersdal, Albert

Name
Herheim, Sjur

Date
2025-05-28

Identification

 Herheim, Sjur



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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

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

Til generalforsamlingen i AS Landåsleitet Boligselskap III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: 08VLU-B2H55-Q113Y-Z4U34-GT6QG-YIK06



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-06-02 10:18:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 08VLU+B2HS5-Q113Y-Z4U34-GT6QG-YIK06

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.

1. juni 2025

Albert Sætersdal, styreleder

Saker til behandling

Sak a:

Felling av tre. Det er kommet forslag om å felle lerketreet ved midtre blokk på eiendommen vår. Det vil bli avholdt en kort diskusjon, før det blir votert over om treet skal felles.

Sak b:

Parkeringsvedtekter: Styret har revidert dagens parkeringsvedtekter, som finnes tilgjengelig på Lettstyrt og lagt ved som et eget dokument innkallingen. Styret foreslår følgende oppdaterte tekst som boligselskapets nye parkeringsvedtekter:

Vedtekter for garasjer og parkeringsplasser

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

Forslag til generalforsamling 18. juni 2025

1. Innledning

AS Landåsleitet Boligselskap III disponerer 9 garasjer og 19 parkeringsplasser på egen eiendom. Vedtekter som omhandler parkeringsplass er også gjeldende for garasje.

2. Leietakere

Kun aksjonærer i AS Landåsleitet Boligselskap III kan leie parkeringsplass. Det settes en begrensning på én parkeringsplass per husstand.

3. Tildeling av parkeringsplass

Tildeling av parkeringsplasser skjer etter søknad og boansiennitet i boligselskapet. Eiere kan sette seg på venteliste for parkeringsplass. Det er mulig å flytte fra parkeringsplass til garasje ved utlysning. Dette må spesifiseres i søknad.

Styret kan vedta andre kriterier for tildeling.

4. Bruk

1. Aksjonærer eller person i aksjonærs husstand, må selv eie eller disponere kjøretøyet som skal parkeres.
2. Parkeringsplass skal kun brukes til registrert personbil/varebil under totalvekt 3500 kg. Plassen kan ikke brukes til lagring av campingvogn, tilhenger eller brukes til formål som er i strid med vanlig oppfatning av parkering.
3. Garasjen skal fortrinnsvis brukes til oppbevaring av personbil.
Det må ikke foretas verkstedaktivitet eller annen støyende eller brannfarlig arbeid i garasjene.

5. Overdragelse

1. Parkeringsplass eller garasje kan ikke lånes ut, fremleies, selges eller på annen måte overdras.
2. Leietaker har 3 mnd. skriftlig oppsigelse av parkeringsplass.
3. Ved salg av leilighet og styret ikke har mottatt oppsigelse skal det betales 3 mnd. leie etter fraflytting med mindre det kommer en ny leietaker i før den tid er gått.
4. Parkeringsplass overdras ikke til ny aksjonær ved salg. Parkeringsplassen vil bli lyst ut på ny og fordelt i tråd med punkt 3 over.

6. Overtredelse

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

7. Vedlikehold

1. AS Landåsleitet Boligselskap III har vedlikeholdsplikten for parkeringsplasser og garasjer.

8. Andre bestemmelser

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

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

For hver garasjeplass har brukerne mottatt en (1) håndsender til port. Brukerne er ansvarlige for forsvarlig bruk og oppbevaring av håndsender og nøkler, og for å overlevere disse til ny bruker/styret ved overdragelse.

Bortkomne og ødelagte håndsendere og nøkler skal erstattes av brukerne. Håndsendere som ikke lenger fungerer, erstattes av boligselskapet.

Garasje må ryddes og være i god stand før overlevering.

01. juni 2025.

Sak c:

Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 8-3 første ledd andre setning, slik at tidsfrist for varsling er i tråd med reglene i Lov om burettslag. Det kreves 2/3 flertall for

Dagens tekst i punkt 8-3 Innkalling til generalforsamling

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

Ny foreslått tekst i punkt 8-3 Innkalling til generalforsamling

1. Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. **Innkallingen skal være sendt tidligst 20 og senest 8 dager før møtet skal holdes.** Tid og sted for møte skal angis.

Sak d:

Generell orden og kontroll i lofts- og fellesområder (inkl. felles toaletter)

Styret og flere eiere er bekymret for bruken av fellesområder/loftsrom. Styret ønsker derfor å utrede saken nærmere, og ber om et mandat til å vedta retningslinjer for bruk – som inkluderer hvem som har ansvar for vask/vedlikehold.

Sak e:

Sykkelbod. Det er tidligere vedtatt på Generalforsamling at det skal etableres en utvendig sykkelbod i boligselskapet. En mulig løsning er å bruke dagens (nå låste) nedre bosshus som felles sykkelskur, og dermed flytte søppelcontainere ut fra nedre bosshus og opp på plassen nedenfor nederste blokk.



Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

0190 /DOKSTY/VE
Garasje/parkerin

Vedtekter for garasjer og parkeringsplasser

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

Vedtatt på generalforsamling 8. mai 2007

1. Innledning

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

2. Leietakere

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

3. Fordeling

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

Styret kan vedta andre kriterier for tildeling.

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

3. Bruk

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

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

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

4. Overdragelse

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

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

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

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

5. Overtrødelse

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

6. Vedlikehold

AS Landåsleitet Boligselskap III har vedlikeholdsplikten for parkeringsplasser og garasjeporter.

7. Andre bestemmelser

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

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

Bergen, 22. mars 2007

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

AS Landårsteilet Boligselskap III

Sted: Landårsteiget Seniorerenter

Dato: 19. juni 2025

Møtet ble åpnet av: Albert Sætersdal

Til stede fra styret: Sjur Herheim

Hilde Wedvick

Christopher Hoff

Til stede fra BOB: Katrine Sandvik

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: ~~20~~ 19

+ Antall fullmakter: ~~2~~ 3

= Antall stemmeberettigede: 22

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder:

Albert Sætersdal

Vedtak:

Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent:

Sjur Herheim

Vedtak:

Sjur Herheim

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver:

Tobias Vikatun, Christopher Hoff

Vedtak:

Godkjent: Tobias Vikatun, Hilde Wedvich

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps:

Hilde Wedvich, Arild Fauskanger

Vedtak:

Godkjent: Christopher Hoff, Arild Fauskanger

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak:

Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20^{24/25} ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20²⁴.

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 150.000

Vedtak: Kr 150.000

Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: _____

Sak 6 i innkalling

5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.**)

Forslag til kandidater:

Styreleder: Sjur Herheim → Valgt

Styremedlem: Stian Hammer → Valgt
Christopher Hoff → Valgt

Varamedlem: Arild Fauskanger → Valgt
Magnhild Martinsen → Valgt

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Sjur Herheim	2025 - 2027
Styremedlem	Christopher Hoff	2025 - 2026
Styremedlem	Stian Hammer	2025 - 2027
Varamedlem	Arild Fauskanger	2025 - 2026
Varamedlem	Magnhild Martinsen	2025 - 2026

Sak 5 i innkalling

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

a) Felling av tre: FELLE : 8 8 LA STÅ: 13
BESKJÆRE: 8 12 → BESKJÆRE: 2
↳ Treer blir stående. BLANK : 2 = 22 BLANK: 7 = 22

b) Parkeringsvedtekter: Vedtatt ved akklamasjon.

c) Vedtektsendring; Innkalling til generalforsamling:

FOR: 21

MOT: 0

BLANK: 1

Vedtatt

d) Voteres om: "Styret har et mandat til å vedta retningslinjer for bruk av lofts- og fellesområder, dette inkluderer hvem som har ansvar for kostnader, vask og vedlikehold." → Vedtatt

e) Voteres om: "Generalforsamling legger til side tidligere vedtak om utvending sykkelbod."

~~Vedtatt~~ → Vedtatt.

Underskrifter:

Møteleder

Albe Sævi

Referent

Y. H. H. H.

Protokollunderskriver

Ande W. W.

Protokollunderskriver

T. V. V.

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeier

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

6-3 Pantsettelse

Aksjer i selskapet kan ikke pantsettes uten styrets samtykke.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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

Boligselskapets navn	190	AS LANDASLEITET BOLIGSELSKAP III (0190)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	385 000	5 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 218 000	15 %
Driftskostnader	2 607 000	33 %
Renter lån	2 984 000	38 %
Avdrag lån	730 000	9 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	32 000	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	7 957 000	100 %

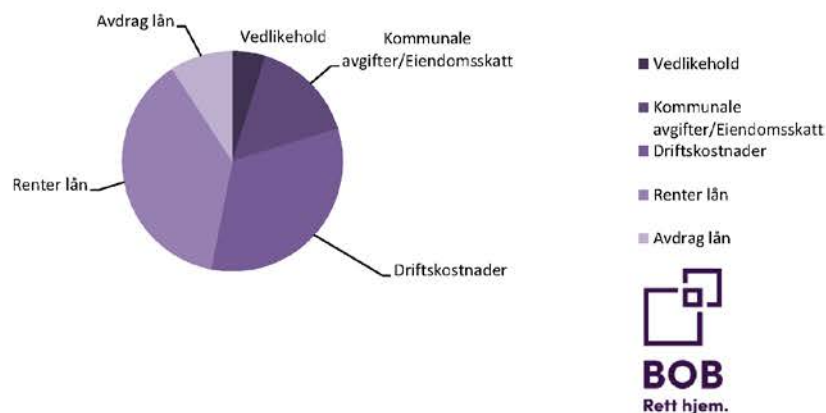
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2025



BOB BBL
desember 2024

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/463/0/0
Utlistet 07. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260801676	Grunneiendom	0	Ja	2 883,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	34,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	31,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10470000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52 X LANDÅSVEIEN 51 M/TILSTØTENDE EIENDOMMER	3	-
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
5040000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 17B	3	-
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFIKKREGULERING TROLLEYBUSLINJE 2, VENDESLØYFE	3	-
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	1	202228262
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/1007	300047083	-	Garasjeutthuss annekst til bolig	Meldingssak registrer tiltak	16.02.2009	200901623
160/71	139230647-2	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	05.11.2021	202128274
161/684	139248422-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Meldingssak registrer tiltak	07.07.2010	201008204
161/741	139249003-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	13.11.2025	202516578

Andre opplysninger

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

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

krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 07. januar 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

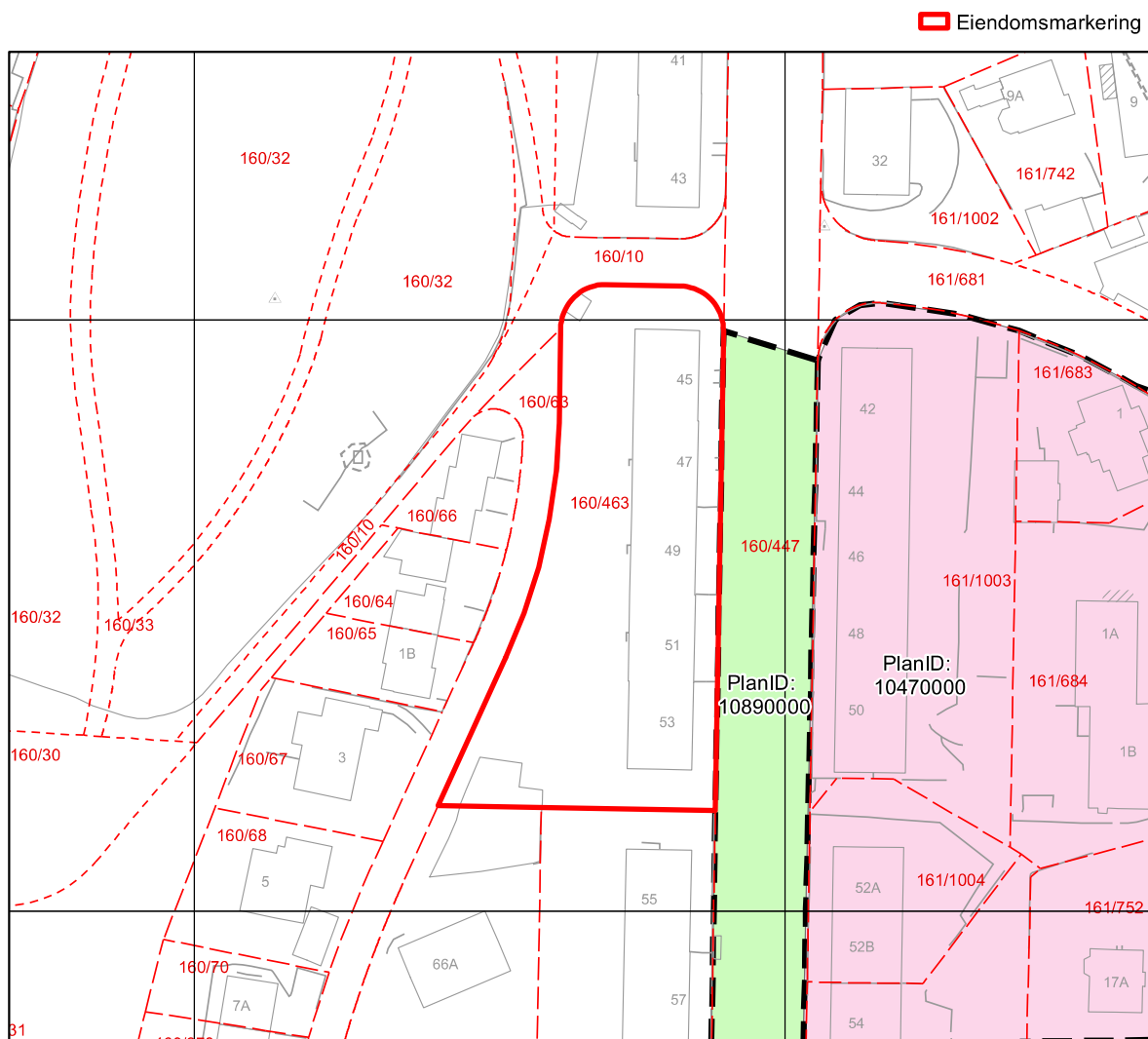
Målestokk: 1:1000
Dato: 07.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 160/463/0/0
Adresse: Nattlandsveien 45 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10890000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10890000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 07.01.2026

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

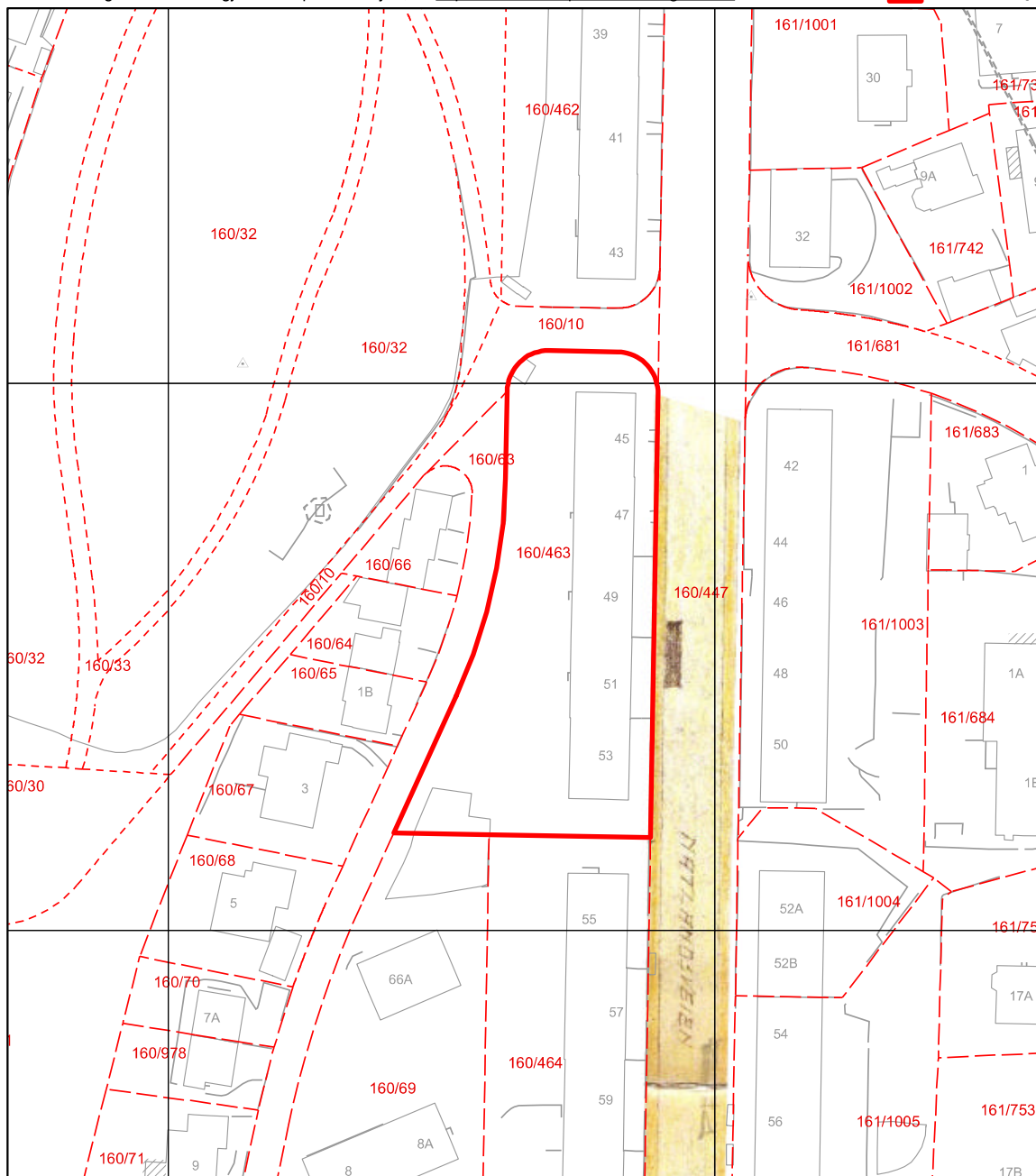
Adresse: Nattlandsveien 45 m.fl.

N



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

 Eiendomsmarkering



2. b. J-nr. Bilag B.

2613 / 1956

2067 / 1956

TROLLEVEBULLINJE 2.

LENDESLØYFE - STOPPESTEDEER / NHTLANDSVEIEN

1:1000

BYPLANSJEFEN, BERGEN	
Jnr.	1973
Dato	29 / 11 19 56
Bilag nr.	3/3

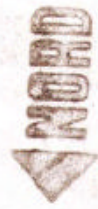
BYPLANSJEFEN / BERGEN, 8/5-56

RETTET 29/5-56.

Uav kmm.

/ Martin O. Bjertnes

--- TIDLIGERE REGULERINGSLINJE



KOMM. DEP. TET
04300 13. NOV 56
D. 3



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 07.01.2026

Arealplan-ID: 65270000

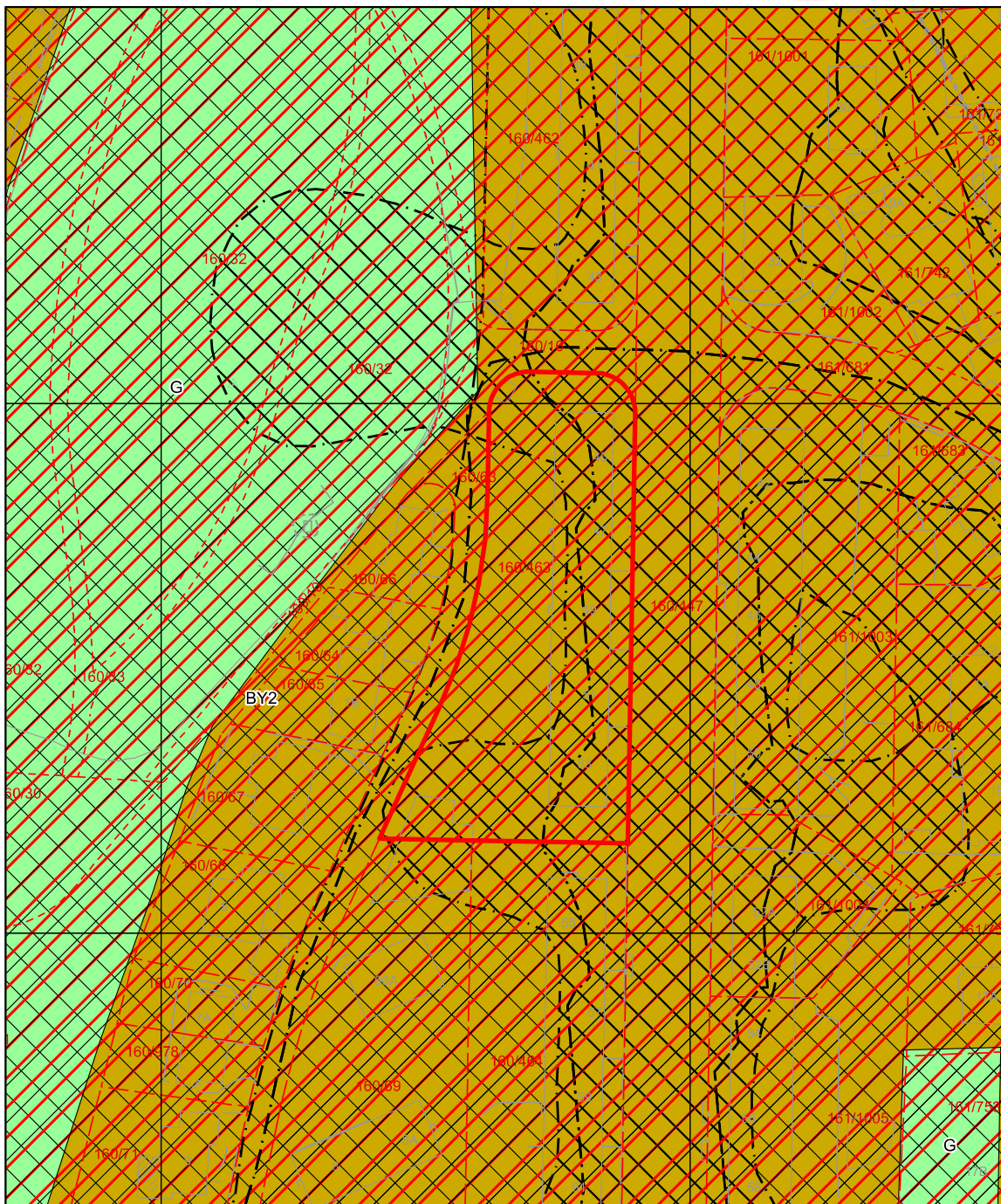
Gnr/Bnr/Fnr: 160/463/0/0

Adresse: Nattlandsveien 45 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 07.01.2026

Arealplan-ID: 9730000

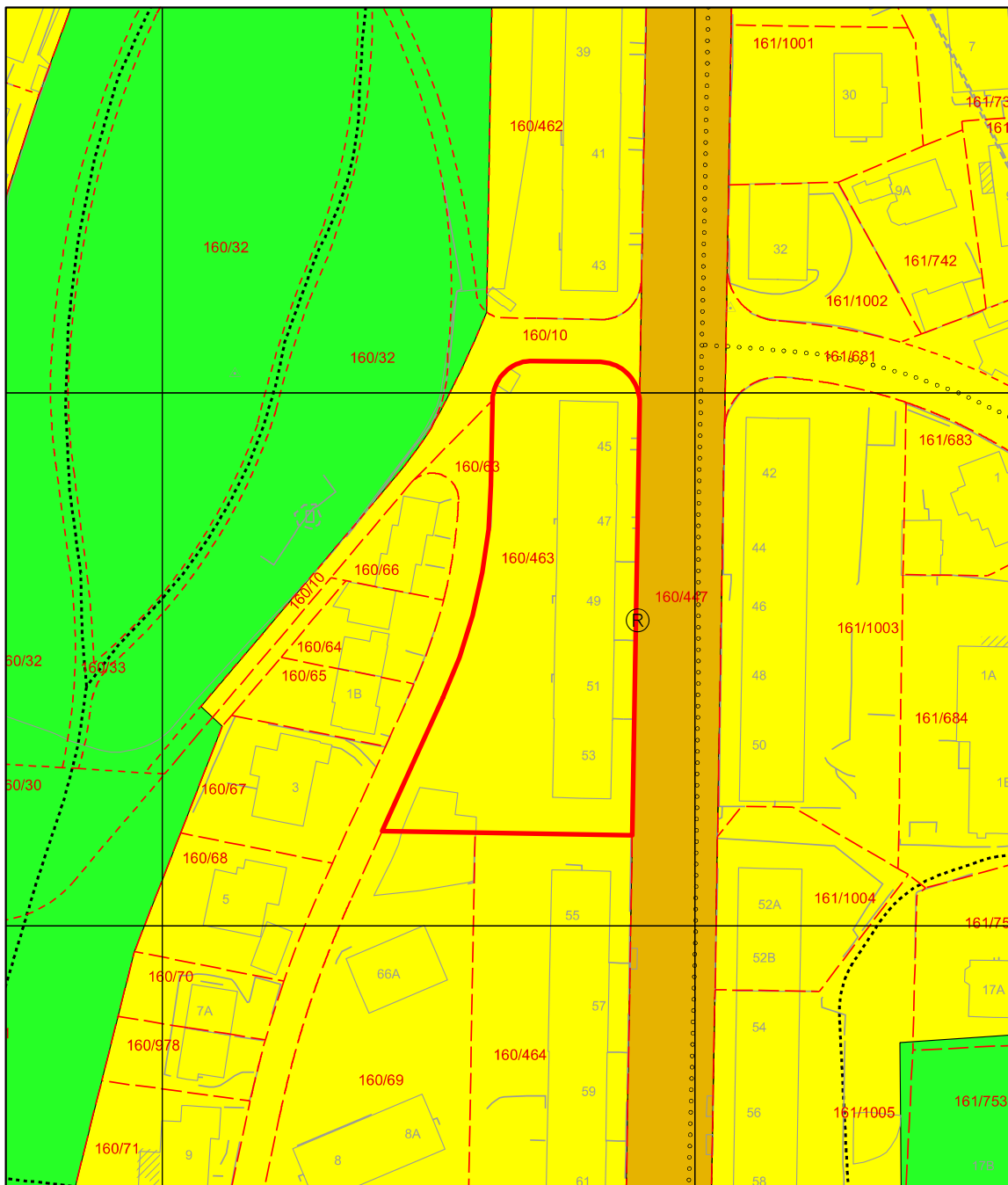
Gnr/Bnr/Fnr: 160/463/0/0

Adresse: Nattlandsveien 45 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Gangveg

 Sykkelveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

 Byggeområde (N)

 Boligområde (N)

 Friområde (N)

Nabolagsprofil

Nattlandsveien 51 - Nabolaget Fridalen/Langhaugen - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

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

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

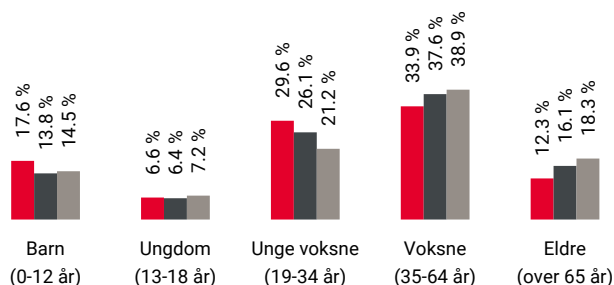
Bra 61/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Støynivået

Lite støynivå 77/100

Sport

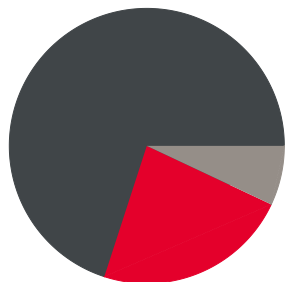
Landåsbanen kunstgress 4 min
Fotball 0.3 km

Landåshallen 5 min
Aktivitetshall 0.4 km

Feel24 Landås 6 min

SATS Wergeland 15 min

Boligmasse



23% enebolig
70% blokk
7% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sletten Shoppingsenter

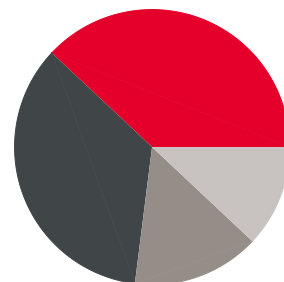
12 min



Apotek 1 Nattland

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



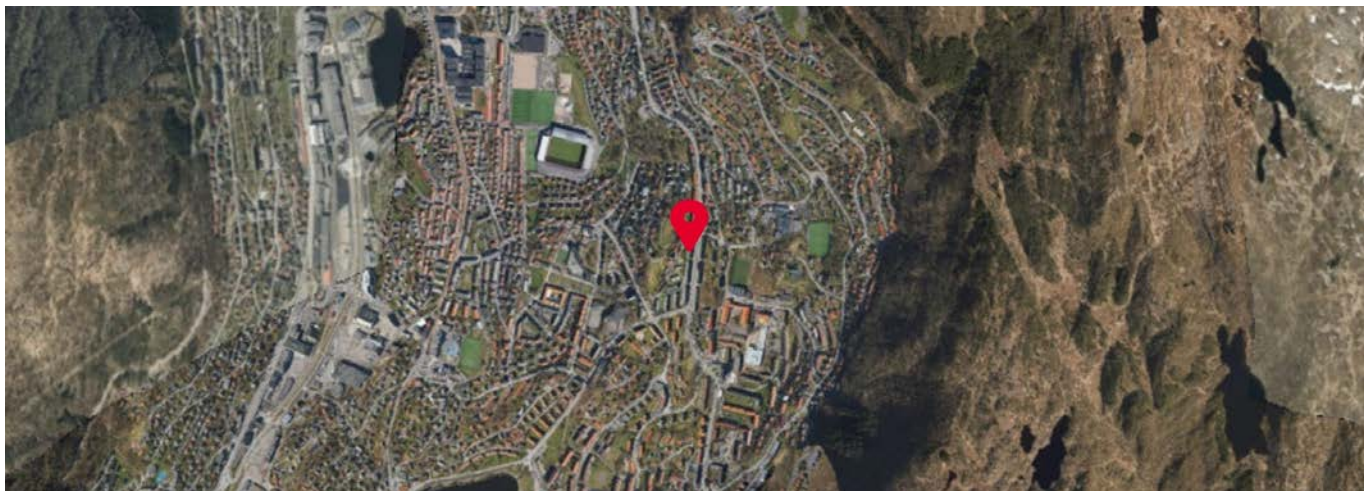
0%

46%

Fridalen/Langhaugen
Bergen
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nattlandsveien 51
5093 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola M. Øverland

Telefon: 958 43 641
E-post: ola.overland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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