

aktiv.



Rugdeveien 28, 5097 BERGEN

**Sjelden og sjarmerende 3-roms
toppleilighet | Unik og gjennomført
stil | Vestvendt, solrik balkong |**



Eiendomsmegler MNEF

Victoria Nordgård Giske

Mobil 454 65 830

E-post victoria.giske@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 130 337,-
Omkostn.: Kr 9 331,-
Total ink omk.: Kr 3 329 668,-
Felleskostn.: Kr 6 005,-
Selger: Trine Westlye Stråpa

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 67/83 kvm
Tomtstr.: 13326.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 161, bnr. 947
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1503250108

Sjelden og sjarmerende 3-roms toppleilighet | Unik og gjennomført stil

Aktiv Eiendomsmegling ved Victoria Giske har gleden av å presentere denne unike toppleiligheten i Rugdeveien 28. Dette er en enestående og fargerik leilighet som er lett å bli glad i! Tilbaketrukket samtidig sentral beliggenhet, i et rolig og koselig nabolag på Landås.

Høydepunkt:

- Leiligheten har en unik og enestående stil
- Rørfornyng ble gjennomført i 2022
- To romslige soverom på 16,8 m² og 6,4 m²
- Tilhørende tre boder på totalt 16,5 m²
- Vestvendt, solrik balkong på 5,6 m²
- Treningsrom og selskapslokale i borettslaget
- Få min. gange til buss, butikk og treningssenter
- Ca. 15 min. til Sletten Senter med butikker, buss og bybane
- Gang-/sykkelavstand til Haukeland, Høyskolen og Haraldsplass
- Ingen dokumentavgift

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	63
Energiattest	94
Nabolagsprofil	101
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Ekstern bod (3,6 m²), Ekstern bod 2 (3,4 m²).

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré/gang (6,6 m²), bad (3,2 m²), soverom m/omklingsdel (16,8 m²), soverom 2 (6,4 m²), stue (20,1 m²), kjøkken (10,2 m²).

5. etasje

BRA-e: 9 m² Ekstern bod (9,4 m² - gulvareal: ca 12 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Balkong m/utgang fra stue (ca. 5,6 m²).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,9 m² av bruksarealet.

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

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Takhøyden i stue er: 2,55 m.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 3,4 m² og 3,6 m² og en bod i loft-etg på 9,4 m² (gulvareal: ca 12 m²).

Eksterne boder er inkludert i BRA-e. Bodene er merket 3 ET H.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13326.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten befinner seg populære Landås - nærmere bestemt like ved Landåstorget. Her bor du svært sentralt med 3 minutt til nærmeste busstopp og matbutikk, samtidig som det er kort avstand til naturskjønne omgivelser. Fra Nattlandsveien er det hyppige bussavganger store deler av døgnet, som enkelt frakter deg til sentrumskjernen og bylivet på et kvarter. Foretrekker du å benytte deg av bybanen kan du ta turen ned til Sletten Senter for nærmeste stopp. 14 minutter senere går du av på stoppet i Byparken, eller 28 minutter dersom du skal til Flesland.

Når matvarene skal handles inn, har du flere alternativer i nærområdet. Kortest vei er det til Extra Landåstorget, som befinner seg få minutter fra boligen. Gangavstand er det også til Rema 1000 Landås (m/ PostNord), som befinner seg en 7 minutters spasertur unna. Når fredagen nærmer seg og helgekosen skal handles inn kan man ta turen ned på Sletten Senter for å få dekket de fleste behov. Meny (m/Posten) har ferskvaredisk og et bredt utvalg av varer som gjør det enkelt for deg å tilberede de herligste retter. Passende drikke til middagen får du på Vinmonopolet like ved, og på vei ut får du med deg friske blomster fra Toppe Blomster. Frisør, Match og Mani befinner seg også på senteret, dersom du skulle ønske ny frisyre, antrekk eller sko. På dager hvor det frister med takeaway, kan man enkelt bestille pizza fra San Marino på Landåstorget, og beregne ca. 3 minutt på å hente den hjem.

Enten du er topp trent, mosjonist eller bare opptatt av å få inn dagens 10 000 steg er det flere flotte turmuligheter i område. Like ved Sletten Senter har du det populære Tveitevannet, perfekt for en spaser- eller joggetur, eller kanskje trilletur? Herfra kan man gå videre til Storetveitparken for å komme til flotte og store grøntområder. Her vil i alle fall firbeinte familiemedlemmer trives. Er du glad i fjelltur vil Landås/Nattlandsfjellet være et godt alternativ. Ønsker du er større utfordring kan du ta turen opp Montana og videre til Ulriken - turen vil belønnes med nydelig utsikt over Bergen by. Foretrekker du innendørs trening vil Mova Landås, Sammen Fantoft eller SATS Wergeland være treningssentrene nærmest boligen.

Kort vei til flere idrettsanlegg / fritidstilbud for barn, for eksempel Landåshallen/ Landåsbanen og Landås skole som er i nabolaget. I tillegg har man Fysak hallen,

Turnkassen, Bergenshallen og Brann Stadion / Nymarkanlegget bare en liten kjøretur unna. For skolebarn ligger Landås skole (1.-7. klasse) på andre siden av gaten. Innenfor gangavstand er også Fridalen skole, Slettebakken skole og DaVinci Montessoriskole. For å levere i barnehagen trenger du bare å beregne 4-5 minutter til fots for Kidsa Erleveien, 6 min. til Sletten barnehage eller 7 min. til Birken barnehage. Gang-/sykkelavstand til Høyskolen på Kronstad, Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren. Området er godt etablert og har en fin kombinasjon av eldre og unge. Her er det kjekt å bo!

Adkomst

På FINN.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Om du reiser kollektivt kan du ta bussen til "Landåstorget".

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

GRUNNMUR:

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

GENERELT:

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

VEGGKONSTRUKSJON:

- Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.
- Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt.
- Gavlvegg er påforet på utside m/ytterkledning av korrigerede stålplater.
- Ytterveggene har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard.

- Fasadene ble pusset/malt i 2003/2004.
- Det er vedtatt fasaderenovering i Brl.
- Fasadene er Brls ansvar.

TAKTEKKING:

- Saltak.
- Taksperrer av tre, tekket med sutaksbord, papp, lekter og betongtakstein.
- Renner og nedløp i plast.
- Boder og tørkerom i loftetg.
- Taktekkning er fra 1980-tallet.
- I 2016 ble taktekkning rengjort og det ble utført mindre reparasjoner.
- Det er vedtatt utskiftning av taktekkning i Brl.
- Taktekkning er Brls ansvar.

PIPE OG ILSTED:

- Pipe i murkonstruksjoner.
- Ildsted i stue.
- Peisovn med glassfront. Produsent: Westfire (ukjent alder).
- Peisovn er rentbrennende.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann Trond Bertelsen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytting av trykkslanger til dusjkabinett (2023)

Arbeid utført av: Svalland.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilbakeslag fra avløpet som vaskemaskinen tømmer seg i. Problemet ble oppdaget med en gang og maskinen skrudd av og vann tørket opp. Avløpet var delvis tett og problemet ble ordet av Olimb(ca 2021/22?). Tett sluk under dusj. Rensing/staking ble utført av Svalland (2024).

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornyelse (rør-i-rør) i regi av borettslaget 2021/2022

Arbeid utført av: Olimb.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i steinen inni ovnen, men den fungerer fint.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vannlekkasje på kjøkken. Problemet ble oppdaget umiddelbart. Rør fikset av Svalland. Skademelding sendt via borettslaget. Skaderapport fra IF konkluderer med ingen skader, bortsett et lite område med fukt som tørket opp av seg selv (vedlagt ligger skaderapporten).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Planlagt renoveringsprosjekt i borettslaget.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Victoria Giske har gleden av å presentere Rugdeveien 28!

Leiligheten inneholder: entre/gang, kjøkken, bad, stue og to romslige soverom.

BAD:

Størrelse: 3,2 m². Pent bad med keramiske fliser på både gulv og vegger, og takplater med integrerte halogenspotter. Rommet er innredet med servant og møbel med speilskap og belysning, høyskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinettet har bunn og faste bakvegger, noe som gjør at dusjvannet ledes direkte til sluk. Dette gir minimal fuktpåvirkning på gulv og vegger. Avtrekksventil i tak for god ventilasjon.

Badet ble modernisert i 2005/2006. Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Det er alltid brukt med lukket dusjkabinett.

KJØKKEN:

Størrelse: 10,2 m².

Lyst og funksjonelt kjøkken med ny innredning fra 2005/2006. Laminatgulv, malt strie på vegger og malt betong i himling. Innredningen er fra HTH, med slette hvite fronter og to overskap med glassfronter og innebygde spotlights. Laminat benkeplate, stålkum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert kitchen boards over deler av benkeplaten for enklere vedlikehold.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra Siemens (2023)
- Platetopp fra Siemens (2010)

Oppvaskmaskinen (2020) på kjøkkenet følger leiligheten.

SOVEROM:

Soverom 1 med omkleddingsdel. Størrelse: 16,8 m².

Romslig og lys soverom med egen omkleddingsdel, perfekt for å skape et funksjonelt og komfortabelt soverom. God plass til dobbeltseng og øvrige møbler.

Omkleddingsdelen gir ekstra oppbevaringsmuligheter, og rommet har en praktisk løsning for både avkobling og klær.

Soverom 2. Størrelse: 6,4 m².

Koselig og funksjonelt soverom, ideelt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor

- hva enn behovet måtte være. Godt med naturlig lys og god plassutnyttelse. Dette rommet gir muligheter for både plass til seng og oppbevaring.

ANNET:

- Skyvedørsgarderobe i entre/gang.
- Skyvedørsfront mellom soverom - garderobedel.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

VVS:

- Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system).
- Rørsentral i himling på bad.
- Stoppekran er plassert i rørsentral.
- Avløpsrør av støpejern (rørfornyet).
- Plastrør under vask og servant.
- Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 116 liter. Produksjonsår: 2001. Produsent: Oso Hotwater.
- Nye trykkrør i Brl i 2001/2002.
- Avløpsrør/hovedstamme ble rørfornyet i 2021/2022 i regi av Brl.
- Arbeidet ble utført av Olimb AS.

VENTILASJON:

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Flexit Falcon K3 kryss. Fra 2003/2004. Filter skiftes 2 ganger årlig (inkl i fellesutgifter).

Mrk. Styret i Brl har lagt inn bestilling på nytt aggregat til ventilasjonsanlegget.

EL. ANLEGG:

Sikringssskap fellesarealer. Sikringssskap ble oppgradert i regi av Brl i 2002. Arbeidet ble utført av Mannsverk Elektro AS.

Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 2 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.

Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

- 25 ampere. 1 stk.
- 16 ampere. 2 stk.
- 13 ampere. 4 stk.
- 10 ampere. 1 stk.

Ny strømmåler i juli 2017.

BELYSNINGSUTSTYR:

- Innefelte halogen spotlights i himling i entre/gang og på bad.
- Ellers opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

Standard

INNENDIGE OVERFLATER:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Malt tapet.
- Himling: Takplater, malt betong.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Eldre vinduer:

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist andre avvik: Balkongen fremstår med eldre standard.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra vedlikeholdintervall etc. Balkongdør fungerer frem til utskifting.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ujevne overflater flere steder.

Laminatgulv har svelling/slitasje i flere skjøter.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Laminatgulv bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ujevne overflater flere steder.

Laminatgulv har svelling/slitasje i flere skjøter.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Laminatgulv bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Pipe er gjenkledd på bad. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Ildfast stein inni peisovn må skiftes for å lukke avviket.

Når pipe er rehabilitert så er det ikke lenger krav til at pipe skal være synlig på alle fire sider, da vil dagens løsning med gjenkledd pipe på bad fungere.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Pipe er gjenkledd på bad. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Ildfast stein inni peisovn må skiftes for å lukke avviket.

Når pipe er rehabilitert så er det ikke lenger krav til at pipe skal være synlig på alle fire sider, da vil dagens løsning med gjenkledd pipe på bad fungere.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Innerdørene bærer preg av elde/slitasje.

Det er slark i flere dørhåndtak. Innerdør til kjøkken tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Innerdør til kjøkken bør justeres litt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Pex rør er plassert i rørsentral i himling og ikke i rør i rør skap. Dvs. at rørfordelingen er montert uten et lukket fordelerskap. Hvis det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som det ville ha vært tilfelle hvis det var et lukket fordelerskap.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør monteres nytt fordelerskap til rør i rør system dersom det skal foretas oppgradering av bad og kjøkken.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som ble utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring. Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

Våtrom > 1-etg > Bad (3,2 m²) > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Våtrom > 1-etg > Bad (3,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrom > 1-etg > Bad (3,2 m²) > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er svelling i nedre del av høyskap. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på VVS-utstyr.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Pga VVS-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Våtrom > 1-etg > Bad (3,2 m²) > Ventilasjon:

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

Innbo og løsøre

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

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

- Taklampe på stuen/over spisebordet

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

Hvitevarer

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

- Oppvaskmaskin (fra 2020) på kjøkkenet følger leiligheten.
- Øvrige integrerte hvitevarer på kjøkkenet følger leiligheten.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkeringsplasser tildeles etter venteliste, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003237025

Radonmåling

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

Diverse

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

REHABILITERING:

Generalforsamlingen 12.03.2025 vedtok rehabilitering av tak, skorsteiner, fasade og vinduer. Kostnad kr. 116 000 000. Vil medføre låneopptak, høyere andel fellesgjeld og økning i felleskostnadene.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad (fra 2005/2006). Tre vegghengte panelovner.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 190 000

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke) og diverse drift/vedlikehold av fellesarealer/utvendig bygningsmasse.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 005

Andel Fellesgjeld

Kr 130 337

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

24.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har fellesgjeld. Fellesgjeld pr. 24.03.2025: kr. 130 337,36,-
Total fellesgjeld for Landås Borettslag pr. 24.03.2025: kr. 18 460 935,00,-

Se punkt om «Lånebetingelser fellesgjeld» for mer informasjon.

Generalforsamlingen 12.03.2025 vedtok rehabilitering av tak, skorsteiner, fasade og vinduer. Vil medføre låneopptak og høyere andel fellesgjeld og økning i felleskostnadene.

Estimert oppstart rundt påsketider 2025 og ca. 2 år frem i tid. Estimert økning i andel fellesgjeld kr. 730.000,- og en økning i andel felleskostnader på kr. 3 309,- pr. mnd (gjennomsnittlig).

Andel fellesformue

Kr 10 871

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Landås Borettslag

Organisasjonsnummer

950608153

Andelsnummer

4

Om borettslaget**INFORMASJON OM BORETTSLAGET:**

- Landås Borettslag består av til sammen 144 leiligheter fordelt på 5 lavblokker.
- Felles vaskeri & tørkerom i u-etg, og felles tørkerom i loft-etg.
- Felles sykkelbod v/bygningens inngangsparti.
- Laget har eget trimrom og Grendahus for utleie.
- Mulighet for parkeringsplass, tildeles etter ansiennitet.
- Styreleder i borettslaget: Per Kåre Clausen.
- Borettslaget har forkjøpsrett.

For mer informasjon om Brl: www.landas.no

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 950 608 153.

Navn/foretaksnavn: Landås Borettslag.

Organisasjonsform: Borettslag.

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.

Stiftelsesdato: 07.12.1956.

Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

VEDLIKEHOLD:

- I 2003/2004 ble fasadene pusset og malt.
- Sikringsskapene ble oppgradert med automatsikringer og jordfeilbryter i 2001/2002.
- Nye vannrør (trykrør) i Brl i 2001/2002.
- I tillegg ble det installert balansert ventilasjonsanlegg i leilighetene i 2001/2002.
- Nye stuevinduer ble montert i de fleste leiligheter i 2015/2016. Ellers er det foretatt utskiftning av vinduer v/ behov.

RØRFORNYING:

Ekstraordinær generalforsamling 30.06.2021. Rørfornyning av avløpsledninger. Arbeidet ble utført i 2021/2022 av firmaet Olimb AS.

REHABILITERING:

Generalforsamlingen 12.03.2025 vedtok rehabilitering av tak, skorsteiner, fasade og vinduer. Kostnad kr 116 000 000. Vil medføre låneopptak og høyere andel fellesgjeld og økning i felleskostnadene. Styret har valgt Hindenes Byggmesterforretning AS som utførende firma (opplyst i tidligere brev til beboere, datert 30.10.2024).

Estimert oppstart rundt påsketider 2025 og ca. 2 år frem i tid. Estimert økning i andel fellesgjeld kr. 730.000,- og en økning i andel felleskostnader på kr. 3 309,- pr. mnd (gjennomsnittlig).

Selger har pr. nå følgende informasjon:

"Det er vedtatt et rehabiliteringsprosjekt. og oppgraderingsprosjekt til kr. 116 000 000,-. Vi har fått innvilget Enova-støtte på kr. 8 000 000,- (som skal brukes til å betale ned et dyrere lån vi allerede har) + husbanklån (bra rente/trygt lån). Prosjektet er planlagt av en entreprenør fra BOB. Det er kalkulert for økte kostnader."

I prosjektet / pakke 3 ligger:

- Bytting av tak, piper, vinduer og balkongdører
- Etterisolering av fasade, utvendig
- Isolering av loft og kjeller
- Pussing av grunnmur
- Bytte låsesystem (ILOQ) / brannvarslingssystem /LED-lys i fellesareal.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13537169-10

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,65%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 17 519,33

Total saldo lån: 2 481 438,00

Innfrielsesdato: 31.12.2028

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13537169-30

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,65%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 21 658,99

Total saldo lån: 3 067 723,00

Innfrielsesdato: 30.06.2031

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95217523983-1

Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,89%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 91 159,03
Total saldo lån: 12 911 774,00
Innfrielsesdato: 30.06.2036

Fellesgjeld pr. 24.03.2025: 130 337,36
Total fellesgjeld for Landås Borettslag pr. 24.03.2025: 18 460 935,00

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Borettslaget har forkjøpsrett. Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten, og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. borettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart.

Regnskap/budsjett

Borettslaget har planlagt rehabilitering av bygningsmassen med skifte av vinduer, tak og fasade. Arbeidet vil medføre låneopptak og økte felleskostnader. Styret vil få forretningsfører til å utarbeide en kostnadskalkyle på prosjektet. Når oversikt over kostnader er på plass vil styret ta saken videre til generalforsamling for å fatte et vedtak på når prosjektet skal igangsettes. Foreløpig plan er at arbeidet på bygningsmassene kan starte opp høst 2024.

Saker under arbeid og planlegging:

- Vedlikehold/rehabilitering
- Uteområde
- Maling av grendahus
- Rehabilitering av skorsteiner

Styregodkjennelse

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

Det er krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres

oppmerksom på at det vil påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og boligbyggelaget krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Hundehold i borettslaget er tillatt når styret har gitt skriftlig samtykke. For ytterligere informasjon om bestemmelser om dyrehold se vedlagte husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 161, bruksnummer 947 i Bergen kommune. Andelsnr. 4 i Landås Borettslag med orgnr. 950608153

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "endring boligbygg" datert 18.03.1985.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Adkomst fra kommunal vei over i privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

Plannavn: Årstad. Bergensdalens østlige del, Kolstien/Strimmelen.

PlanID: 10610000

Kommuneplanens Arealdel:

Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018.

PlanID: 65270000

Arealformål: Byfortettingssone 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
Landås 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
Luftkvalitet - gul sone 100%
Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 85,3%

Kommunedelplan(er):
Plannavn: Årstad/Fana/Bergenhus. KDP Landås.
PlanID: 9730000
Arealformål: Boligområder 100%.

Restriksjonsområder i kommunedelplan:
Område unntatt fra rettsvirkning 100%

Kommunedelplaner under arbeid:
Plannavn: Kommuneplanens Arealdel KPA 2027.
PlanID: 71740000.

Planer i nærheten av eiendommen:
Plannavn: Årstad. Bergensdalens Østlige del.
PlanID: 4000.

Plannavn: Årstad. Landåsveien 24 og 38X, tomt for syke - og aldershjem.
PlanID: 11890000

Plannavn: Årstad. Gnr 161 Bnr 773, 795, 1151, 1152 og 726, Landås del av Kolstien, felt E.
PlanID: 16400000

Plannavn: Årstad. Kanonhaugen, utvidelse.
PlanID: 11370000

Plannavn: Årstad. Gnr 161 Bnr 787, Bergensdalens Østlige del, Landåsveien 52-68.
PlanID: 10610400.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 161/792
Bygningsnr: 139249429-2
Endring: Ombygging
Bygningstype: Rekkehus
Status: Rammetillatelse
Dato: 17.09.2024

Saksnr: 202413765

Eiendom: 161/790
Bygningsnr: 139249399-2
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Rekkehus
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 19.11.2015
Saksnr: 201527614

Eiendom: 161/757
Bygningsnr: 9426671-3
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Annet sykehjem
Status: Rammetillatelse
Dato: 02.05.2017
Saksnr: 201705898

Andre opplysninger:

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

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

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

130 337 (Andel av fellesgjeld)

3 320 337 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 331 (Omkostninger totalt)
17 231 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 031 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 329 668 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 337 568 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 340 368 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 331

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- kr. 15 000 Grunnpakke (kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter)
- kr. 0 Interiørveiledning/styling (kostnadsfritt)
- kr. 24 900 Markedspakke (Stor annonse på FINN.no, Aktiv Treff, hjemmesiden, sosiale medier, m.m.)
- kr. 7 990 Oppgjørshonorar
- kr. 14 990 Tilretteleggingsgebyr
- kr. 2 990 Visninger/overtakelse per stk.
- kr. 6 570 Eierskiftegebyr - BOB
- kr. 4 050 Utlegg opplysninger - BOB
- kr. 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 116 910,-

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

04.04.2025





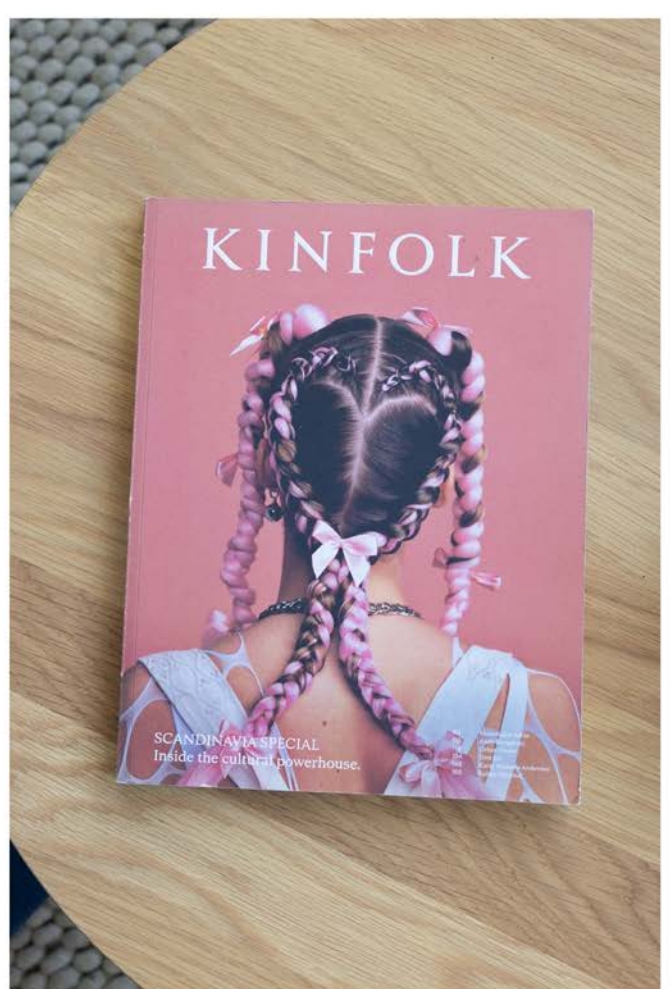




















Vedlegg

Tilstandsrapport

- 🏠 Leilighet i boligblokk
- 📍 Rugdeveien 28, 5097 BERGEN
- 📖 BERGEN kommune
- # gnr. 161, bnr. 947
- # Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 01.04.2025

Oppdragsnr.: 20286-2224

Referansenummer: YC1863

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprekstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:

Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Gavlvegg er påført på utside m/ytterkledning av korrigerende stålplater. Ytterveggene har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Fasadene ble pusset/malt i 2003/2004. Det er vedtatt fasaderenovering i BrI. Fasadene er BrIs ansvar.

Taktekking:

Saltak. Taksperrer av tre, tekket med sutaksbord, papp, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i plast. Boder og tørkerom i loft-etg. Taktekking er fra 1980-tallet. I 2016 ble taktekking rengjort og det ble utført mindre reparasjoner. Det er vedtatt utskiftning av taktekking i BrI. Taktekking er BrIs ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger; Malt tapet.

Himling: Takplater, malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Diverse malingsarbeid ble utført i 2024.

Annet:

- Skyvedørsgarderobe i entre/gang.

- Skyvedørsfront mellom soverom - garderobedel.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner.

Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Westfire (ukjent alder). Peisovn er rentbrennende.

Innvendige dører:

Formpresete slette dørblad.

Innerdørene er av eldre årgang. Innerdørene ble malt i 2024.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 3,2 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himling.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble modernisert i 2005/2006. Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Badet har alltid vært benyttet med lukket dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 10,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2005/2006.

Laminat på gulv, malt strie på vegger, malt betong i himling.

HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. To overskap med glassfronter og innfelte spotlights.

Laminat benkeplate, stål vaskeum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Kitchen boards over deler av benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Siemens). Fra 2023.

- Platetopp (Siemens). Fra 2010.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rørsentral i himling på bad. Stoppekran er plassert i rørsentral.

Avløpsrør av støpejern (rørfornyet). Plastrør under vask og servant. Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 116 liter. Produksjonsår: 2001. Produsent: Oso Hotwater.

Nye trykkrør i BrI i 2001/2002. Avløpsrør/hovedstamme ble rørfornyet i 2021/2022 i regi av BrI. Arbeidet ble utført av Olimb AS.

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Flexit Falcon K3 kryss. Fra 2003/2004. Filter skiftes 2 ganger årlig (inkl i fellesutgifter). Mrk. Styret i BrI har lagt inn bestilling på nytt aggregat til ventilasjonsanlegget.

Beskrivelse av eiendommen

El.anlegg:

Sikringsskap fellesarealer. Sikringsskap ble oppgradert i regi av Brl i 2002. Arbeidet ble utført av Mannsverk Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 2 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
13 ampere. 4 stk.
10 ampere. 1 stk.

Ny strømmåler i juli 2017.

Belysningsutstyr:

Innfelte halogen spotlights i himling i entre/gang og på bad. Ellers opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad (fra 2005/2006).
Tre vegghengte panelovner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

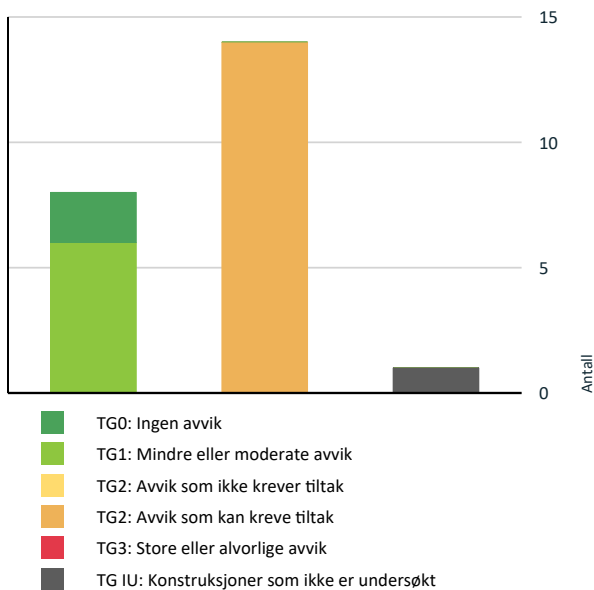
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISER:

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

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

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

Vedrørende egenerklærings skjema:

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1-etg > Bad (3,2 m²) > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Eldre vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (3,2 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (3,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (3,2 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (3,2 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1959

Kommentar
Oppgitt i boliginformasjon fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:

3 roms andelsleilighet i 3-etg. Øverste boligetasje. Ssb-nr: H0302. Vestvendt balkong på 5,6 m² med utgang fra stue. Balkongen er overbygd.

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

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

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

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i malte trekarmer. Utv. beslag på stuevinduer.

Stuevinduer ble skiftet i 2015. Det er manuelt styrt markise foran stuevinduer i front, eldre modell (ikke tilstandsvurdert). Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Eldre vinduer

Isolerglass i malte trekarmer.

Kjøkkenvindu og soveromsvinduer ble skiftet i 1986. Det er vedtatt utskiftning av eldre vinduer i Brl.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer fungerer frem til utskiftning.

TG 2 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang. Balkongdør: Malt tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør ble skiftet i 1986 og balkongdør ble skiftet i 1984. Det er vedtatt utskiftning av eldre balkongdører i Brl.

Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Ytterdør og balkongdør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskiftning av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra vedlikeholdintervall etc. Balkongdør fungerer frem til utskiftning.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Tilstandsrapport

Vestvendt balkong på 5,6 m² med utgang fra stue. Balkongen er overbygd.
Balkongen er oppført i betong, malt overflate, belagt med teppe.
Rekkverk i malt betong, skifer toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,90 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Balkongen fremstår med eldre standard.

Konsekvens/tiltak

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

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



Balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger; Malt tapet.
Himling: Takplater, malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.
Diverse malingsarbeid ble utført i 2024.

Annet:

- Skyvedørgarderobe i entre/gang.
- Skyvedørsfront mellom soverom - garderobedel.

Generelt.

Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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

Spørsmål til eier/revirent.

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

Svar fra eier/revirent:

- Hakk i laminat i gang
- Hakk i laminat stort soverom
- Lite hakk i laminat stue
- Liten glippe mellom gulvlist og laminat på lite soverom
- Avskalling på "doknapp".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ujevne overflater flere steder. Laminatgulv har svelling/slitasje i flere skjøter.

Konsekvens/tiltak

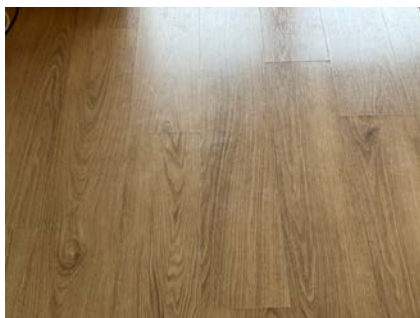
- Andre tiltak:

Laminatgulv bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Glip i laminatgulv inntil vegg på soverom 2.

Tilstandsrapport



Fuktutsvelling i laminatskjøter i stue.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 30 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i entre/gang. Skjevheter er registrert i flere tilsvarende leiligheter i Brl.

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

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

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

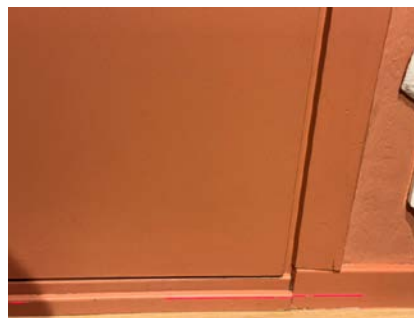
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bilder viser skjevheter i gulv i entre/gang.



Bilder viser skjevheter i gulv i entre/gang.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Westfire (ukjent alder). Peisovn er rentbrennende.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er Brls ansvar. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov. Det er vedtatt at pipene i Brl skal rehabiliteres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipe er gjenkledd på bad. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ildfast stein inni peisovn må skiftes for å lukke avviket. Når pipe er rehabilitert så er det ikke lenger krav til at pipe skal være synlig på alle fire sider, da vil dagens løsning med gjenkledd pipe på bad fungere.



Sprekk i ildfast stein inni peisovn.

! TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Formpressete slette dørbled.

Innerdørene er av eldre årgang. Innerdørene ble malt i 2024.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdørene bærer preg av elde/slitasje. Det er slark i flere dørhåndtak.
Innerdør til kjøkken tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innerdør til kjøkken bør justeres litt.

VÅTROM

1-ETG > BAD (3,2 M²)

Generell

Bad. Areal: 3,2 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i himling.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble modernisert i 2005/2006. Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Badet har alltid vært benyttet med lukket dusjkabinett.

1-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.

1-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.

Lokalt fall til gulv i dusjsone. Dvs 2,1 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.

Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/modernisering.

Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig.
Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.

Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett på badet.



Plastsluk i dusjsone.

1-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er svelling i nedre del av høyskap. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på VVS-utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga VVS-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Tilstandsrapport



Svelling i nedre del av høyskap.

1-ETG > BAD (3,2 M²)

! TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil i himling.

Mrk. Avtreksventil hadde begrenset effekt på befaringdagen. Dette blir utbedret når nytt ventilasjonsaggregat monteres i regi av Brl.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

1-ETG > BAD (3,2 M²)

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot nabo og kjøkkenvegg. Vegg mellom bad - kjøkken er en mur/siporexvegg.

KJØKKEN

1-ETG > KJØKKEN (10,2 M²)

! TG 1 Overflater og innredning

Areal: 10,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2005/2006.
Laminat på gulv, malt strie på vegger, malt betong i himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. To overskap med glassfronter og innfelte spotlights.
Laminat benkeplate, stål vaskeku, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over deler av benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Siemens). Fra 2023.
- Platetopp (Siemens). Fra 2010.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.

1-ETG > KJØKKEN (10,2 M²)

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Ventilator er tilkoblet aggregat.

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

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rørsentral i himling på bad. Stoppekran er plassert i rørsentral.

Nye trykkør i Brl i 2001/2002.
Felles vannrør er Brls ansvar.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pex rør er plassert i rørsentral i himling og ikke i rør i rør skap. Dvs. at rørfordelingen er montert uten et lukket fordelerskap. Hvis det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som det ville ha vært tilfelle hvis det var et lukket fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres nytt fordelerskap til rør i rør system dersom det skal foretas oppgradering av bad og kjøkken.



Rørsentral i himling på bad.

TG 1 Avløpsrør

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

Avløpsrør/hovedstamme ble rørfornyet i 2021/2022 i regi av Brl.
Arbeidet ble utført av Olimb AS.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Ventilasjonsanlegg ble montert i 2003/2004 i regi av Brl. Luftbehandlingsaggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Flexit Falcon K3 kryss. Fra 2003/2004. Filter skiftes 2 ganger årlig (inkl i fellesutgifter).

Mrk. Styret i Brl har lagt inn bestilling på nytt aggregat til ventilasjonsanlegget.



Innmat på luftbehandlingsaggregat.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 116 liter. Produksjonsår: 2001. Produsent: Oso Hotwater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

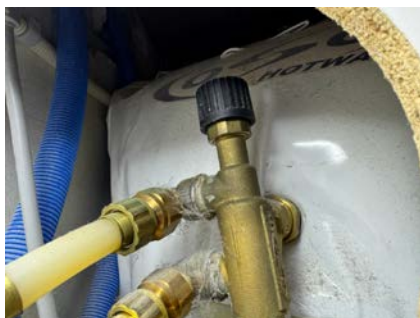
Varmtvannstank har vanskelig tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannstank bør gjøres mer tilgjengelig for inspeksjon og ev. vedlikehold.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank i kjøkkenskap.

TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap fellesarealer. Sikringskap ble oppgradert i regi av Brl i 2002. Arbeidet ble utført av Mannsverk Elektro AS. Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 2 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter. Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
13 ampere. 4 stk.
10 ampere. 1 stk.

Ny strømmåler i juli 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling i entre/gang og på bad. Ellers opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2005/2006).
Tre vegghengte panelovner.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Opplysninger fra eier: Ukjent. Det har ikke vært utført el.arbeid i min boperiode.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplysninger fra eier: Sikringskap ble oppgradert i 2002 i regi av Brl. El.anlegg på bad og kjøkken ble oppgradert i 2005/2006. Jeg har ikke mottatt samsvarserklæringer.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Opplysninger fra eier.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som ble utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Vedr. manglende samsvarserklæring:

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringskap i fellesarealer. Sikringer som tilhører leiligheten, er på høyre del i skapet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

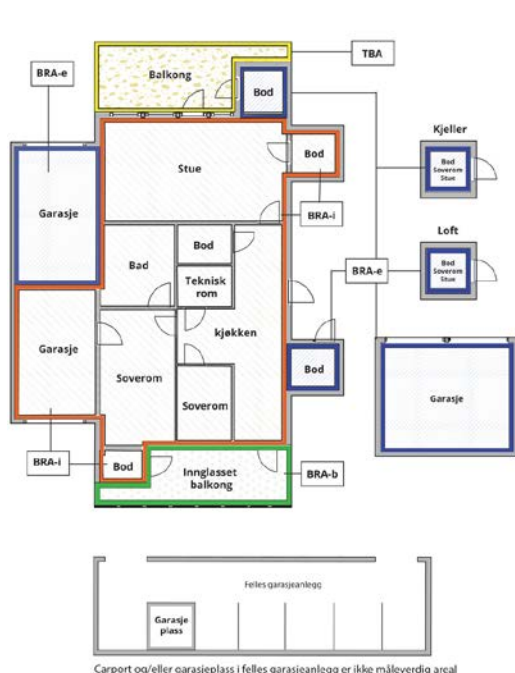
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		7		7	
1-etg	67			67	6
Loft-etg		9		9	
SUM	67	16			6
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (3,6 m ²), Ekstern bod 2 (3,4 m ²)	
1-etg	Entré/gang (6,6 m ²), Bad (3,2 m ²), Soverom m/omklingsdel (16,8 m ²), Soverom 2 (6,4 m ²), Stue (20,1 m ²), Kjøkken (10,2 m ²)		
Loft-etg		Ekstern bod (9,4 m ²)	

Kommentar

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

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

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,9 m² av bruksarealet.

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

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Takhøyden i stue er: 2,55 m.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 3,4 m² og 3,6 m² og en bod i loft-etg på 9,4 m² (gulvareal: ca 12 m²).

Eksterne boder er inkludert i BRA-e. Bodene er merket 3 ET H.

Generelt:

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022 Rør-i-rør i regi av borettslaget. Arbeid utført av Olimb
2023 Bytting av trykkslanger til dusjkabinett. Arbeid utført av Svalland. Faktura foreligger.
2023 Reparasjon av rør (kjøkkenskap) som har sklidd fra hverandre. Arbeid utført av Svalland. Faktura foreligger

Malt stue ca 2019. Malt soverommene, kjøkken, gang 2024. Arbeidet utført selv.

Krav for rom til varig opphold

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

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	67	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Trine Westlye Stråpa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	947	0	0	13326.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rugdeveien 28

Hjemmelshaver

Landås Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4/Landås Borettslag	950608153	4	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Trine Westlye Stråpa

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
4	100	10 871 31.12.2024	130 337 24.03.2025

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 6005,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde på Landås.

Fra leiligheten er det utsikt over deler av Landås og videre mot Minde/Grønnestølen og Løvestakken.

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gang avstand på Landås.

Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken, Tveitevatnet. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Landås bydel, samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole og Høgskolen i Bergen. Nye Landås skole åpnet høsten 2016.

Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.

Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum. Ca 10 minutters gange til holdeplass for bybanen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (10610000). Formål: Bolig.
Planid: 10610000.
Planens navn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 28.04.1952.

Bestemmelser:

- Bebyggelsen skal oppføres av mur eller betong med ildfaste etasjeskillere.
- Bebyggelsen skal kun innredes til beboelse og de nødvendige fellesrom i forbindelse med boligene.

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

Om tomten

Tomt:

Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Parkering i offentlig vei.

Parkering:

Mulighet for leie av parkeringsplass på borettslagets tomt.
Parkeringsplasser tildeles etter venteliste.

Martrikkel/adresse:

Borettslaget tilhører gnr. 161 og bnr. 947 og har følgende adresser:
- Meiseveien 1 - 17 (ulike nr).
- Rugdeveien 4 - 28 (like nr).

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger om borettslaget

Informasjon om borettslaget:

Landås Borettslag består av til sammen 144 leiligheter fordelt på 5 lavblokker.

Adkomst leiligheter via trappeoppgang.

Felles vaskeri & tørkerom i u-etg. Felles tørkerom i loft-etg.

Felles sykkelbod v/bygningens inngangsparti.

Laget har eget trimrom og Grendahus for utleie.

Mulighet for parkeringsplass, tildeles etter ansiennitet.

Styreleder i borettslaget: Per Kåre Clausen.

For mer informasjon om Brl: www.landas.no

Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 950 608 153.

Navn/foretaksnavn: Landås Borettslag.

Organisasjonsform: Borettslag.

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.

Stiftelsesdato: 07.12.1956.

Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Vedlikehold:

I 2003/2004 ble fasadene pusset og malt. Sikringsskapene ble oppgradert med

automatsikringer og jordfeilbryter i 2001/2002. Nye vannrør (trykkør) i Brl i 2001/2002.

I tillegg ble det installert balansert ventilasjonsanlegg i leilighetene i 2001/2002.

Nye stuevinduer ble montert i de fleste leiligheter i 2015/2016. Ellers er det foretatt utskifting av vinduer v/ behov.

Rørfornyng:

Ekstraordinær generalforsamling 30.06.2021. Rørfornyng av avløpsledninger.

Arbeidet ble utført i 2021/2022 av firmaet Olimb AS.

Rehabilitering:

Generalforsamlingen 12.03.2025 vedtok rehabilitering av tak, skorsteiner, fasade og

vinduer. Kostnad kr 116 000 000. Vil medføre låneopptak og høyere andel fellesgjeld

og økning i felleskostnadene. Styret har valgt Hindenes Byggmesterforretning AS som

utførende firma (opplyst i tidligere brev til beboere, datert 30.10.2024) .

Forsikring:

Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP0003237025.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Boliginformasjon fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Div. fakturaer		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YC1863>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250108	
Selger 1 navn	
Trine Westlye Stråpa	
Gateadresse	
Rugdeveien 28	
Poststed	Postnr
BERGEN	5097
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	fremtind
Polise/avtalnr.	21498875

Document reference: 1503250108

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TWS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytting av trykkslanger til dusjkabinett (2023)
Arbeid utført av	Svalland

Filer

[Faktura 81967.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilbakeslag fra avløpet som vaskemaskinen tømmer seg i. Problemet ble oppdaget med en gang og maskinen skrudd av og vann tørket opp. Avløpet var delvis tett og problemet ble ordet av Olimb(ca 2021/22?). Tett sluk under dusj. Rensing/staking ble utført av Svalland (2024).
--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornyelse (rør-i-rør) i regi av borettslaget 2021/2022
Arbeid utført av	Olimb

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

Beskrivelse

Sprekk i steinen inni ovnen, men den fungerer fint.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

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

Vannlekkasje på kjøkken. Problemet ble oppdaget umiddelbart. Rør fikset av Svalland. Skademelding sendt via borettslaget. Skaderapport fra IF konkluderer med ingen skader, bortsett et lite område med fukt som tørket opp av seg selv (vedlagt ligger skaderapporten)

Filer

[Vannskadebesiktigelsesrapport_v8-Water inspection-23.0403746.pdf](#)

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

Planlagt renoveringsprosjekt i borettslaget

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Stråpa	cf120bafbf4d6c6f9986d059 fe29e6f4a5de2b18	23.03.2025 21:15:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250108

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

Vedtekter

for Landås borettslag org nr 950 608 153, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7. desember 1956, korrigerert på generalforsamling 30. juni 1988, 10. mars 2005, 17. mars 2011 og den 23.03.2015 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Landås borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget 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) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel 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 andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget 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.

Vedtekter for Landås borettslag

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. 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 andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. 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.

Boder kan ikke benyttes til innretninger som krever fremføring av vann/avløp uten etter søknad. Vaskemaskiner og tørketromler skal ikke monteres i bod.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren 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 andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier 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 boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren 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 andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledning, 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 andelseiers ansvar.

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

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

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

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

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, 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) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Vedtekter for Landås borettslag

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget 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 andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 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.

8-2 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) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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 minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Vedtekter for Landås borettslag

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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 andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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 borettslagsloven 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 kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

Vedtekter for Landås borettslag

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlattelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 - 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Vedtekter for Landås borettslag

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Husordensreglement

1 Bomiljø

Alle som bor i Landås Borettslag skal bidra til å opprettholde et godt bomiljø og plikter å følge de husordensregler som her er gitt.

2 Låsing av gatedører

Gatedører skal til en hver tid være låst.

3 Støy

Boring eller banking skal ikke forekomme mellom kl. 21:00 og kl. 07:00. Søndag og helligdager skal det ikke bores eller bankes.

4 Fellesrom

Fellesrom i blokkene må ikke benyttes til annet formål enn det de er bestemt for. Barnevogner og sykler må ikke plasseres slik at de sperrer inngangspartiet, eller trappeoppgangene. Slike gjenstander plasseres i sykkelbod. Det samme gjelder for kjelker, akebrett, ski og lignende.

5 Boss

Alle beboere bør kildesortere plast, papir og restavfall. Alt avfall skal pakkes forsvarlig, og plasseres i korrekt avfallsbeholder eller retursekk for plast i bosshuset. Det skal ikke plasseres mer i avfallsbeholdere enn at lokket går igjen. Bosset skal ikke plasseres utenfor bosshuset. Gamle komfyrer, vaskemaskiner, kjøleskap og lignende skal ikke plasseres i fellesrom.

6 Tørk av tøy

Tørk av tøy kan foregå på balkong, men skal henge så lavt at det ikke er synlig fra veien. All banking av matter, løpere og lignende fra balkong eller vinduer i blokkene må ikke forekomme. Det samme gjelder risting av sengetøy.

7 Generelt renhold

Trappevask blir utført av et rengjøringsbyrå. Beboere har ansvar for å måke og salte ved behov. Salt finnes ved bosshusene. Alle har plikt til å sørge for at avløp på balkong holdes rent og åpent, slik at lekkasjer og skader kan unngås. Ved rengjøring av balkonger må det vises hensyn så en ikke griser til for naboene i etasjene under.

8 Bruk av borettslagets eiendom

Ved bruk av borettslagets eiendom, som for eksempel ved vask eller reparasjon av kjøretøy, må en rydde opp etter seg.

9 Parkering

ALL PARKERING, vasking eller reparasjoner av biler på borettslagets eiendom er forbudt. Se borettslagets parkeringsreglement.

10 Bestemmelser om dyrehold

Hundehold i borettslaget er tillatt når styret har gitt skriftlig samtykke. Det er båndtvang på lagets eiendom, og med dette menes fysisk bånd. Lufting av hund må ikke skje på lagets grøntareal, lekeplasser eller i nærheten av disse.

Dersom hunden etterlater seg ekskrementer på lagets eiendom, er eieren ansvarlig for at disse blir fjernet omgående.

Hunder får ikke være til sjenanse for naboer eller volde disse ulemper eller gi grunnlag for at noen føler seg utrygge. Dette gjelder også for andre husdyr som beboerne måtte anskaffe, for eksempel katter.

Dersom styret finner det nødvendig, etter brudd på disse bestemmelser, kan det forlanges at hunden eller annet husdyr skal fjernes omgående og senest innen den frist styret fastsetter. Når en beboer får ny hund skal der sendes ny søknad til styret.

11 Klager

Alle klager til styret må sendes skriftlig til styret v/styreleder.

12 Forsikringer

Borettslagets forsikring dekker skader på bygninger Borettslagers medlemmer må selv sørge for forsikring på innbo og løsøre. Skulle det oppstå skade, skal styret kontaktes umiddelbart.

13 Skadedyr

Dersom du oppdager skadedyr, eksempelvis rotter, mus, maur, veggdyr, etc., ta kontakt med styret umiddelbart.

14 Bygningsmessige endringer i leiligheter

Beboere som ønsker å foreta endringer i sine leiligheter må søke styret om godkjenning, se vedtekter. Dersom endringer foretas uten slik godkjenning er gitt, kan andelseier risikere å måtte sette leiligheten tilbake i sin opprinnelige stand og dekke eventuelle skader forårsaket av endringene. Når det gjelder oppussing av våtrom, skal styret søkes. Videre må en være oppmerksom på de byggetekniske kravene for fuktspærre. En må også være nøye med tetting rundt rørgjennomganger og lignende.

15 Innlåsing

Styret har inngått samarbeid med vaktsselskap om innlåsing. Kontakt vaktsselskap dersom du trenger innlåsing, se borettslagets hjemmeside. Det må legitimeres adgangsrett til leiligheten før innlåsing skjer.

16 Kontortid for styret

Styret i borettslaget har kontortid hver onsdag fra kl. 19:00 til 20:00. Kontoret ligger i Rugdeveien 24.

17 Dugnad

Alle andelshavere betaler inn via felleskostnadene en månedlig dugnadsavgift, for tiden kr. 60,-. Alt dugnadsarbeid skal avtales på forhånd med dugnadsansvarlig. Alle har rett til å arbeide dugnad.

18 Tillitsvalgte

I blokkene velges en oppgangstillitsvalgt. Dennes oppgaver er:

1. Påse at husordensreglementet blir overholdt.
2. Sørge for at ganglys og utelys er i orden, skifting av lyspærer.
3. Holde kontakt med beboerne i oppgangen satt i gang tiltak som måtte være ønskelig.
4. Oppgangstillitsvalgt oppnevnes, se liste i oppgang.
5. Dersom det oppstår problemer/saker av en slik karakter at oppgangstillitsvalgt ikke alene bør løse, skal styret kontaktes.
6. Styret vil kunne pålegge tillitsvalgte andre oppgaver dersom dette er hensiktsmessig.
7. Tillitsvalgte plikter å stille på årlig introduksjonsmøte

19 Vaskerier

Vaskerierne skal kun brukes mellom kl. 08:00 og 20:00 på hverdager, og kl. 08:00 og 14:00 på lørdager og søndager.

20 Frysebokser

Beboere som plasserer fryseboks i bod må betale strømvavgiften. Beboer plikter å melde fryseboksen til styret for registrering. Betaling vil bli lagt på felleskostnadene til beboer.

21 Etablering av strømuttak i boder

Installasjon av strømuttak i boder skal utføres av godkjent fagpersonell, og samsvarserklæring skal fremlegges til styret.

22 Markiser

Kraftig vind kan rive markisen av veggen. Bruk ikke markisen i kraftig vind, og forlat ikke leiligheten med markisen ute. Ved feilbruk må beboer selv dekke reparasjonskostnader.

23 Balkonger

Blomster o.l. skal ikke henges på utsiden av balkongen. Det skal ikke settes opp løse ting på balkongen slik at dette kan ramle utenfor balkongen.

24 Grilling

Det er forbudt å benytte griller som har åpen flamme (gass- og kullgrill) på balkongen. Elektriske griller kan benyttes, men tenk på naboene og ikke sjener med grillos.



25 Endringer i husordensreglementet

Styret har rett til å endre dette husordensreglementet når de finner dette hensiktsmessig.

Dette husordensreglementet er godkjent i styremøte 29.10.1997, med endringer godkjent i styremøte 13.03.18.

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rehabiliteringsplan

Det har vært avholdt to beboermøter, 12. november 2024 og 12. februar 2025

De forskjellige forslagene er godt belyst på de to beboermøtene som har vært avholdt.

På beboermøte 18. februar 2025 ble det etterspurt om en oversikt over hvor stor fellesgjelden vil være etter de forskjellige alternativene til rehabiliteringsplan. Dette er fremskaffet, se nederst på vedlegg **Budsjett Landås BRL**.

Budsjett 3 som styret mener er det mest lønnsomme alternativet er, «alt» medtatt, se vedlegg **Budsjett Landås BRL**.

I dette forslaget utløses det en Enova støtte på kr.8.000.000,-
Forlaget er på kr.116.938.790,- og vil medføre en gjennomsnittlig økning av felleskostnader på kr.3.309,- pr. mnd. Se for øvrig vedlegg

Felleskostnader 2025
Nedbetalingstid 30 år.

Styret håper at dette forslaget blir vedtatt med 2/3 flertall under forutsetning om Husbankfinansiering.

Blir dette forslaget vedtatt, forkastes budsjett 2 og 1.

Budsjett 2 ser styret på som en dårligere og dyrere løsning.

Budsjett 1 vedlikehold som ikke trengs å vedtas på en generalforsamling. Dette går under styrets vedlikeholdsplikt og styret kan oppta lån for å få utført vedlikehold uten at det skal godkjennes av generalforsamling

Budsjett Landås BRL
Prosjekt 0018 - 240281

Revidert:

13.02.2025

		Alle summer inkl. mva		
Beskrivelse	Utførende	Budsjett 1	Budsjett 2	Budsjett 3
ENTREPRISE KOSTNADER				
Redusert omfang. Tak og piper		29 841 000		
Tak fasade vinduer			85 671 000,00	85 671 000,00
Opsjon 1 Arbeid med Grunnmur				987 500,00
Opsjon 3 Isolering av loft 10 cm og kjeller 15 cm.				4 868 750,00
Opsjon 6a lloq låser				1 673 438,00
Opsjon 6b lloq kortleser 22 stk.				400 313,00
Opsjon 7 Brannvarslingssystem				2 829 619,00
Opsjon 8 Lys i fellesganger				631 166,00
	Delsum	29 841 000	85 671 000	97 061 786
GENERELLE KOSTNADER				
FASE 1				
Grunnlag tilbud, utsendelse/innhenting og evaluering	BOB	340 000	340 000	340 000
Utarbeide kontrakt og avholde kontraktsmøte	BOB			
Ekstern konsulent hjelp	DIV	50 000	50 000	50 000
FASE 2				
Byggherreombud / kontroller 27 mnd	BOB	1 020 000	3 051 000	3 240 000
Byggesaks gebyr	Bg. Kommune	-	320 000	320 000
Utarbeidelse av SHA plan (fastpris)	BOB	35 000	35 000	35 000
FASE 3				
Avslutning av prosjektet etter ferdigstillelse	BOB	50 000	50 000	50 000
	Delsum	1 495 000	3 846 000	4 035 000
SPESIELLE KOSTNADER				
Diverse: (est. 10% av entreprise + gen. kostnader)		2 984 100	8 567 100	9 706 179
Lønns & pristigning 4 % p. år		994 700	4 854 690	5 500 168
	Delsum	3 978 800	13 421 790	15 206 346
TOTALSUM		35 314 800	102 938 790	116 303 132
Gjennomsnittlig husleieøkning		2 405	3 878	3 309
Nedbetaling av lån i antall år		15	30	30
Gjennomsnittlig fellesgjeld		239 173	697 869	785 950

	Felleskostnad 2025	Lån 31.12.2024	Lån pakke 1	Lån pakke 2	Lån pakke 3
Entreprise kostand			35 300 000	103 000 000	116 000 000
Leilighet 1	5674	130 337	249 223	727 195	818 977
Leilighet 2	5617	129 039	246 741	719 951	810 819
Leilighet 3	5567	127 908	244 578	713 642	803 713
Leilighet 4	5495	126 232	241 375	704 295	793 187
Leilighet 5	5415	124 432	237 931	694 247	781 870
Leilighet 6	5365	123 259	235 689	687 704	774 502
Leilighet 7	5302	121 835	232 966	679 759	765 554
Leilighet 8	5120	117 605	224 877	656 158	738 974
Antall år for å nedbetale lånet		Div. lån	15 År	30 År	30 År
Gjennomsnittlig fellesgjeld			239 173	697 869	785 950

Ca. kostnad for:

	Beløp inkl. mva
Nye vinduer og balkongdør	16 250 000,00
Isolering av vegg og maling	39 580 000,00
Tak og pipe	29 841 000,00

Sum Entreprenør kostnad

85 671 000,00

* Det gjøres oppmerksom på at dette er prisen i dette prosjektet.

Dersom en velger å utføre noe av dette senere så vil kostnadene bli vesentlig høyere.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Landås borettslag

Sted: Landås Menighets Eldresenter

Dato: 18. februar 2025 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Per K. Clausen

Til stede fra styret: Per K. Clausen

Jon Eilert Syverstad

Carina Ulvestad-Vacas

Jørgen Agasøster

Eugen Bødtker

Torbjørn Bruvold

Erik Tjøswold

Til stede fra BOB: Erik Soelseth

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger til innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 85

+ Antall fullmakter: 12

= Antall stemmeberettigede: 97

c) Valg av møteleder

Forslag til referent: Per K. Clausen

Vedtak: Valgt

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Jon Eilert Syverstad

Vedtak: Valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Hanne Naustdal og Christina Jordan

Vedtak: Valgt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Ole Osland og Siren Dagsvik

Vedtak: Valgt

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rehabiliteringsplan

Det har vært avholdt to beboermøter, 12. november 2024 og 12. februar 2025

De forskjellige forslagene er godt belyst på de to beboermøtene som har vært avholdt.

Budsjett 3 som styret mener er det mest lønnsomme alternativet er, «alt» medtatt, se vedlegg **Budsjett Landås BRL**.

I dette forslaget utløses det en Enova støtte på kr.8.000.000,-

Forslaget er på kr.116.938.790,- og vil medføre en gjennomsnittlig økning av felleskostnader på kr.3.309.- pr. mnd.

Nedbetalingstid 30 år.

Forslag til vedtak:

Styret håper at dette forslaget blir vedtatt med 2/3 flertall under forutsetning om Husbankfinansiering.

Avstemning: 63 for
34 imot

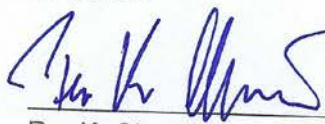
Vedtak: Ikke vedtatt

Budsjett 1 vedlikehold som ikke trengs å vedtas på en generalforsamling.

Dette går under styrets vedlikeholdsplikt og styret kan oppta lån for å få utført vedlikehold uten at det skal godkjennes av generalforsamling

Underskrifter:


Møteleder


Per K. Clausen

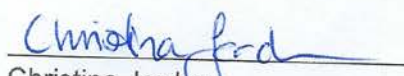
Referent


Jon Eilert Syverstad

Protokollunderskriver


Hanne Naustdal

Protokollunderskriver


Christina Jordan

0018 - Landås borettslag
Felleskostnader

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Økning i %		35,00 %	6,00 %	2,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Leilighet 1	5674	7 660	8 119	8 282	8 282	8 282	8 282	8 282	8 282	8 282
Leilighet 2	5617	7 583	8 038	8 199	8 199	8 199	8 199	8 199	8 199	8 199
Leilighet 3	5567	7 515	7 966	8 126	8 126	8 126	8 126	8 126	8 126	8 126
Leilighet 4	5495	7 418	7 863	8 021	8 021	8 021	8 021	8 021	8 021	8 021
Leilighet 5	5415	7 310	7 749	7 904	7 904	7 904	7 904	7 904	7 904	7 904
Leilighet 6	5365	7 243	7 677	7 831	7 831	7 831	7 831	7 831	7 831	7 831
Leilighet 7	5302	7 158	7 587	7 739	7 739	7 739	7 739	7 739	7 739	7 739
Leilighet 8	5120	6 912	7 327	7 473	7 473	7 473	7 473	7 473	7 473	7 473

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som f.eks. TV og Internett er ikke tatt i betraktning.



0018 - Landås borettslag Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

Bytte av tak. Forussetninger: Utgangspunktet er budsjett 2025.
Rehabiliteringskostnad på 35 300 000. Vi forutsetter 3% i generell årlig prissjåning. Nytt tak i april 2025 med utbetaling hver annen måned. Siste utbetaling i mai 2026. Avdragsritt til hele lånet er ubetalt. Første avdrag i desember 2026. Budsjettet med en flyvende rente på 5,6%. Nedbetallingslid 15 år.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Felleskostnadsjustering	0,00 %	35,00 %	6,00 %	2,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Andel felleskostnader	9 643 500	13 018 725	13 799 849	14 075 845	14 075 845	14 075 845	14 075 845	14 075 845	14 075 845	14 075 845
Utleie	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200
TV og Internett	571 970	589 129	606 803	625 007	643 757	663 070	682 962	703 451	724 554	746 291
Trimrom	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Utleie felleslokale	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Fryseboks og vaskerit	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600
Låneopptak	20 000 000	15 300 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter	30 410 270	29 102 654	14 601 451	14 895 653	14 914 403	14 933 715	14 953 608	14 974 096	14 995 200	15 016 937
Lønnskostnader	433 550	589 129	606 803	625 007	643 757	663 070	682 962	703 451	724 554	746 291
Driftskostnader	1 215 920	1 252 398	1 289 970	1 328 669	1 368 529	1 409 585	1 451 872	1 495 428	1 540 291	1 586 500
Komm.avg./leied skatt	2 324 000	2 393 720	2 465 532	2 539 498	2 615 682	2 694 153	2 774 978	2 858 227	2 943 974	3 032 293
Vedlikehold og drift	3 671 970	3 671 970	3 782 129	3 895 593	4 012 461	4 132 835	4 256 820	4 384 524	4 516 060	4 651 542
Rehab./invest.	20 000 000	15 300 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Rente andre banker	1 227 170	2 670 209	2 673 362	2 486 611	2 312 129	2 127 923	1 927 218	1 740 936	1 550 669	1 349 541
Avdrag andre banker	807 067	2 118 440	2 960 417	3 147 168	3 321 651	3 505 857	3 431 378	3 335 242	3 525 509	3 726 637
Rentler Husbanken	257 814	88 398	60 260	30 814	0	0	0	0	0	0
Avdr. Husbanken	993 837	605 651	633 790	663 235	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	30 931 329	28 689 915	14 472 262	14 716 595	14 274 209	14 533 422	14 525 228	14 517 808	14 801 057	15 092 803
Endring disp.midler	-521 059	412 739	129 189	179 057	640 194	400 294	428 380	456 288	194 143	-75 867
Disp.midler 1/1	1 300 000	778 941	1 191 660	1 320 869	1 499 926	2 140 120	2 540 413	2 968 793	3 425 082	3 619 225
Disp.midler 31/12	778 941	1 191 680	1 320 869	1 499 926	2 140 120	2 540 413	2 968 793	3 425 082	3 619 225	3 543 358
Gj.sn. felleskostnade	5 581	7 534	7 986	8 146	8 146	8 146	8 146	8 146	8 146	8 146
Økning i kr.	0	1 953	452	160	0	0	0	0	0	0

KT/BOB:k 11.02.2025

Fi: 0018 Langtidsbudsjett Bytte av tak kr 35 300 000

0018 - Landås borettslag
Felleskostnader

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Økning i %		50,00 %	13,00 %	4,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Leilighet 1	5674	8 511	9 617	10 002	10 002	10 002	10 002	10 002	10 002	10 002
Leilighet 2	5617	8 426	9 521	9 902	9 902	9 902	9 902	9 902	9 902	9 902
Leilighet 3	5567	8 351	9 436	9 814	9 814	9 814	9 814	9 814	9 814	9 814
Leilighet 4	5495	8 243	9 314	9 687	9 687	9 687	9 687	9 687	9 687	9 687
Leilighet 5	5415	8 123	9 178	9 546	9 546	9 546	9 546	9 546	9 546	9 546
Leilighet 6	5365	8 048	9 094	9 457	9 457	9 457	9 457	9 457	9 457	9 457
Leilighet 7	5302	7 953	8 987	9 346	9 346	9 346	9 346	9 346	9 346	9 346
Leilighet 8	5120	7 680	8 678	9 026	9 026	9 026	9 026	9 026	9 026	9 026

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som f.eks. TV og Internett er ikke tatt i betraktning.

KTo/BOBK 17.01.2025fil: 0018 - Langtidsbudsjett Bytte av tak, bytte vinduer, isolering av fasade. kr 103 000 000.

0018 - Landås borettslag Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

Komplett prosjekt med bytte av tak, bytte vinduer, isolering av fasade. Fønstselinger. Utgangspunktet er budsjett 2025. Rehabiliteringskostnad på 103 000 000. Vi forutselger 3% i generell årlig prisstigning. Nytt lån i april 2025 med utbetalinger hvert kvartal. Siste utbetaling i mars 2027. Avdragsritt til hele lånet er utbetalt. Første avdrag i desember 2027. Budsjettet med en flyende rente på 5,1%. Nedbetalingsstud 30år.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Felleskostnadsjustering	0,00 %	50,00 %	13,00 %	4,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Andel felleskostnader	9 643 500	14 465 250	16 345 733	16 999 562	16 999 562	16 999 562	16 999 562	16 999 562	16 999 562	16 999 562
Utleie	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200
TV og Internett	571 970	589 129	606 803	625 007	643 757	663 070	682 962	703 451	724 554	746 291
Trimrom	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Utleie felleslokale	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Fryséboks og vaskerif	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600
Låneoptak	40 000 000	50 000 000	13 000 000	0	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter	50 410 270	65 249 179	30 147 335	17 819 369	17 838 119	17 857 432	17 877 324	17 897 813	17 918 916	17 940 653
Lønnskostnader	433 550	589 129	606 803	625 007	643 757	663 070	682 962	703 451	724 554	746 291
Driftskostnader	1 215 920	1 252 398	1 289 970	1 328 669	1 368 529	1 409 585	1 451 872	1 495 428	1 540 291	1 586 500
Komm. avg./leied skatt	2 324 000	2 393 720	2 465 532	2 539 498	2 615 682	2 694 153	2 774 978	2 858 227	2 943 974	3 032 293
Vedlikehold og drift	3 671 970	3 671 970	3 782 129	3 895 593	4 012 461	4 132 835	4 256 820	4 384 524	4 516 060	4 651 542
Rehab./invest.	40 000 000	50 000 000	13 000 000	0	0	0	0	0	0	0
Rente andre banker	1 610 503	4 448 709	5 908 193	5 884 231	5 746 261	5 580 996	5 400 705	5 236 413	5 069 822	4 894 175
Avdrag andre banker	807 067	1 288 964	2 146 351	2 989 652	3 127 623	3 292 888	3 197 995	3 079 868	3 246 459	3 422 107
Renter Husbanken	287 814	88 398	60 260	30 814	0	0	0	0	0	0
Avdr. Husbanken	993 837	605 651	633 790	663 235	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	51 314 662	64 338 939	29 893 026	17 956 699	17 514 313	17 773 526	17 765 331	17 757 912	18 041 161	18 332 907
Endring disp.midler	-904 392	910 240	254 309	-137 331	323 806	83 906	111 992	139 901	-122 245	-392 254
Disp.midler 1/1	1 300 000	395 608	1 305 848	1 560 157	1 422 827	1 746 633	1 830 539	1 942 531	2 082 432	1 960 187
Disp.midler 31/12	395 608	1 305 848	1 560 157	1 422 827	1 746 633	1 830 539	1 942 531	2 082 432	1 960 187	1 567 933
Gjenn. felleskostnade	5 581	8 371	9 459	9 838	9 838	9 838	9 838	9 838	9 838	9 838
Økning i kr.	0	2 790	1 088	378	0	0	0	0	0	0

KTa/BOBK 17.01.2025

Fil: 0018 - Langtidsbudsjett Bytte av tak, bytte vinduer, isolering av fasade. kr 103 000 000.

0018 - Landås borettslag
Felleskostnader

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2021	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Økning i %		35,00 %	18,00 %	4,00 %	1,00 %	1,00 %	2,00 %	2,00 %	1,00 %	1,00 %
Leilighet 1	5674	7 660	9 039	9 400	9 494	9 589	9 781	9 977	10 076	10 177
Leilighet 2	5617	7 583	8 948	9 306	9 399	9 493	9 683	9 876	9 975	10 075
Leilighet 3	5567	7 515	8 868	9 223	9 315	9 408	9 597	9 788	9 886	9 985
Leilighet 4	5495	7 418	8 754	9 104	9 195	9 287	9 472	9 662	9 758	9 856
Leilighet 5	5415	7 310	8 626	8 971	9 061	9 151	9 334	9 521	9 616	9 713
Leilighet 6	5365	7 243	8 546	8 888	8 977	9 067	9 248	9 433	9 528	9 623
Leilighet 7	5302	7 158	8 446	8 784	8 872	8 960	9 140	9 322	9 416	9 510
Leilighet 8	5120	6 912	8 156	8 482	8 567	8 653	8 826	9 002	9 093	9 183

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som f.eks. TV og Internett er ikke tatt i betraktning.

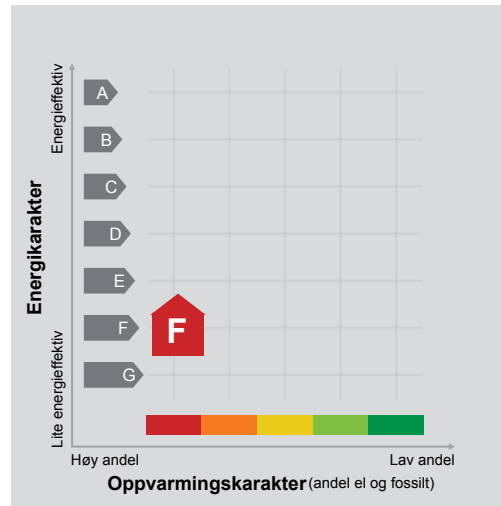
KTo/BOBk 23.01.2025 Kopi av 0018 - Langtidsbudsjett utvidet pakke kr 116 000 Enova støtte 01.01.26 og 31.12.27

0018 - Landås borettslag Langtidbudsjett med felleskostnadsutvikling

Utvidet prosjekt med isolering nye låser m.m., som gir 8 mill. Enova støtte kr. 4 000 000 1. januar 2025 og kr. 4 000 000 31.12.2027 og et prosjekt for Husbank finansiering, Byggetid 24 mnd. Begge Husbanklånene er i delte oppsett: innfridd med forrentet Enova støtte. Lånel i Handelsbanken er redusert med kr. 3 800 000 fra Enova støtten pr 01.01.2025.
 Forutsetninger: Utgangspunktet er budsjett 2025. Rehabiliteringskostnad på 116 000 000. Vi forutsetter 3% i generell årlig prisstigning. Nytt lån i april 2025 med utbetalinger hvert kvartal. Siste utbetaling i mars 2027. Avdragsfritt til hele lånet er utbetalt. Første avdrag i desember 2027. Budsjettet med en livende rente på 4,69%.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Felleskostnadsjustering	0,00 %	35,00 %	18,00 %	4,00 %	1,00 %	1,00 %	2,00 %	2,00 %	1,00 %	1,00 %
Andel felleskostnader	9 643 500	13 018 725	15 362 096	15 976 579	16 136 345	16 297 709	16 623 663	16 956 136	17 125 697	17 296 954
Utleie	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200
TV og Internett	571 970	589 129	606 803	625 007	643 757	663 070	682 962	703 451	724 554	746 291
Trimrom	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Utleie felleslokale	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Fryseboks og vaskerif	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600	14 600
Låneopptak	40 000 000	50 000 000	26 000 000	0	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter	50 410 270	63 802 654	42 163 698	16 796 386	16 974 902	17 155 579	17 501 425	17 854 387	18 045 052	18 238 045
Lønnskostnader	433 550	589 129	606 803	625 007	643 757	663 070	682 962	703 451	724 554	746 291
Driftskostnader	1 215 920	1 252 398	1 289 970	1 328 669	1 368 529	1 409 585	1 451 872	1 495 428	1 540 291	1 585 500
Komm. avg./leand.skat	2 324 000	2 393 720	2 485 532	2 539 498	2 615 682	2 694 153	2 774 978	2 858 227	2 943 974	3 032 293
Vedlikehold og drift	3 671 970	3 671 970	3 782 129	3 895 593	4 012 461	4 132 835	4 256 820	4 384 524	4 516 060	4 651 542
Rehab./invest.	40 000 000	50 000 000	26 000 000	0	0	0	0	0	0	0
Rente andre banker	1 542 170	4 035 051	5 699 798	5 758 481	5 656 192	5 526 326	5 389 917	5 246 632	5 096 119	4 938 010
Avdrag andre banker	807 067	854 604	1 886 071	2 502 927	2 605 216	2 735 082	2 871 491	3 014 776	3 165 289	3 323 398
Renter Husbanken	257 814	26 142	17 962	0	0	0	0	0	0	0
Avdr. Husbanken	993 837	176 058	184 238	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	51 246 329	62 999 071	42 112 501	16 650 174	16 901 837	17 161 050	17 428 039	17 703 038	17 986 287	18 278 034
Endring disp.midler	-836 059	803 583	51 197	146 212	73 065	-5 472	73 385	151 349	58 765	-39 988
Disp.midler 1/1	1 300 000	463 941	1 267 524	1 318 721	1 464 933	1 537 998	1 532 527	1 605 912	1 757 261	1 816 025
Disp.midler 31/12	463 941	1 267 524	1 318 721	1 464 933	1 537 998	1 532 527	1 605 912	1 757 261	1 816 025	1 776 037
Gj.sn. felleskostnade	5 581	7 534	8 890	9 246	9 338	9 432	9 620	9 813	9 911	10 010
Økning i kr.	0	1 953	1 356	356	92	93	189	192	98	99

Adresse	Rugdeveien 28
Postnummer	5097
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	947
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139750187
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-96128
Dato	23.03.2025



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

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

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

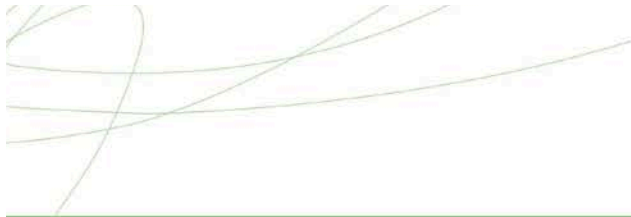
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

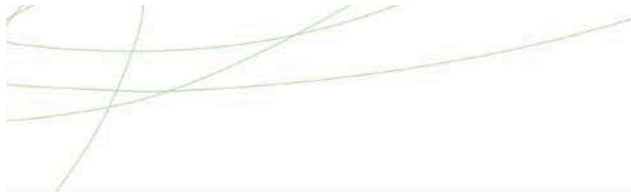
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Redusér innnetemperaturen**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 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: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskifningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Rugdeveien 28 - Nabolaget Landåslien - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Landåstorget Erleveien Linje 84	3 min	0.3 km
Sletten Linje 1	15 min	1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min	4.8 km
Bergen Flesland	20 min	

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	5 min	0.4 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	12 min	1 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	17 min	1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	15 min	1.3 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	22 min	1.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
NTG Brann Stadion	15 min	

«Trygt og stabilt område»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kollektivtilbud

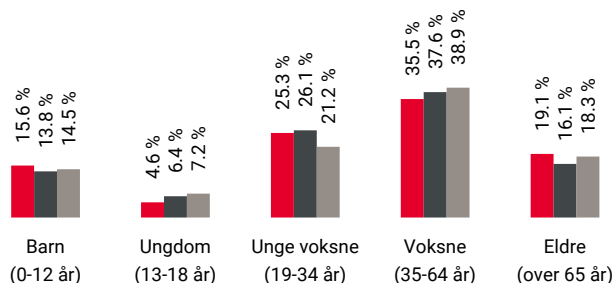
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Landåslien	1 036	514
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Erleveien (1-5 år) 70 barn	6 min	0.5 km
Den Internasjonale bhg - Sollien (1-5 år) 50 barn	10 min	0.7 km
Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	9 min	0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Landås	3 min	
Rema 1000 Landås PostNord	7 min	0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



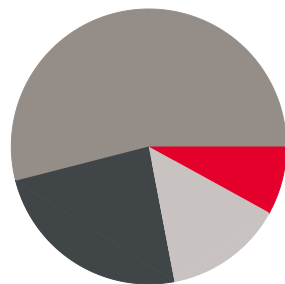
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

Rugdeveien 15 Ballspill	2 min 0.2 km
Landåshallen Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Feel24 Landås	4 min
MOVA Landås	12 min

Boligmasse



- 8% enebolig
- 24% rekkehus
- 54% blokk
- 14% annet

«Landås er delt opp i to deler, der veien er som et splittested mellom Sletten og øvre Landås. Begge stedene har en sjarm, fra Sletten til Montana og turstier i øvre Landås»

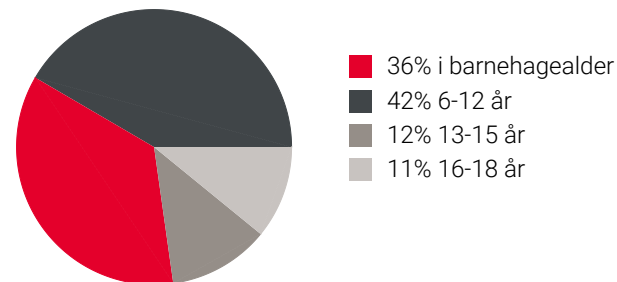
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	14 min
Apotek 1 Nattland	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

49%

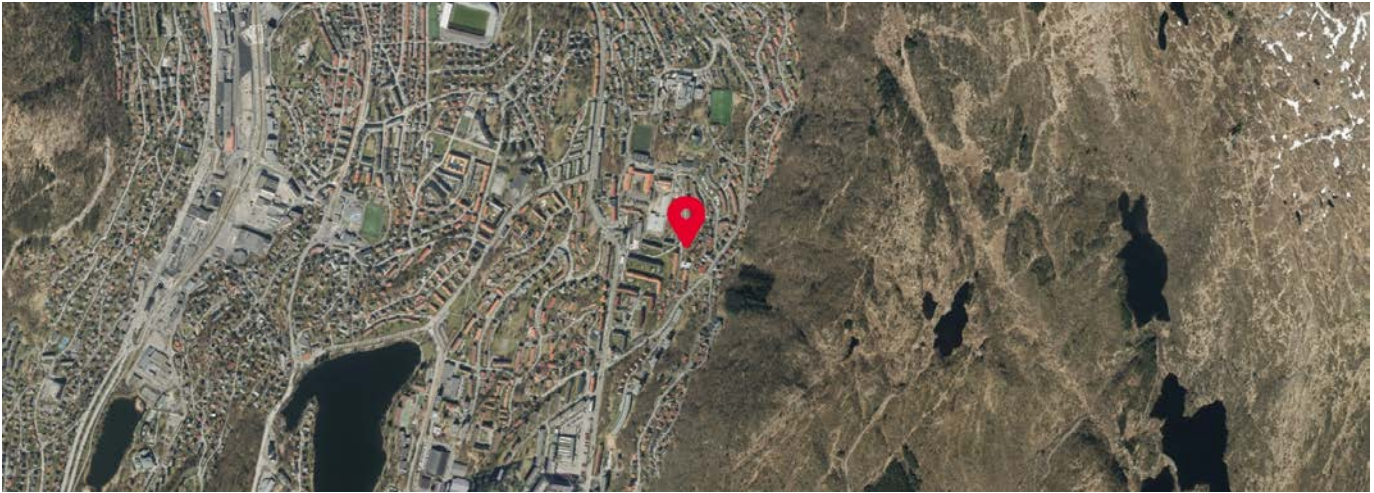
- Landåslien
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rugdeveien 28
5097 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Victoria Nordgård Giske**Oppdragsnummer:****Telefon:** 454 65 830
E-post: victoria.giske@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre