NORDVIK

Landåsveien 61D

2 soverom | 56 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Landåsveien 61D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
73	Vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.04.2026









Nøkkelinformasjon

Toppleilighet med enestående utsikt og solrik balkong på Landås. Parkering m/ gode lademuligheter.

Prisantydning	**3 790 000,-**
Omkostninger	**97 800,-**
Totalpris	**3 949 389,-**
Fellesgjeld	**61 589,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 143,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Landåsveien 61D! En 3-roms toppleilighet med enestående utsikt og solrik balkong. Boligen ligger attraktivt til med kort vei til alt du trenger i hverdagen, samtidig som at du bor i et rolig og tilbaketrukket område. Sameiet er veldrevet og har parkeringsplass på tomten, med én plass per enhet, inkludert fire ladebokser for elbil.

- Vestvendt balkong fra 2025 med fantastisk utsikt og gode solforhold
- Parkering m/ gode lademuligheter
- TV/Internett inkl. i felleskostnader
- Rikelig med oppbevaringsmuligheter - intern og ekstern bod
- Ingen forkjøpsrett
- Veldrevet sameie
- Sentrumsnært
- Nærmeste busstopp bare et steinkast unna
- 10 minutters gangavstand til bybanen og Sletten senter
- Gode turmuligheter i området

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 62 kvm

Landåsveien 61D



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.
































BOSCH























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0280/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Landåsveien 61D, 5097 BERGEN
Gnr 161, bnr 794, snr 11 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Nora Amanda Gundersen
Vidar Wistrøm Hovda

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)
67 761,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 857 761,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
96 420,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
97 800,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 955 561,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 968 561,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod.
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Ikke målbare arealer:

- Bod i kneloft, ikke målbart grunnet lav takhøyde.
- Lagringsbod i knevegg innenfor bod i kneloft.

Solforhold
Selger opplyser om svært gode solforhold, balkongen har sol ettermiddag og kveld. På sommeren er det fantastisk med solnedgang over Askøy.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets øverste etasje og inneholder: Gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, bod i kneloft samt lagringsbod i knevegg med adkomst fra kneloftsboden.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod.

Parkering
Sameiet har 12 parkeringsplasser på egen tomt, fordelt på de 12 seksjonene. Det er ikke faste plasser, men én plass per enhet. Det er installert 4 ladebokser for elbil, selger opplyser om at man får en chip fra sameiet. Øvrig parkering skjer i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Helt ny balkong, revet og nybygget i 2025. I forbindelse med dette er systemet med takrenner også oppgradert, og deler fasaden på samme side av huset også byttet ut.
- Rørlegger har spylt gjennom rør i leiligheten for et par måneder siden.
- Dusjkabinett er satt inn.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja, av Årstad bygg. Ny balkong og takrenner og reparasjoner på fasade mot Løvstakken. Ferdig mai 2025.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Svar: Ja, både av faglært og ufaglært.

Var tiltaket søknadspliktig?
- Svar: Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
- Svar: Ja. Boligen var en enebolig da den ble bygget. Ble solgt og seksjonert opp til 12 leiligheter som vi vet i 2007. Har ikke informasjon om hvem som har utført dette arbeidet.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Svar: Nei, men en av naboene på bakkeplan har installert pipe og peis.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Svar: Ja. Noen sprekker i fliser. Se tilstandsrapport.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Svar: Nei. Noen vinduer har passert forventet levetid, de er fra byggeår. Dette er fasade, og dermed sameiets ansvar.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Svar: Ja. Helling i gulv i leiligheten, se tilstandsrapport. Har hørt fra sameiet en gammel historie om en mur, det er reparert. Murer på eiendommen mellom hage og gate må sameiet oppgradere.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Svar: Ja. Har hatt litt tett sluk i 2026, rørlegger fra Gården Rørleggerservice AS spylte gjennom rørene i leiligheten 15.01.2026 og sa at det skal være i orden nå.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Svar: Ja. Takst fra Torgeir Wiik i Bergenhus takst og byggeteknikk, juni 2024

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Torgeir Wiig

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmuren er utført i betong. Bygningen er oppført i bindingsverk og har liggende trekledning. Taket er utformet som saltak/valmtak og er tekket med takstein. Vinduene har isolerglass i trekarmer, med og uten utvendig aluminiumsbeslag. Etasjeskillet er konstruert som trebjelkelag.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: grunnet alder
- Overflater: gulvoverflater er stedvis slitte.
- Overflater på bad/vaskerom (gulv, vegger og himling):Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder. Det er påvist knuste veggfliser, sprekker i fliser og svertesopp på fuger. Det nærmer seg tid for oppgradering av baderommet.
- Sluk, membran og tettesjikt (bad/vaskerom): Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. 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.
- Sanitærutstyr og innredning: grunnet alder
- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk. Det er registrert svertesopp i dusjsonen. Det anbefales å vurdere balansert ventilasjonsanlegg. Vurderinger må i såfall drøftes på styremøte, da en slik løsning er felles for alle seksjonene.
- Vannledninger: grunnet alder.
- Avløpsrør: grunnet alder.
- Ventilasjon: grunnet kondens, spesielt på vinteren. Stue er utsatt, soverom er spesielt utsatt. Det anbefales å vurdere balansert ventilasjonsløsning.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken ble installert da bygget var nytt i 2009, og er installert med bevegelig ledning og støpsel. Fra 2014 ble det stilt krav til at varmtvannsbereder i boliger skal være fast tilkoblet dersom effekten er på over 1500 W.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Overflater gulv, bad/vaskerom: Det er påvist sprekker i fliser. Det må vurderes lokal utbedring når det gjelder knust flis for å ivareta badets/dusjsonens tettesjikt. I etterkant av befaringen har eierne montert dusjkabinett. Vannet renner da direkte til sluk, og gulvfliser unngår vesentlig med vannbelastning. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er montert i gangen. Boligen har automatsikringer med innebygget jordfeilbryter. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstandssikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.

Innbo og løsøre
Vaskemaskin, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøleskap medfølger i handelen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-2 speil i gang, montert på veggen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I følge vedtekter har hver sameier full rettslig råderett over sin seksjon, men utleie som strekker seg over 2 år skal godkjennes av styret. Det regnes ikke som utleie at juridisk person leier seksjon til ansatte eller andre personer man er forpliktet til å skaffe bolig.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Det er elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris. Selger opplyser om at strømregningene ligger på mellom 600 og 1100 kr i måneden alt etter været. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 143,- pr. mnd.
Inkluderer: - TV/Internett
- Vedlikehold utvendig og fellesareal
- Strøm til fellesareal
- Driftskostnader
- Felles byggforsikring

Kommunale avgifter
Kr 12 636,-pr. 2026

Kommunale avgifter har 4 terminer per år og er inkludert eiendomsskatt.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 846 128,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 384 511,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV/Internett levert av Telenor er inkludert i felleskostnadene. Det skal byttes til Bergen Fiber i desember.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Landåsveien 61, orgnr. 992948078

Om sameiet
Landåsveien 61 var tidligere en villa bygget i 1986, som ble seksjonert i 2007 til 12 leiligheter.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 61 589,-pr. 30.03.2026

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Balkong, deler av fasade og takrenner ble oppgradert i 2025.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 154,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Total fellesgjeld for Sameiet Landåsveien 61 pr. 30.03.2026 er 817 092,51,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0003233570

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 987 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet opparbeidet med grus, belegningsstein, diverse beplantninger, plenområder og felles trappeoppgang.

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 startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Landås er et svært attraktivt boligområde. Her bor man tilbaketrukket fra støy og trafikk, men samtidig sentrumsnært og gangavstand til alt du trenger i hverdagen.

I nærheten av leiligheten finner man dagligvarebutikker som Rema 1000, Extra og Meny. Det er flere restauranter og kiosker like ved, med bla. Pizzabakeren, San Marino Pizzeria og Lykkeboden kiosk. I tillegg ligger Sletten senter kun 10 minutters gange fra leiligheten og tilbyr både apotek, vinmonopol, flere butikker, kaféer, tannlege og legesenter.

Du kommer deg enkelt til sentrum på sykkel på under et kvarter. På vei hjem må du regne med litt lengre tid, rundt 20 minutter, siden det er motbakke. Bussforbindelsene er såpass hyppige at du sjelden trenger å planlegge avgangen på forhånd. På vei mot sentrum går bussen forbi Haukeland universitetssykehus, som er byens største arbeidsplass. Fra Sletten senter har du også tilgang til Bybanen, som tar deg nordover til sentrum eller sørover mot Flesland.

Høyskolen på Kronstad ligger ikke lange veien fra leiligheten i tillegg til flere skoler og barnehager. Det er godt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud i området. Landåstorget ligger i kort avstand fra leiligheten. Her finner man blant annet butikk, tannlege og spisesteder. Det er også gangavstand til Sletten senter, som kan tilby et større utvalg butikker og spisesteder.

Er man av den turglade har denne leiligheten perfekt beliggenhet. Like ved boligen starter Sikksakkstien som er en flott tur som vil føre deg til Nubbevannet/Ulriken. Det er også kort vei til Landåsfjellet og Nattlandsfjellet. Ønsker man lettere turer eller nyte en deilig dag i parken er det ikke lange veien til Tveitevannet og Christieparken. For ytterligere treningstilbud og fritidstilbud er både Bergenshallen, Bergen Tennisarena, Slettebakken bane, Landåsbanen og Landåshallen like ved borettslaget.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Vi kommer til å savne den fantastiske utsikten fra balkongen. Ingen innsyn og formidabelt utsyn. Og turmuligheter rett utenfor døren. Kun 20 minutter til sentrum med buss som går rett over gaten og bybanen innen relativt kort gangavstand. Nabolaget på Landås med alt man trenger innen gangavstand og tilbud som Lystgården og flere åpne barnehager mm.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
- Ulriken selvfølgelig, men også rundt Tveitevannet og opp på Natlandsfjellet/sikksakk-stien.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Hyggelig sameie med 12 enheter. Veldig kjekke folk i alle aldre. Både barnefamilie, yngre par og studenter, og eldre beboere. Husdyr er lov, flere i sameiet har katt.

Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
- Flere butikker, Landåstorget og Sletten senter innen gangavstand. San Marino og Palermo rett nedi veien. Buss nr 12 går rett utenfor døren. Ellers er det bare 5 minutter å gå ned til Nattlandsveien, der det går busser hele tiden. Bybanen har stopp ved Sletten senter. Landåstorget har også en eksotisk butikk, en take-away thai restaurant, strikkebutikk og bobliotek. Sletten senter har alt man trenger. Lystgården har et bredt tilbud av aktiviteter, markeder mm. Bærekraftige liv på Landås har bl.a bruktbutikker like ovenfor Landåstorget. Det er flere barnehager i nærheten, og Landås skole like ved. Turmulighetene er mange. Det ligger flere fotballbaner i nærheten, samt Landåshallen som har svømmehall og håndballbane.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg datert 21.06.1988 og ferdigattest for ombygging blokk/bygåård/terrassehus datert 18.09.2007.

De opprinnelige bygningstegningene er for en enebolig på 1000 kvm. Det har så kommmet endringssøknad angående bruken av arealene, og bygging av leilighetene.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Årstad. Bergensdalens østlige del, Kolstien/strimmelen ikrafttrådt 23.06.1952 regulert til boligformål.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø: Landås. Berøringsgrad: 100%
- Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred. Berøringsgrad: 100%
- Faresone: Luftkvalitet, gul sone. Berøringsgrad 100%
- Gul støy: Vei støy, gul sone. Berøringsgrad: 48,6%
- Rød støy: Vei støy, rød sone. Berøringsgrad: 15,2%

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til boligområder.

Restriksjonsområder i kommunedelplanen:
- Område unntatt fra rettsvirkning. Berøringsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr: 202417461. Byrådet sine mål for endringer av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Det ble gitt nabovarsel 25 mars vedrørende byggeplaner Landåslien 45A. Nabovarselet gjelder bruksendring av eksisterende loft samt innsetting av takvinduer innenfor eksisterende bygningsvolum, det medfører ingen utvidelse av byggets grunnflate eller plassering nærmere nabogrense enn i dag.

Andre opplysninger:
Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsomra°de for fjernvarmeanlegg.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver, disse omhandler seksjonering, bestemmelse om vann/kloakkledning og omnummerering ved kommuneendring.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er

eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Samlet skal selger betale kr. 132 668,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. april 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Marie Deisz, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45519578

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Landåsveien 61D

Nabolaget Landåslien - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Landås skole (1-7 kl.)	**8 min**
454 elever, 31 klasser	0.7 km
Fridalen skole (1-7 kl.)	**16 min**
466 elever, 42 klasser	1.3 km
Slettebakken skole (1-7 kl.)	**17 min**
434 elever, 25 klasser	1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	**19 min**
129 elever, 8 klasser	1.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	**5 min**
581 elever, 44 klasser	2.5 km
Langhaugen videregående skole	**14 min**
567 elever, 21 klasser	1.2 km
NTG Brann Stadion	**19 min**

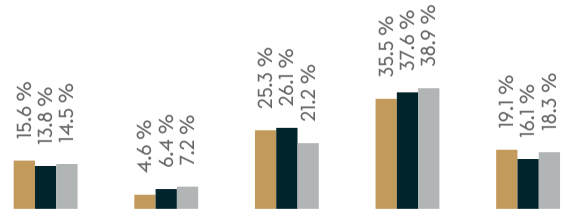
Offentlig transport

Kolstien	**4 min**
Linje 12	0.3 km
Sletten	**14 min**
Linje 1	1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**10 min**
Linje F4, L4, R40	5 km
Bergen Flesland	**20 min**

Barnehager

Kidsa Erleveien (1-5 år)	**6 min**
70 barn	0.5 km
Den Internasjonale bhg - Solli...	**11 min**
50 barn	0.8 km
Sletten barnehage (1-5 år)	**10 min**
43 barn	0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rugdeveien 15	6 min
Landåshallen	10 min
Feel24 Landås	8 min
MOVA Landås	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Landåsveien 61 D, 5097 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 161, bnr. 794, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 17.06.2024 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1217 **Eiendomsverdi ref nr:** AU7309

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS **Takstingeniør:** Torgeir Wiig **Vår ref:** Torgeir Wiig

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

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning.
-Kontrollmåling, areal.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggesøknader.



Rapportansvarlig



Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3 etasje, tilhørende «sameiet Landåsveien 61» med tilsammen 12 boligseksjoner. Vestvendt beliggenhet, ref. altan. Svært gode sol- og utsiktsforhold.

Felles, utendørs parkeringsplass (ikke faste plasser).

Boligen er opprinnelig bygget i 1986, men ble seksjonert i 2007.

Det er ikke heis i bygget.

Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering/ satt tilstandsgrader på sameiets fellesområder, hvor sameierne i fellesskap, solidarisk deler på kostnadene (eks: grunnmur, drenering, utvendige fasader, yttertak,

takrenner/ nedløp etc.). På fellesområder som vender inn i leiligheten (vinduer, ytterdør og etasjeskille) er det satt tilstandsgrad, TG).

På generelt grunnlag anbefales det alle sameier/ borettslag å få utført en tilstandsrapport som tar for seg nevnte bygningsdeler, med tilhørende vedlikeholdsplan for fellesområder.

Grunnmur oppført i betong. Bygget er oppført i bindingsverk med liggende trekledning. Saltak/ valmtak tekket med takstein.

Yakstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.
Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

Første befaring ble gjennomført 17.06.24.

Ny befaring, ref. oppdatering av rapporten ble gjennomført 13.04.26.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i trekarmer med og uten beslag utvendig med aluminium.

Altandør; isolerglass i trekarmer.

Ytterdør: Branndør (B30) i glatt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv.
Plater på vegger, plater i himling.
Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.

Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Glatte formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Keramiske fliser på bad.
Adskilt med skyvedør og keramisk fliset halvvegg mot delen av bad hvor blant annet vaskemaskinen er montert.
Plater på vegger i vaskerom.
Platehimling på bad/ vaskerom.

Godt fall fra baderomsdør til sluk ved vaskemaskin; ca. 30 mm.
Dusjsonen har støpt sokkel/ tett sokkel
Knust fls i dusjsone (se eget punkt for tilstandsgrad).
Svakere fall i dusjsonen enn ideelt fall.
Badet/ dusjsonen fungerer med avviket.
Det ble fuktmålt i trevirke under flislagt halvvegg (fra siden ved vaskemaskin). Ingen tegn til fukt ved måling.
2 plastsluk på bad/ vaskerom. 1 sluk i dusjsonen og 1 sluk ved vaskemaskin.
Vegghengt wc, håndvask med underskap og speilbelysning.
Dusjnisje avlukket med tett sokkel og foldedører i glass.
Vaskemaskin, varmtvannstank, rørskap i vegg.
Dobbel stikkontakt ved vaskemaskin. Enkel stikkontakt ved belys åpning over vask.
Naturlig ventilasjon.
Tilluft gjennom spalte under dør.

Hulltaking ble gjennomført fra gangside som tilstøter bad/ vaskerom.
Det var tørre forhold ved kontroll, befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate, dobbel stålkum.
Integrerte hvitevarer, platetopp, stekeovn.
Mekanisk avtrekk med avtrekk over tak.
Godt avtrekk. Ved funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørskap/ fordelerskap (plastrør), montert på bad.

Beskrivelse av eiendommen

Plastrør.
Dårlig ventilasjon på soverom.
Eierne har lagt inn 2 lufteventiler i stue.
Kondens på innside vinduer, soverom.
Vinduer fra 1986.
200 liter Oso varmtvannstank fra 2007, montert på vaskerom med bevegelig ledning og støpsel.

Fra 2014 ble det stilt krav til at varmtvannsbereder i boliger skal være fast tilkoblet dersom effekten er på over 1500 W

Sikringsskap montert i gang.
Boligen har automatsikringer med innebygget jordfeilbryter.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Løse deksler i stue bak sofa.

På generelt grunnlag anbefales det en utvidet el-kontroll i salgsovergangen.
Røykvarsler og brannslokkingsapparat.
Tilstandsgrad 1 (TG1) settes på grunnlag av brannslokkingsapparatet er nyere enn 10 år. Hvis det er eldre, anbefales det å kjøpe nytt for å ivareta sikkerhet og TG1).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

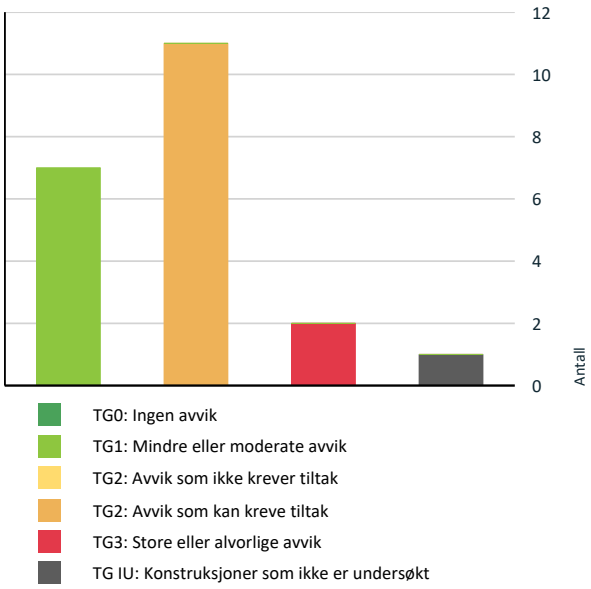
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger befaringsdagen.
Ferdigattest for eiendommen; 21.06.88.
Ferdigattest vedr. seksjonering/ ombygging; 18.09.2007.

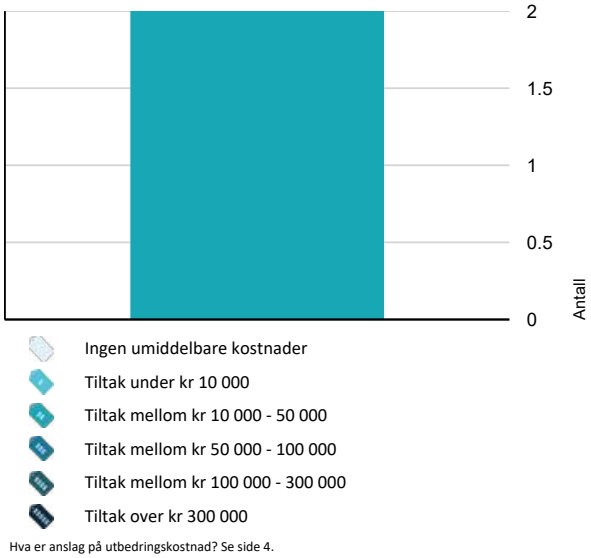
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv - 2	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1986

Kommentar
Bygget ble seksjonert i 2007 og inneholder i dag 12 seksjoner.

Standard
Normalt, god standard.

Vedlikehold
Stedvis behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer med og uten beslag utvendig med aluminium.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag.



Stuevinduer fra 2006.



Stuevindu av eldre dato.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Altandør; isolerglass i trekarmer.

Ytterdør: Branndør (B30) i glatt utførelse.

Dørene åpner og lukker fint.



Altandør.



Ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis overbygget altan, 8,56 m², med utgang fra stue.
Terrassebord som dekke.
Glassrekkverk.
Rømningsstige.
Altanen var rehabilitert i 2025.



Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv.
Plater på vegger, plater i himling.

Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvoverflater er stedvis slitte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag.



Gulvoverflate/ parkett; stue-kjøkken.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ca. 30 mm. høydeforskjell målt fra fra gang til vegg ved altandør.
Ca. 50 mm. høydeforskjell målt fra gang til kjøkken/ stue.
Ca. 15 mm. høydeforskjell over en måleavstand på 2 meter i stue.
Flere ujevnheter i stue.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Estimert kostnad gjelder nærmere undersøkelser for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte formpressede innerdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på bad.
Adskilt med skyvedør og keramisk fliset halvvegg mot delen av bad hvor blant annet vaskemaskinen er montert.
Plater på vegger i vaskerom.
Platehimling på bad/ vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder, knuste veggfliser og svertesopp på fuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmer seg tid for oppgradering av baderommet.



Dusjsone; svertesopp på fuger.



Knust veggflis under håndvask.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Godt fall fra baderomsdør til sluk ved vaskemaskin; ca. 30 mm.
Dusjsonen har støpt sokkel/ tett sokkel
Knust fls i dusjsone (se eget punkt for tilstandsgrad).
Svakere fall i dusjsonen enn ideelt fall.
Badet/ dusjsonen fungerer med avviket.
Det ble fuktmålt i trevirke under flislagt halvvegg (fra siden ved vaskemaskin). Ingen tegn til fukt ved måling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Anbefales å utbedre området med knust flis grunnet mulig



Knust flis i dusjsone.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv - 2

Beskrivelse

Keramisk flis i dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Vurdere lokal utbedring når det gjelder knust flis for å ivareta badets/ dusjsonens tettesjikt.
I etterkant av befaringen har eierne montert dusjkabinett. Vannet renner da direkte til sluk, og gulvfliser unngår vesentlig med vannbelastning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Knust flis i dusjsonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

2 plastsluk på bad/ vaskerom. 1 sluk i dusjsonen og 1 sluk ved vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



Plastsluk i dusjsone.



Plastsluk ved vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt wc, håndvask med underskap og speilbelysning.
Dusjnisje avlukket med tett sokkel og foldedører i glass.
Vaskemaskin, varmtvannstank, rørskap i vegg.
Dobbel stikkontakt ved vaskemaskin. Enkel stikkontakt ved belys åpning over vask.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.
Tilluft gjennom spalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Registrert svertesopp i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen nødvendige tiltak utover å vaske bort svertesopp med egnet middel. Det anbefales likevel å vurdere balansert ventilasjonsanlegg. Vurderinger må i såfall drøftes på styremøte, da en slik løsning er felles for alle seksjonene.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble gjennomført fra gangside som tilstøter bad/ vaskerom.
Det var tørre forhold ved kontroll, befaringsdagen.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate, dobbel stålkum.
Integrerte hvitevarer, platetopp, stekeovn.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med avtrekk over tak.
Godt avtrekk. Ved funksjonstest.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørskap/ fordelerskap (plastrør), montert på bad.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Hovedstoppekran ikke påvist.

Konsekvens/tiltak

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

Viktig med oversikt over hvor hovedstoppekranen er montert.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Plastrør.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Røropplegg under kjøkkenvask.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Dårlig ventilasjon på soverom.
Eierne har lagt inn 2 lufteventiler i stue.
Kondens på innside vinduer, soverom.
Vinduer fra 1986.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kondens, spesielt på vinteren. Soverom spesielt utsatt men også stue.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedre ventilasjon.
Vurdere balansert ventilasjonsløsning.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter Oso varmtvannstank fra 2007, montert på vaskerom med bevegelig ledning og støpsel.

Fra 2014 ble det stilt krav til at varmtvannsbereder i boliger skal være fast tilkoblet dersom effekten er på over 1500 W

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Oso varmtvannsbereder, 115 liter (2000 W).
Varmtvannstanken ble installert da bygget var nytt i 2009, og er installert med bevegelig ledning og støpsel.

Fra 2014 ble det stilt krav til at varmtvannsbereder i boliger skal være fast tilkoblet dersom effekten er på over 1500 W

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG RØ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang.
Boligen har automatsikringer med innebygget jordfeilbryter.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.). Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

Løse deksler i stue bak sofa.

På generelt grunnlag anbefales det en utvidet el-kontroll i salgsovergangen.





TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslokkingsapparat.
Tilstandsgrad 1 (TG1) settes på grunnlag av brannslokkingsapparatet er nyere enn 10 år. Hvis det er eldre, anbefales det å kjøpe nytt for å ivareta sikkerhet og TG1).

1. Er det skader på røykvarslere?
   Røykvarsler og brannslokkingsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

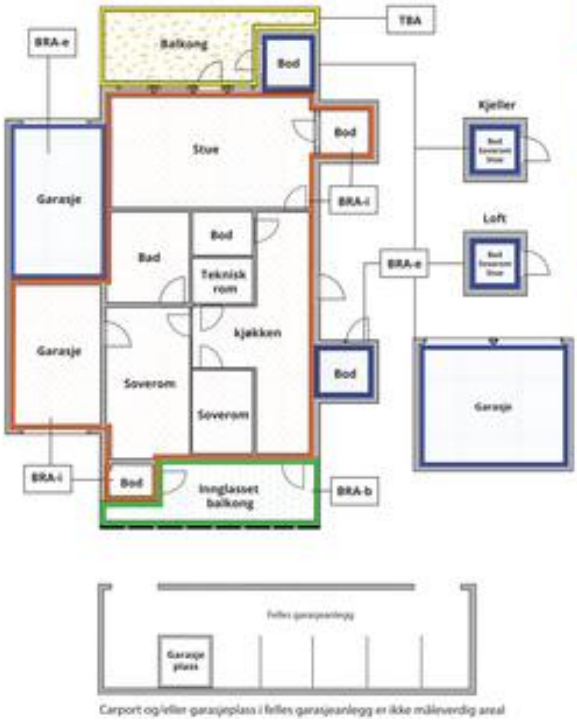
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	56	6		62	9
SUM	**56**	**6**			**9**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom., bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod		

Kommentar

Separat bod i felleskjeller; 5,5 m² rundet av til 6 m² (lagt inn som eksternt bruksareal (BRA-e) i arealskjema).

Altan; 8,56 m² rundet av til 9 m² (lagt inn som åpent area l(TBA) i arealskjema).

Bod i kneloft; 3,83 m² (ikke målbart grunnet lav takhøyde).
Lagringsbod i knevegg innenfor bod i kneloft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke tegninger befaringsdagen.
Ferdigattest for eiendommen; 21.06.88.
Ferdigattest vedr. seksjonering/ ombygging; 18.09.2007.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Opprinnelig spisestue benyttes som soverom.
Vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	6

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	S-rom gjelder bod i felleskjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2024	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Oda Hjertine Voltersvik	Kunde
	Nora Amanda Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	794		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Landåsveien 61 D

Hjemmelshaver
Gundersen Nora Amanda, Voltersvik Oda Hjertine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Landås.
I området er det matbutikker, skoler/ barnehager, busstopp i området ved eiendommen. Forøvrig et godt kollektivtilbud fra f.eks. Natlandsveien.
Sletten senter med et godt butikkutvalg og service/ tjenestetilbud.
Bybanen like ved handlesenteret.
Fine turmuligheter både til fjells eller i nærområdene. Tveitevannet er tilrettelagt for tur/ rekreasjon.
Store arbeidsplasser som Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale sykehus i området.

4,4 km. til Bergen sentrum (Bystasjonen)
14,3 km. til Bergen Lufthavn, Flesland.
1,3 km. til Sletten senter og Bybanen. Bybanen kjører tur/ retur Bergen Lufthavn, Flesland/ Bergen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Regulering

BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Endelig vedtatt arealplan
NASJONAL AREALPLANID:4601_65270000
OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:1201_65270000
PLANTYPE:Kommuneplanens arealdel
PLANBESTEMMELSER:Med bestemmelser som egen tekst
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 2008
VERTIKALNIVÅ:På grunnen/vannoverflaten
SAKSNUMMER:2014/18880, 2022/20468
IKRAFTTREDELSESDATO:
19.06.2019

ÅRSTAD. GNR 161 BNR 773, 795, 1151, 1152 OG 726, LANDÅS, DEL AV KOLSTIEN, FELT E
Endelig vedtatt arealplan
NASJONAL AREALPLANID:4601_16400000
OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:1201_16400000
PLANTYPE:Eldre reguleringsplan
PLANBESTEMMELSER:Planbestemmelser både på kart og som egen tekst
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 1985
VERTIKALNIVÅ:På grunnen/vannoverflaten
SAKSNUMMER:1997/3835, 2000/7858
IKRAFTTREDELSESDATO:
13.10.2003

ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS
Endelig vedtatt arealplan
NASJONAL AREALPLANID:4601_9730000
OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:1201_9730000
PLANTYPE:Kommunedelplan
PLANBESTEMMELSER:Med bestemmelser som egen tekst
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 1985
SAKSNUMMER:1909/30171, 1995/7335
IKRAFTTREDELSESDATO:
15.01.1996

ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN
Endelig vedtatt arealplan
NASJONAL AREALPLANID:4601_10610000
OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:1201_10610000
PLANTYPE:Eldre reguleringsplan
PLANBESTEMMELSER:Med bestemmelser som egen tekst
LOVREFERANSE:Bygningsloven av 1924
VERTIKALNIVÅ:På grunnen/vannoverflaten
IKRAFTTREDELSESDATO:
23.06.1952

Om tomten

Bygget er ført opp i et høydedrag

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 610 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Opplysninger fra eierne			Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2024	
2	23.06.2024	
3	23.06.2024	
4	23.06.2024	
5	23.06.2024	
6	17.04.2026	
7	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☑ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligselgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
61	H0302	11			

Adresse: Åndalsveien 61D
Byggeår: 1986
Når kjøpte du boligen: Juni 2023
Postnr.: 5097
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☐ Ja ☑ Nei

* Hvis NEI: Krav til boligselgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)
Frende

Type villa/husforsikring ☑ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☑ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Voltersvik	Fornavn	Oda
Ny adresse	Storhaugen 24	E-post	odavolt@icloud.com
		Tel. priv.	
Postnr.	5009 Sted Bergen	Mobil	452 22 241

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1 Kjenner du til om det er/har vært **feil** tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?
✔ Ja ☐ Nei Sprekk i veggflis under servantinnredning og i gulvflis i dusjsone (fra siste tilstandsrapport)

1.1 Kjenner du til om det **er** utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av fagl ært – oppgi firmanavn.
☐ Ja ✔ Nei

1.2 Hvis ja, redegjør for **hva** som er blitt gjort og når.
☐ Ja ☐ Nei

1.3 **Er** arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☐ Ja ☐ Nei

2 **Kjenner du til om det er/har vært** problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
☐ Ja ✔ Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?
☐ Ja ✔ Nei Ikke som jeg vet.

3.1 **Kjenner du til om det** er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av fagl ært – oppgi firmanavn.
☐ Ja ✔ Nei

3.2 **Hvis ja, redegjør for** hva som er blitt gjort og når.
☐ Ja ☐ Nei

3.3 **Er arbeidet utført av** ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☐ Ja ☐ Nei

4 **Kjenner du til** om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, **skjeve gulv** eller lignende?
✔ Ja ☐ Nei Noen skjevheter i stue og i gang. Se tilleggskommentar *

5 Kjenner du **til om det** er/har vært sopp, råteskader **eller skadedyr i boligen, f.eks** rotter, **mus, maur og** lignende?
☐ Ja ✔ Nei

6 Kjenner du **til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?**
✔ Ja ☐ Nei Rapporter om lekkasje, misfarging og råte fra taldekassen fra naboen under. Vedlikehold er under planlegging i sameiet.

6.1 **Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av fagl ært – oppgi firmanavn.**
✔ Ja ☐ Nei Reisverket på terrassen ble skiftet ut sommeren 2021 grunnet eldre og for store åpninger i tidligere reisverk av tre.

6.2 **Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.**
Arbeidet ble dekket gjennom fellesutgifter og engasjert av sameiet.

6.3 **Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.**
☐ Ja ✔ Nei

7 **Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?**
☐ Ja ✔ Nei Men tilgangen til ventilasjon på soverommene er begrenset

7.1 **Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av fagl ært – oppgi firmanavn.**
✔ Ja ☐ Nei Lagt inn to ventiler i stue etter vi flyttet inn i Juni 2020

7.2 **Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.**
Arbeid utført av Manus Høvik ved Bergen Boligkontroll

7.3 **Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/ vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.**
☐ Ja ✔ Nei

Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER forts.

8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
✔ Ja ☐ Nei Forrige eier opplyste i sin egenerklæring at det i 2016 ble utført en oppstaking av avløp

8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av fagkjært – oppgi firmanavn.
☐ Ja ☐ Nei Usikker

8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når

8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☐ Ja ☐ Nei

9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette
☐ Ja ✔ Nei

10 Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
☐ Ja ✔ Nei

11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
☐ Ja ✔ Nei

12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
☐ Ja ✔ Nei

12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
✔ Ja ☐ Nei 2. andel av eiendommen leies av Vidar Wistram Hovda (som det er avtale med om kjøp av min andel)

14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
☐ Ja ✔ Nei ☐ Vet ikke

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Ja ☐ Nei

15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?
✔ Ja ☐ Nei Befaring og tilstandsrapport i April 2020 av Atle Kallestad, Anticimex AS

16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.
☐ Ja ✔ Nei

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP

17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Ja ✔ Nei

18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husle i e / økte fellesutgifter?
☐ Ja ✔ Nei Men nytt styre i sameiet er i gang med å bestille ny tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for de neste 10 årene.

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

* Kommentar til punkt 4:
Etter kjøpet i 2020 fikk vi opplysninger om at det har vært problemer med grunnmur. Problemet ble fikset før vi flyttet inn.

* Kommentar til punkt 18:
Nye tiltak vil sannsynligvis føre til en økning i fellesutgifter. Fellesutgiftene ligger nå på 2894 per måned. Fasaden inkludert terassen til leiligheten vil nok bli prioritert.

Vi har installert innebygd klesskap med speil i inngangen etter kjøp i 2020.

Alle hvitevarer (innebygd kjøleskap, vaskemaskin, oppvaskmaskin og fryser) er inntakt etter at vi tok over leiligheten i 2020.

Alderen på vinduene gjør at de ikke har den lufttettheten/isolasjonen som dagens vinduer gjerne har. På den annen side, ble det ikke påvist vesentlige råteskader ved forrige tilstandsrapport i 2020.

Eier av andre halvdel av boligen har i det siste observert følgende:
- at doen trekker litt dårlig ned
- svarte flekker på fuger i dusjen

Sted / dato	Sign. selger 1	Sign. selger 2
17.06.24	Ida Voltersvik	

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nora Amanda Gundersen	9578-5998-4-1027801	2026-04-02 11:36:06
Vidar Wistrøm Hovda	9578-5993-4-1549125	2026-04-02 12:45:08

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. apr. 2026

Oppdragsnummer
19-0280/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Landåsveien 61D, 5097 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Nora Amanda Gundersen, Vidar Wistrøm Hovda

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0003233570
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Årstad bygg, nye terrasser og takrenner og reparasjoner på fasade mot Løvstakken. Ferdig mai 2025.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen var en enebolig da den ble bygget. Ble solgt og seksjonert opp til 12 leiligheter såvidt vi vet i 2007. Har ikke informasjon om hvem som har utført dette arbeidet.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: En av naboene på bakkeplan har installert pipe og peis

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Noen sprekker i fliser. Se tilstandsrapport.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke ildsted

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Noen vinduer har passert forventet levetid, de er fra byggeår. Dette er fasade, og dermed sameiets ansvar

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Helling i gulv i leiligheten, se tilstandsrapport. Har hørt fra sameiet en gammel historie om en mur, det er reparert. Murer på eiendommen mellom hage og gate må sameiet oppgradere.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Har hatt litt tett sluk i 2026, rørlegger fra Gården Rørleggerservice AS spylte gjennom rørene i leiligheten 15.01.2026 og sa at det skal være i orden nå.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2024, da Vidar Wistrøm Hovda kjøpte ut Oda Voltersvik av leiligheten.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst fra Torgeir Wiik i Bergenhus takst og byggeteknikk, juni 2024

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0280/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vidar Wistrøm Hovda	**2026-04-02**	**Nora Amanda Gundersen**	**2026-04-02**

Identifikasjon

Vidar Wistrøm Hovda

Identifikasjon

Nora Amanda Gundersen

Signicat

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

0391 /DOKSTY/V
Vedtekter -10

VEDTEKTER FOR SAMEIET LANDÅSVEIEN 61 5096 BERGEN—GNR.-BNR. 161/794

Gjeldende vedtekter endret på sameiermøte 20.04.2010

1.SAMEIETS NAVN.
Sameiets navn er: Landåsveien 61, 5096 Bergen, og forretningskontor er i Bergen.

2. RETTSLIG RÅDERETT.
Hver sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Ved eventuell utleie, herunder lån av seksjonen er vedkommende seksjonseier forpliktet til å gjøre leietaker kjent med denne sameieavtale og de vedtatte husordensregler for sameiet. Seksjonseier bærer det fulle ansvaret for leietakers forhold til og overholdelse av disse. Utleie som trekker seg over 2 år skal godkjennes av styret. Det regnes ikke som utleie at juridisk person leier seksjon til ansatte eller andre personer man er forpliktet til å skaffe bolig.

3. FYSISK RÅDERETT.
Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ved bygningsmessige endringer som krever myndighetenes godkjenning, skal søknad fremsendes via sameiets styre, og det må ikke foretas andre installasjoner og lignende som er til unødig eller urimelig ulempe for sameierne

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

4. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER.
For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldene mot fellesskapet.
Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

5 FELLESUTGIFTER.
Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes enhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøte vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

6. VEDLIKEHOLD OG RENHOLD.
Vedlikehold av bruksenheten (seksjonen) påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierene sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

7. VEDLIKEHOLDSFOND.
Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiemøte og fordeles etter sameiebrøkene.

8. KONTINGENT.
På grunnlag av budsjett fastsettes en kontingent pr. seksjon som forfaller til betaling den første hvert kvartal, alternativt hver måned. .

Dersom det ved ordinert eller ekstraordinert sameiemøte besluttes å igangsette reparasjon/vedlikehold, kan styret fastsette ekstraordinær innbetaling i tillegg til ovennevnte beløp.

9. ETTERSYN
Den eller de sameierne ved flertallets beslutning i sameiermøtet gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte enheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Det skal taes rimelig hensyn til vedkommende sameier.

10. MISLIGHOLD
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og selge sine forpliktelser overfor sameiet.

Hver sameier gir sameiet pant i sin seksjon med kr. 20.000,- til sikkerhet for sine forpliktelser overfor sameiet.

11. SAMEIERMØTET.
Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøte, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiermøte, og til å uttale seg.

12. INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til møtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. I innkallingen angis tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal være skriftlig meddelt og styret i hende senest 21 dager før møtet.

For forslag som skal behandles på sameiermøtet, skal hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen til møtet.

13. INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker den/de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og angi hvilke saker som vil bli behandlet og referere hovedinnholdet i disse.

14. OM SAMEIERMØTET, STEMMERETT M.V.
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til møte ved fullmektig, da med skriftlig og datert fullmakt som vedlegges protokollen. Dersom ikke annet angis, anses fullmakten å gjelde første sameiermøte etter fullmaktens dato.

Ordinært sameiermøte skal:

1. behandle styrets årsrapport
2. forelegge årsregnskapet for behandling og godkjenning
3. behandle de øvrige saker nevnt i innkallingen.
4. foreta valg av styre, styrets leder, og revisor.

15. SAMEIERMØTETS KOMPETANSE
Sameiermøtets beslutninger treffes som hovedregel med alminnelig flertall blant avgitte stemmer.
To tredels flertall av de avgitte stemmer kreves for beslutning om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,

2. fastsetting av vedtekter og endring av disse,

3. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke av nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier,

4. at den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet,

5. at erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det,

Vedtak om salg eller bortfeste av eiendommen eller av deler av denne utover hva foran er nevnt, krever enstemmighet blant alle sameierne. Sameier uten tinglyst hjemmel må dokumentere behørig fullmakt fra hjemmelshaver.

16. STYREMØTER.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styret skal bestå av minst 3 medlemmer. Styremøtet ledes styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

17. STYRETS KOMPETANSE.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Det hører under styrets funksjon å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter vedtektene punkt 15,3,ledd, representerer styret sameiernes og forplikter dem ved sin underskrift.

18. INHABILITET.

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

19. LOV OM EIERSEKSJONER. (Lov av 1. januar 1998).

For forhold som ikke er fastsatt i disse vedtekter, skal eierseksjonslovens bestemmelser gjelde, slik at disse til enhver tid lyder.

Denne vedtekt er fastsatt på konstituerende sameiermøte den /

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Landåsveien 61

Sted: Montana Vandrerhjem
Dato: 08.05.25

Møtet ble åpnet av: Denise Kristoffersen
Til stede fra styret: Denise Kristoffersen
Jørgen Einan
Kate Blumenfelt
Nicolay Twiet

Til stede fra BOB: Kristine Pedersen Fjeld

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Ingen innvendinger

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 9
+ Antall fullmakter: 0
= Antall stemmeberettigede: 9

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Denise Kristoffersen

Vedtak: Denise Kristoffersen

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Nicolay Tveit

Vedtak: Nicolay Tveit

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Nhat Kim Duong

Vedtak: Nhat Kim Duong

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: —

Vedtak: —

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Ingen bemerkninger

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 ..... ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: —

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 24

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 45 000

Vedtak: Kr 45 000

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

Vedtak særskilt honorar: _____

5. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.****)*

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder		
Styremedlem		
Styremedlem		
Styremedlem		
Styremedlem		

Forslag til kandidater:

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Denise Dalland	2025-2026
Styremedlem	Nicolay Tollefsen	2025-2026
Styremedlem	Kate Blumenfelt	2025-2026
Styremedlem	Jørn B. Eide	2025-2026
Styremedlem	Vidar W. Hauge	2025-2026
Styremedlem	Johnas Ekle	2025-2026
Styremedlem		

6. Andre saker

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

Underskrifter:

Møteleder



Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver

Siv.ing. Rakner AS
Fantoftveien 44
5072 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200512658/44 TEMO	NYBY–5210	18.09.2007

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 161 Bnr 794
Tiltakets adresse	:	LANDÅSVEIEN 61
Tiltakets art	:	Ombygging Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	:	Bjørn Johansen

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt bygningsmyndighetene 17.09.07.
I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200512658.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Malvin Klementsen
Gruppekoordinator

Terje Moe
saksbehandler

Kopi: Bjørn Johansen, Landåsveien 61, 5097 Bergen

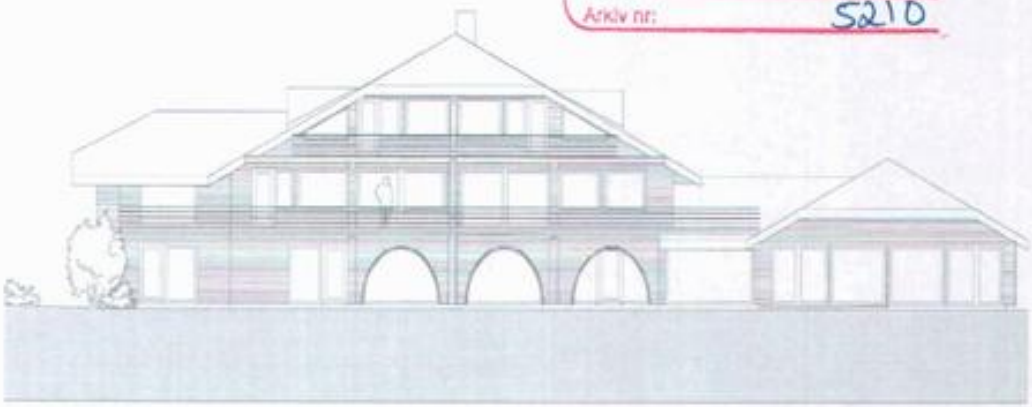
SIV.ING. RAKNER AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
PROSJEKTADMINISTRASJON - BYGGETEKNIKK

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

200512658

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr: 200512658 Dok.nr: 37
Gnr. 161 Bnr. 794
Mottatt 16. 01. 2007
Avdeling/kontor: Byggesak
Saksbehandler: GJSE
Offentlig:
Arkiv nr: 5210



OMBYGGING

LANDÅSVEIEN 61
GNR. 161 BNR. 794

FANTOFTVN. 44 - 5072 BERGEN - N - TELEFON 55 56 88 00 - TELEFAX 55 56 88 01 - Foretaksnr. 982503884
E-MAIL firmapost@rakner.no - www.rakner.no

SIV.ING. RAKNER AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
PROSJEKTADMINISTRASJON - BYGGETEKNIKK

Oversikt over vedlegg som følger søknaden:

1. Følgebrev / redegjørelse

2. Søknad om endring av tillatelse

3. Tegninger over planer, snitt og fasade E 1-11

- *3.1 Utenomhusplan*
- *3.2 Plan kjeller*
- *3.3 Plan 1. etasje*
- *3.4 Plan 2. etasje*
- *3.5 Plan 3. etasje*
- *3.6 Fasade mot vest*
- *3.7 Fasade mot nord*
- *3.8 Fasade mot øst*
- *3.9 Fasade mot syd*
- *3.10 Snitt A-A*
- *3.11 Snitt B-B*

SIV.ING. RAKNER AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
PROSJEKTADMINISTRASJON - BYGGETEKNIKK

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Postboks 7700
5020 Bergen

DERES REF: 200512658/14 VÅR REF: 988 BERGEN, 11.01.07

Saksnr. 200512658/14
Gnr/bnr 161/794, Landåsveien 61. Søknad om tillatelse til endring.

Det vises til rammetillatelse av 07.03.06 og endringssøknad datert 09.06.06 og 18.12.06.

Endringer i forhold til rammetillatelse av 07.03.06.

I søknad om rammetillatelse er det angitt påbygg på hus B (bassengbygget) og hus C (garasje) med 2 etasjer. I endringssøknad datert 09.06.06 er påbyggingen redusert fra to til en etasje. I endringssøknad datert 18.12.06 ble påbyggingen søkt ytterligere redusert til kun påbygging av hus C (garasje) med en etasje.

I denne siste endringssøknaden datert 11.01.07 søkes det ikke om påbygging.

Generell prosjektbeskrivelse.

Hus A:
Hovedbygget ønskes ombygget til 8 leiligheter fordelt på 3 etasjer, innenfor nåværende bygningsvolum. (Godkjent i rammetillatelse datert 07.03.06.)

Hus B:
Bassengbygget ønskes ombygget til 2 leiligheter, innenfor nåværende bygningsvolum.

Hus C:
Garasjebygget ønskes ombygget til 2 leiligheter, innenfor nåværende bygningsvolum.

I forhold til rammetillatelse av 07.03.06, får en altså følgende tillegg i antall leiligheter:
* Hus B – to leiligheter (nr. 1 og nr. 2) innenfor eksisterende bygningsvolum.
* Hus C – to leiligheter (nr. 6 og nr. 7) innenfor eksisterende bygningsvolum.

Parkeringsdekning.

Prosjektet vil innbefatte 12 leiligheter innenfor eksisterende bygningsvolum. Samlet BRA for leilighetene er 787,5 kvm.

FANTOFTVN. 44 - 5072 BERGEN - N - TELEFON 55 56 88 00 - TELEFAX 55 56 88 01 - Foretaksnr. 982503884
E-MAIL firmapost@rakner.no - www.rakner.no

SIV.ING. RAKNER AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
PROSJEKTADMINISTRASJON - BYGGETEKNIKK

Vi vil anta at det er den nye parkeringsnormen som skal legges til grunn for beregning av parkeringsplasser. Denne normen ble sendt på høring i 2003, og er implementert i Kommunedelsplanene for Store Lungegårdsvann og for Damsgårdssundet. Kravet her er 1,4 parkeringsplasser per 100 kvm BRA.

Den nye parkeringsnormen gir 787,5 kvm x 1,4 parkeringsplasser / 100 = 11 parkeringsplasser. Det er nå prosjektert 12 parkeringsplasser i prosjektet.

Ta kontakt dersom det skulle være spørsmål i saken som bygningsetaten ønsker opplyst.

Ber om snarlig behandling av søknaden.

Vennlig hilsen
for Siv.ing. Rakner AS

T. Agasøster

Torhild Agasøster

Vedlegg: Søknad om endring av tillatelse
Tegningsmateriell

Søknad om endring av tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, av ekstra sett etter avtale med kommunen)

Bergen kommune
Avd. for byggesak og private planer
P.B. 7700
5020 BERGEN

Hvis tiltaket berører eksisterende eller framtidige arbeidsplasser, skal Arbeidstilsynet motta en komplett søknad om endring av tillatelse

Tillatelsen det søkes om endring av

Vedtaksdato 07.03.2006

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
161	794				

Adresse	Postnr	Poststed
LANDÅSVEIEN 61	5096	BERGEN

Beskrivelse av endring

- I SØKNAD OM ENRING AV TILLATELSE DATERT 18.12.06 BLE DET SØKT OM PÅBYGGING AV EN ETASJE PÅ HUS C. I DENNE REVIDERTE ENDRINGSSØKNADEN SØKES DET IKKE OM PÅBYGGING. I HENHOLD TIL OVERSEDELSESBREV.

-ENDRET UTENOMHUSPLAN, TILSAMMEN 12 PARKERINGSPLASSER OG SYKKELPARKERING.

Vedlegg

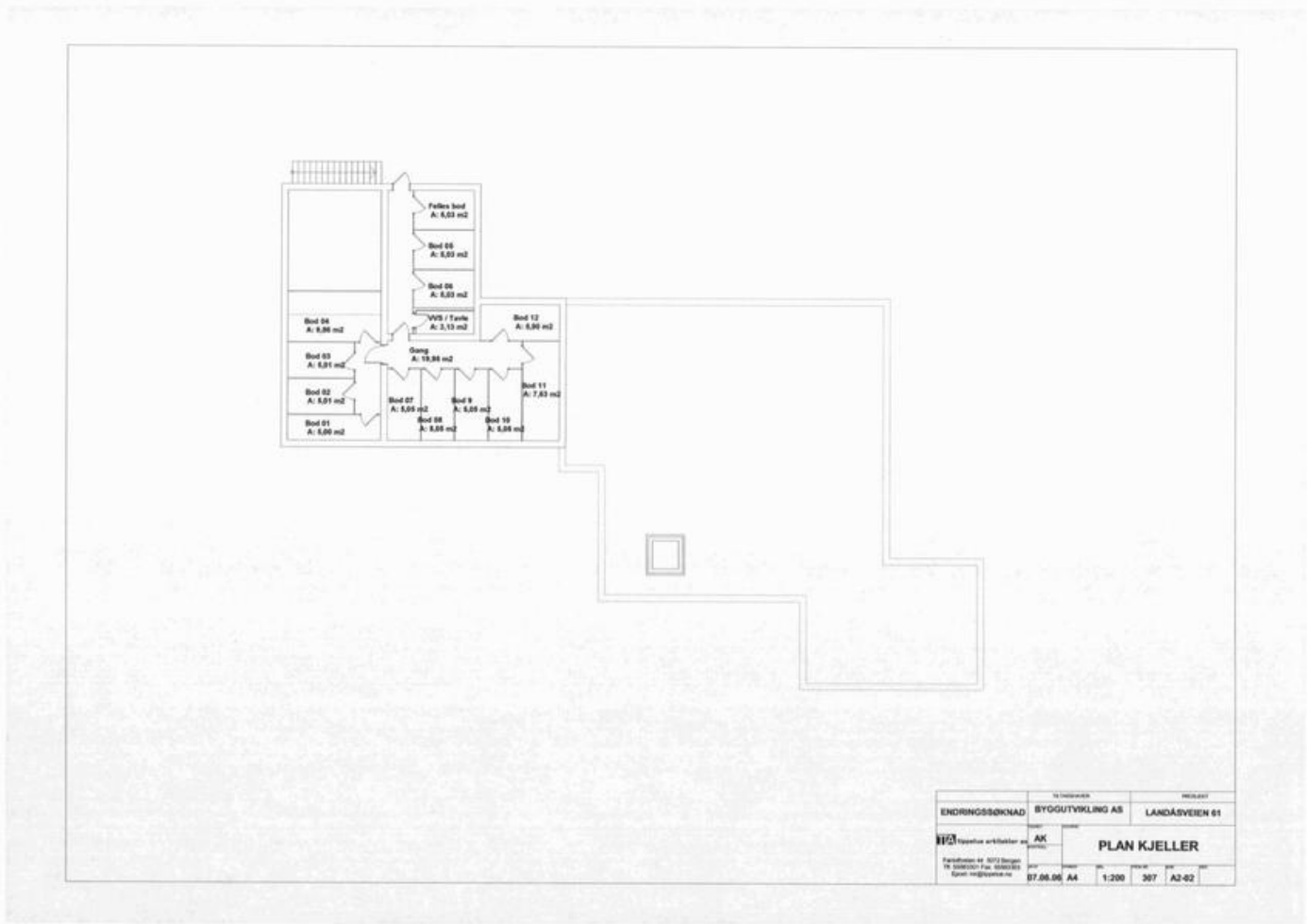
Beskrivelse av vedlegg dersom endringer i tidligere vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☑
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☑
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 11	☐
Søknader om ansvarsrett og kontroll, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	☑
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	☑
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrifter

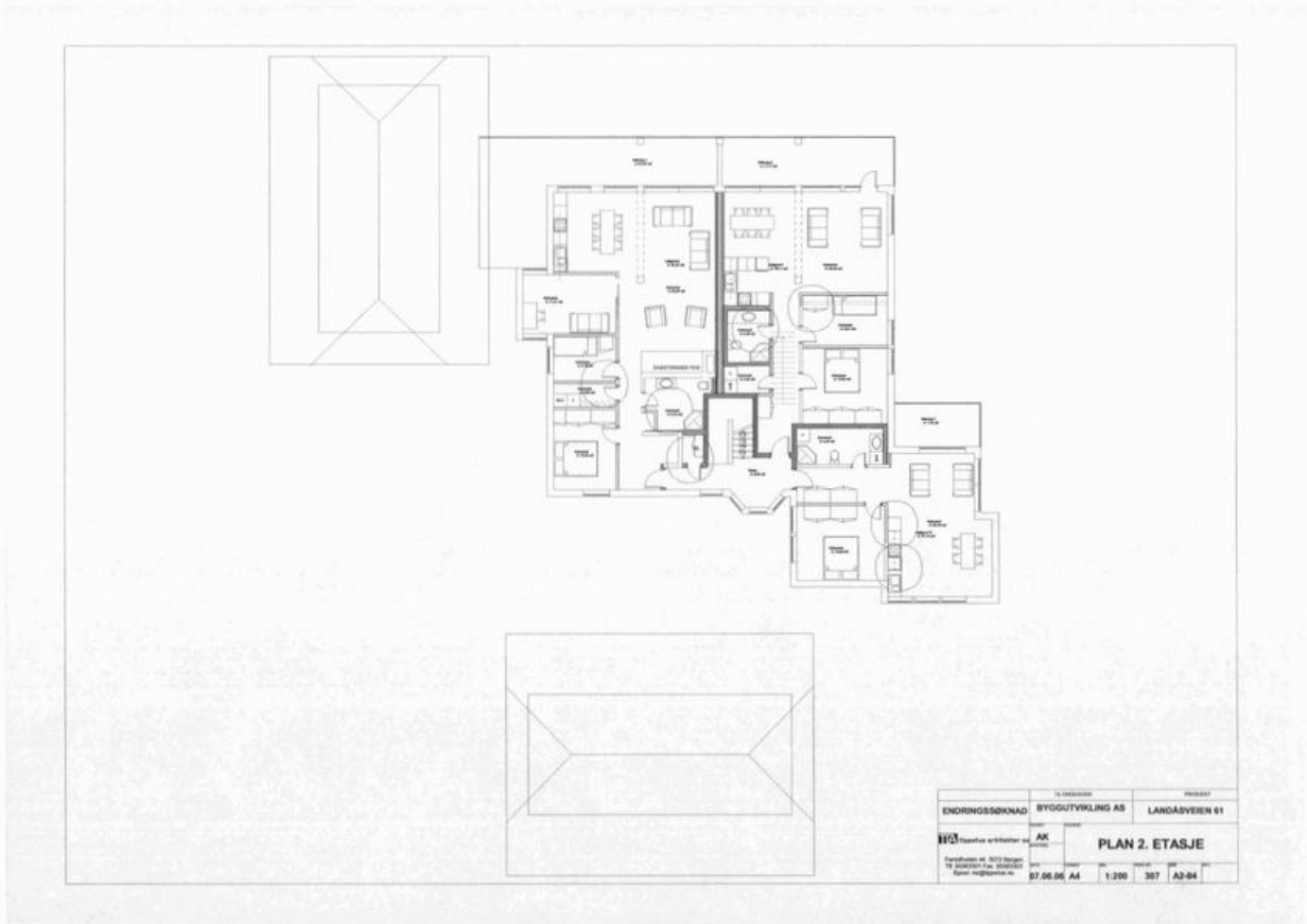
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	**Tiltakshaver**
Foretak: SIV. ING. RAKNER AS	Foretak: LANDÅSVEIEN 61 AS
Dato: 11/1-06 Underskrift: Torhild Agasøster	Dato: 11/1-06 Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: TORHILD AGASØSTER	Gjentas med blokkbokstaver: TOM RAKNER

© NBR nr 5168 Juli-2003


+ 118 OK TERRENG
HUS B
+ 122,6 OK MØNE
HUS A
+ 127,91 OK MØNE
TERRENG SENKES
+118 OK TERRENG
HUS C
OK MØNE 122,6
+118 OK TERRENG
BOSS
INNKJØRSEL
INNGANG
PERGOLA
SYKKELPARKERING
PARKERING
4 778
7 229
4 700
16 795
12 701
2 469
12 300
993
6 312
6 347
UTOMHUSPLAN


Felles bod
A: 6,03 m2
Bod 05
A: 6,03 m2
Bod 06
A: 6,03 m2
VVS / Tavle
A: 3,13 m2
Bod 12
A: 6,86 m2
Bod 04
A: 6,86 m2
Gang
A: 19,86 m2
Bod 03
A: 5,01 m2
Bod 02
A: 5,01 m2
Bod 11
A: 7,83 m2
Bod 07
A: 5,05 m2
Bod 9
A: 5,05 m2
Bod 01
A: 5,00 m2
Bod 08
A: 5,05 m2
Bod 10
A: 5,04 m2
ENDRINGSSØKNAD
BYGGUTVIKLING AS
LANDÅSVEIEN 61
AK
PLAN KJELLER
07.06.06
A4
1:200
307
A2-02


ENDRINGSSØKNAD
BYGGUTVIKLING AS
LANDÅSVEIEN 61
AK
PLAN 1. ETASJE
07.06.06
A4
1:200
307
A2-03


ENDRINGSSØKNAD
BYGGUTVIKLING AS
LANGÅSVEIEN 61
PLAN 2. ETASJE
07.06.06
A4
1:200
307
A2-04



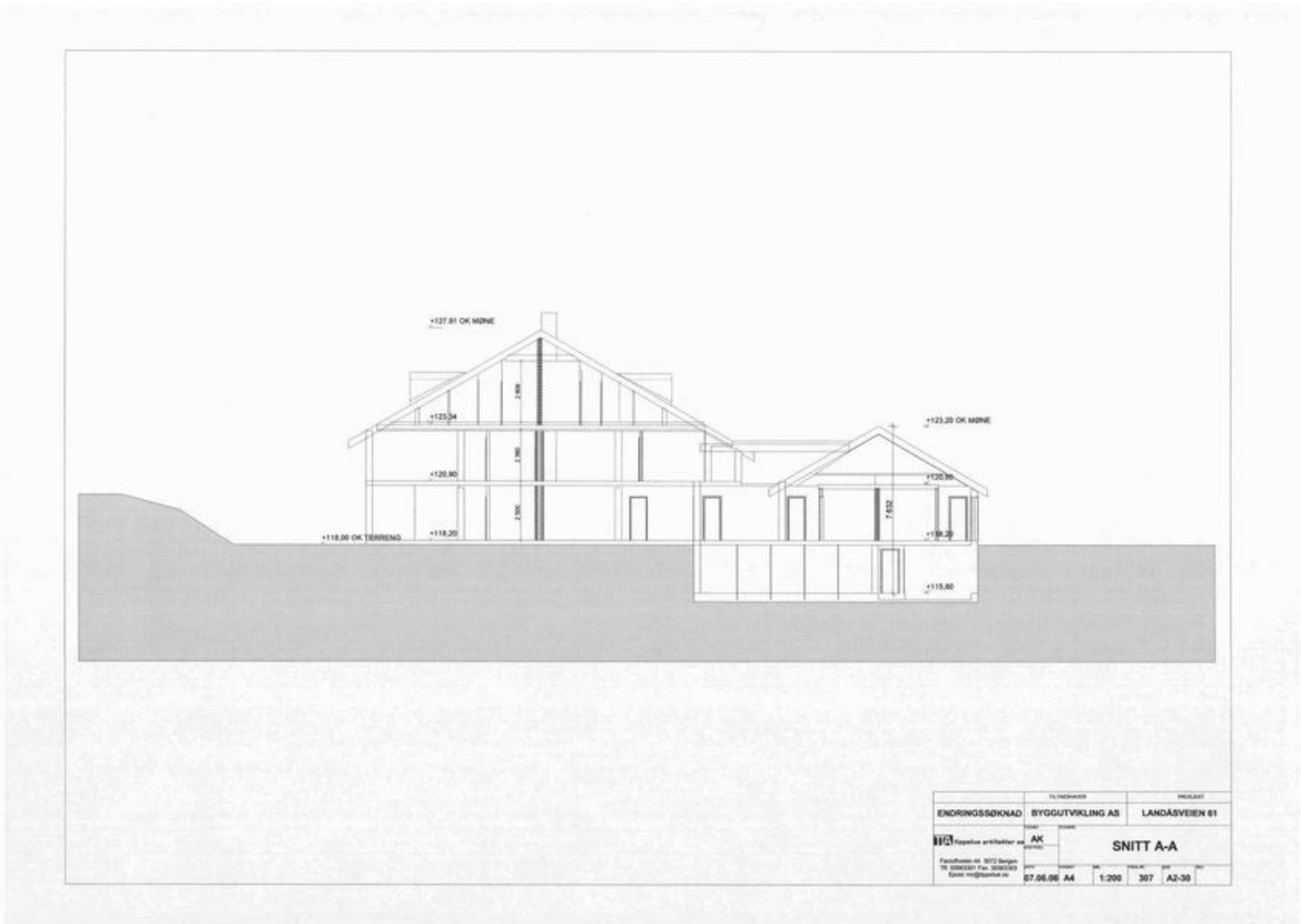
ENDRINGSSØKNAD	BYGGUTVIKLING AS	LANDÅSVEIEN 61
	AK	PLAN 3. ETASJE
	07.06.05 A4	1:200 307 A2-05

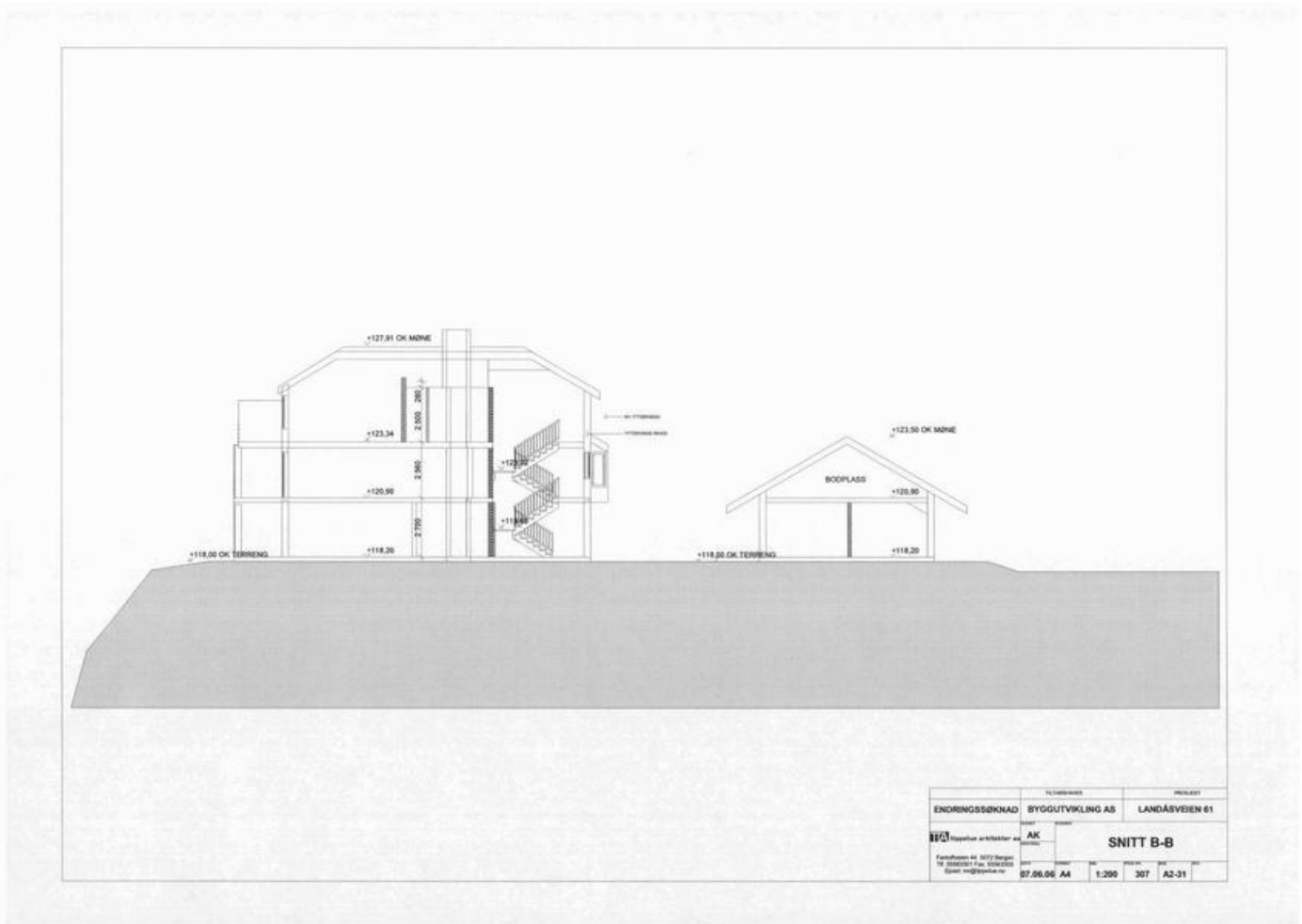

ENDRINGSBINAAD
BYGGUTVIKLING AS
LANDÅSVEIEN 81
FASADE MOT VEST
A2
1:100
307
A2-05


ARBEIDSTEGNING
BYGGUTVIKLING AS
LANGÅSVEIEN 91
FASADE MOT NORD
A0
1:200
SKT
A2-01


ARBEIDSTEGNING
BYGGUTVIKLING AS
LANGÅSVEIEN 61
FASADE MOT ØST


FASADE MOT SYD


+127.91 OK MØNE
+123.34
+120.90
+118.20
+118,00 OK TERRENG
+123.20 OK MØNE
+120.80
+115.80
2.830
2.300
2.300
7.632
ENDRINGSSØKNAD
SYGGUTVIKLING AS
LANDÅSVEIEN 61
AK
SNITT A-A
07.06.06 A4
1:200
307
A2-30


+127,91 OK MØNE
+123,34
+120,98
+118,00 OK TERRENG
+118,20
+123,50 OK MØNE
BODPLASS
+120,90
+118,00 OK TERRENG
+118,20
ENDRINGSSØKNAD
BYGGUTVIKLING AS
LANDÅSVEIEN 61
AK
SNITT B-B
07.06.06
A4
1:200
307
A2-31

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/794/0/0
Utlistet 01. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260856710	Grunneiendom	0	Ja	1 957,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.06.1952		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	48,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	15,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
16400000	30	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 773, 795, 1151, 1152 OG 726, LANDÅS, DEL AV KOLSTIEN, FELT E	3	200007858
10610400	30	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 787, BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, LANDÅSVEIEN 52-68	3	190030121

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/879	300755474	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	01.07.2019	201910331
161/792	139249429-2	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	03.04.2025	202413765

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 01. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/794
Dato: 01.04.2026 Adresse: Landåsveien 61D m.fl.

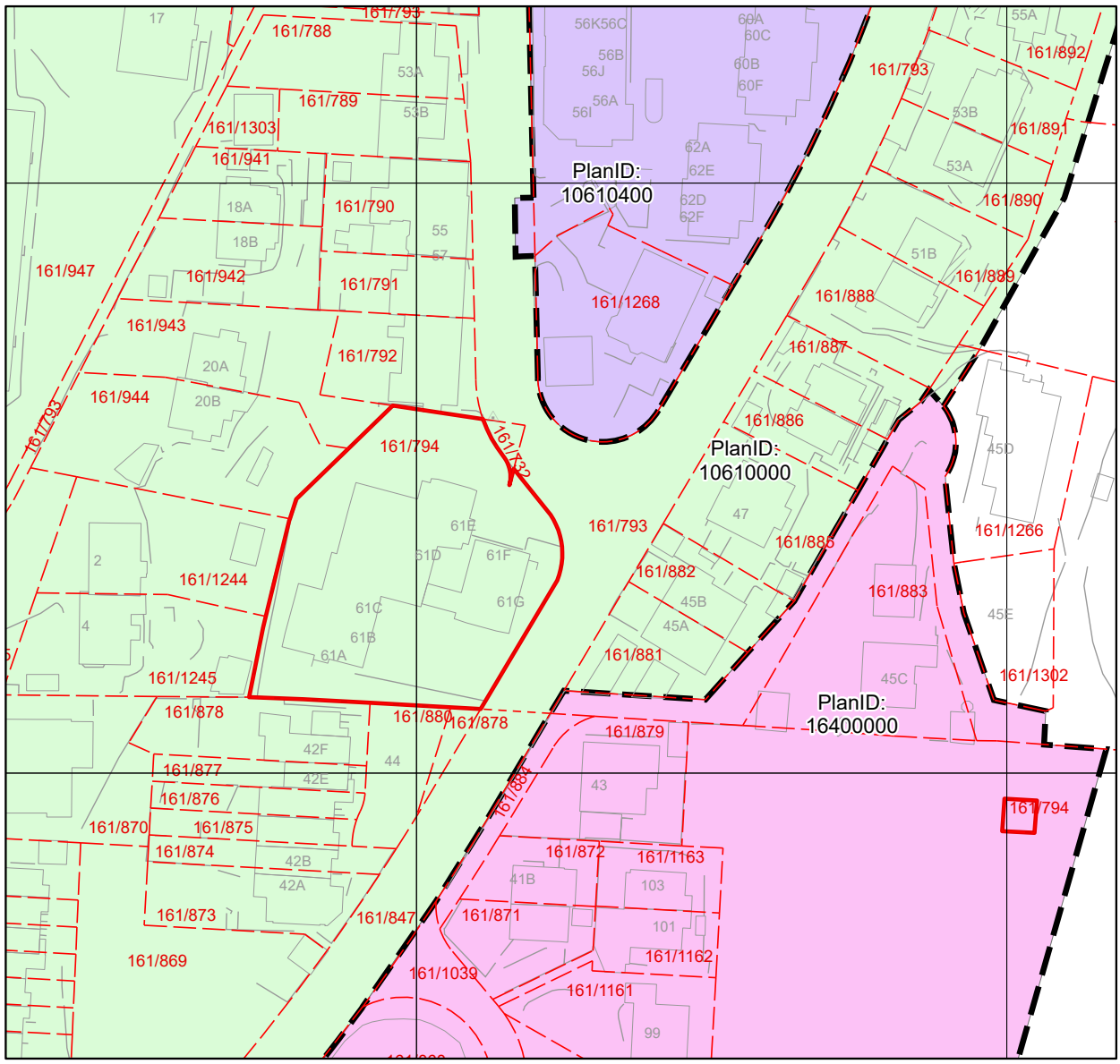
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10610000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

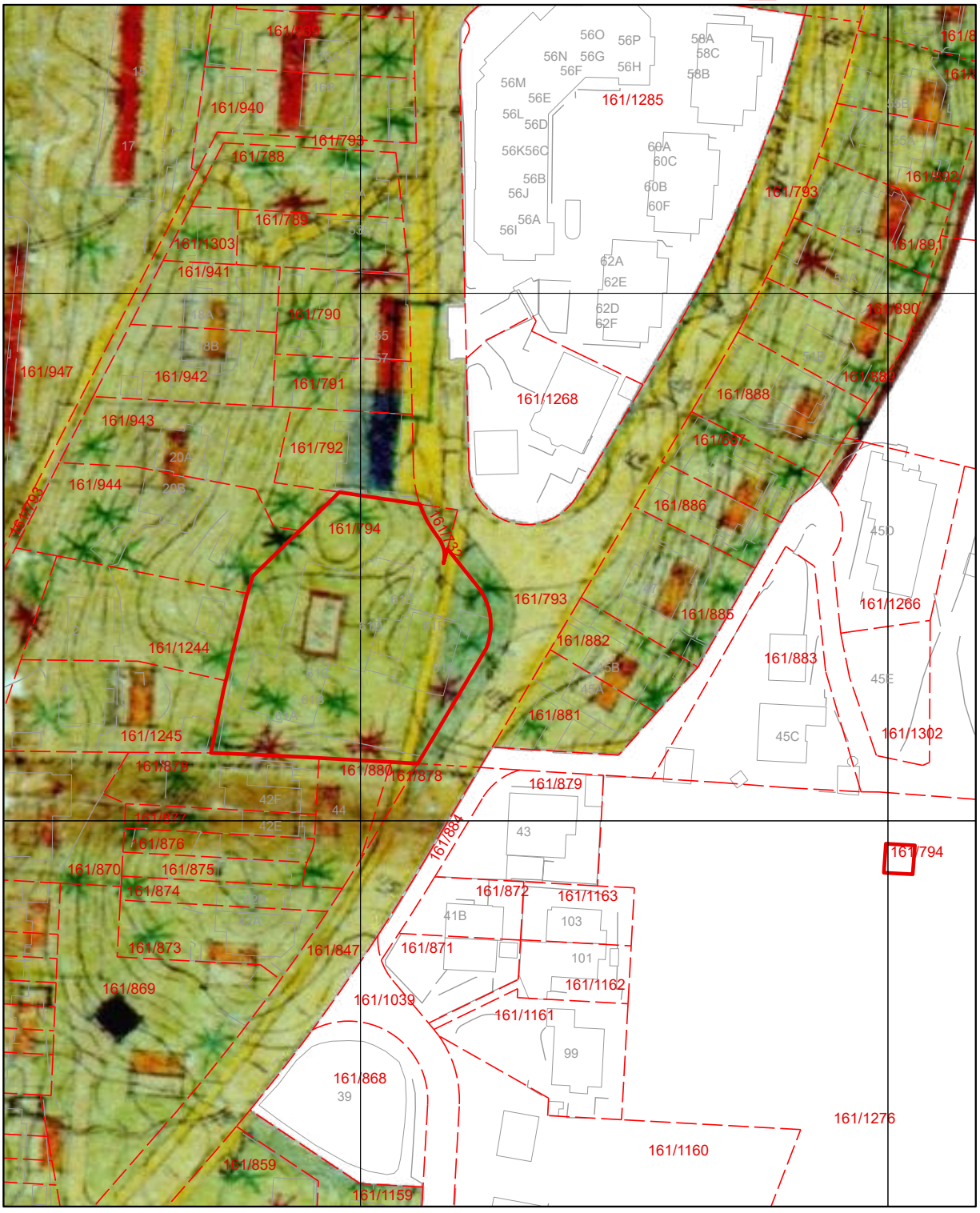
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/794
Dato: 01.04.2026 Adresse: Landåsveien 61D m.fl.

N

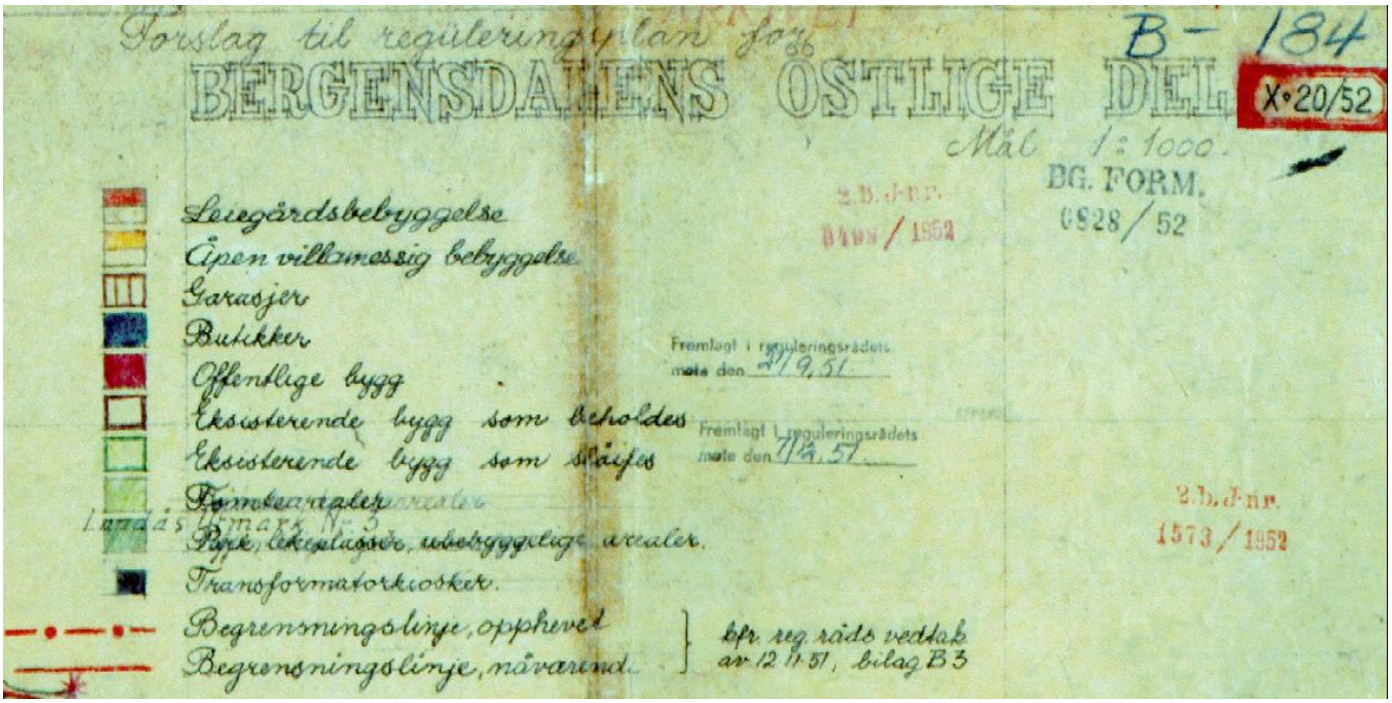
PlanID(er): 10610000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon


Forslag til reguleringsplan for
BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL
B - 184
X-20/52
Mål 1:1000.
BG. FORM.
0928/52
2.D.J-nr.
0409/1952
Fremlagt i reguleringsrådets møte den 24.9.51
Fremlagt i reguleringsrådets møte den 7/2.52
2.D.J-nr.
1573/1952
Landås Limaks N: 5
Leiegårdsbebyggelse
Åpen villamessig bebyggelse
Garasjer
Bukkker
Offentlige bygg
Eksisterende bygg som beholdes
Eksisterende bygg som skåjes
Parkeringsarealer
Park, lekeplasser, ubebyggelige arealer.
Transformatorkiosker.
Begrensningslinje, opphevet
Begrensningslinje, nåværend
} bfr. reg. råds vedtak av 12.11.51, bilag B 3

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

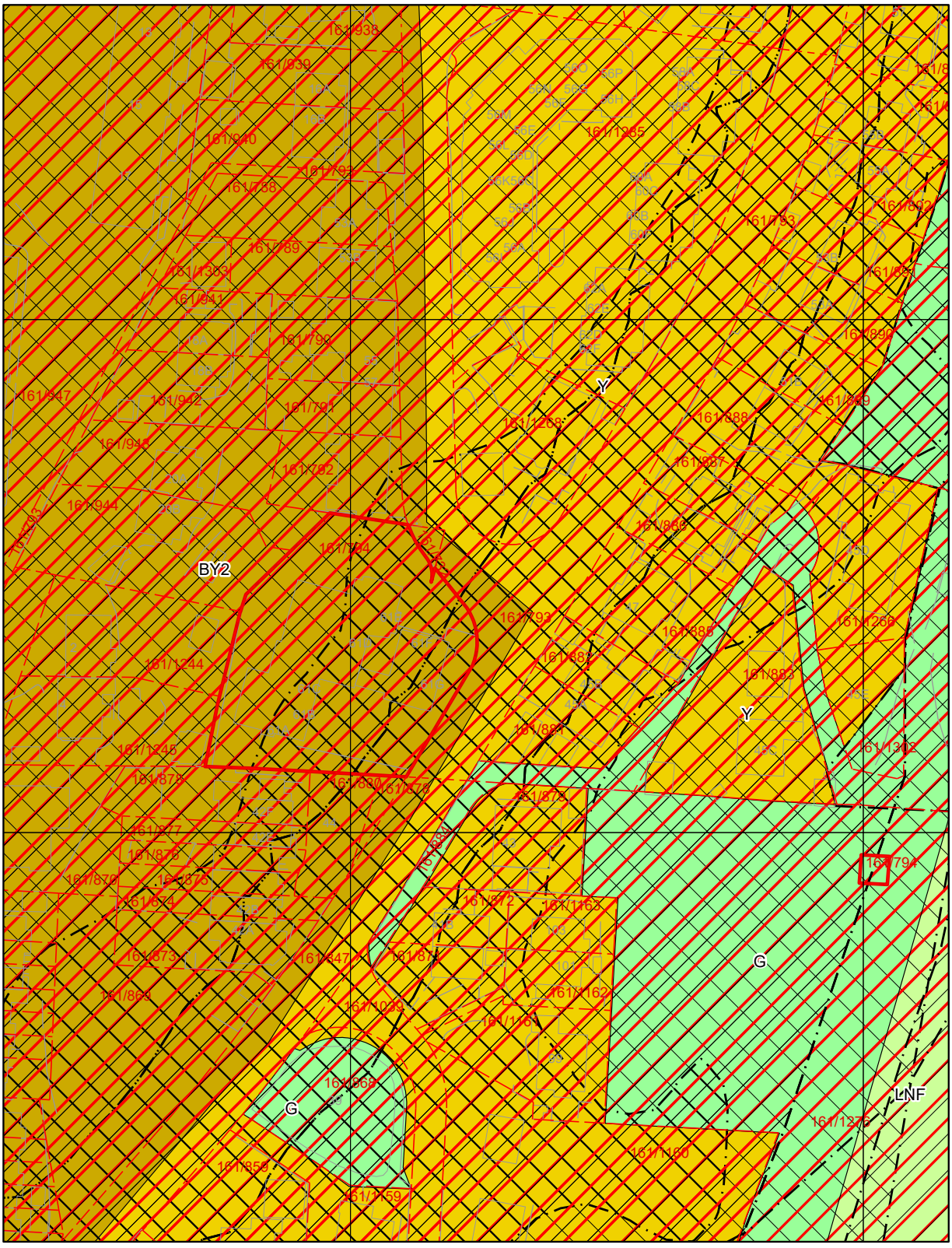
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 01.04.2026

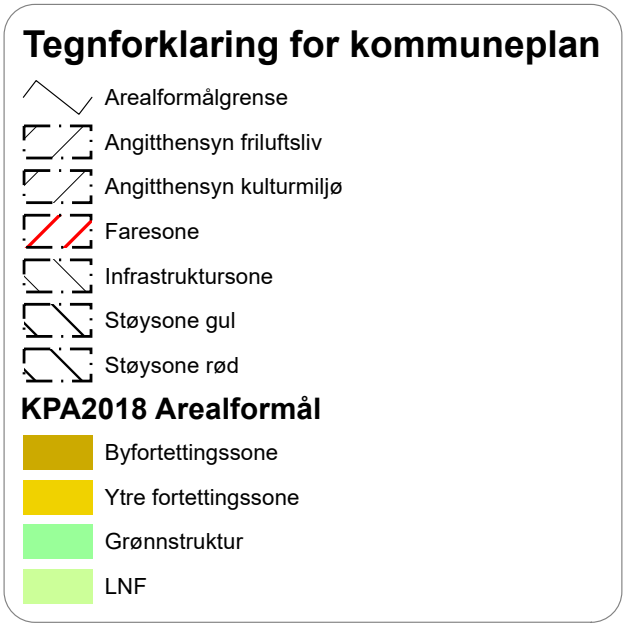
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/794
Adresse: Landåsveien 61D m.fl.

N

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

Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn friluftsliv
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Infrastruktursone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur
LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

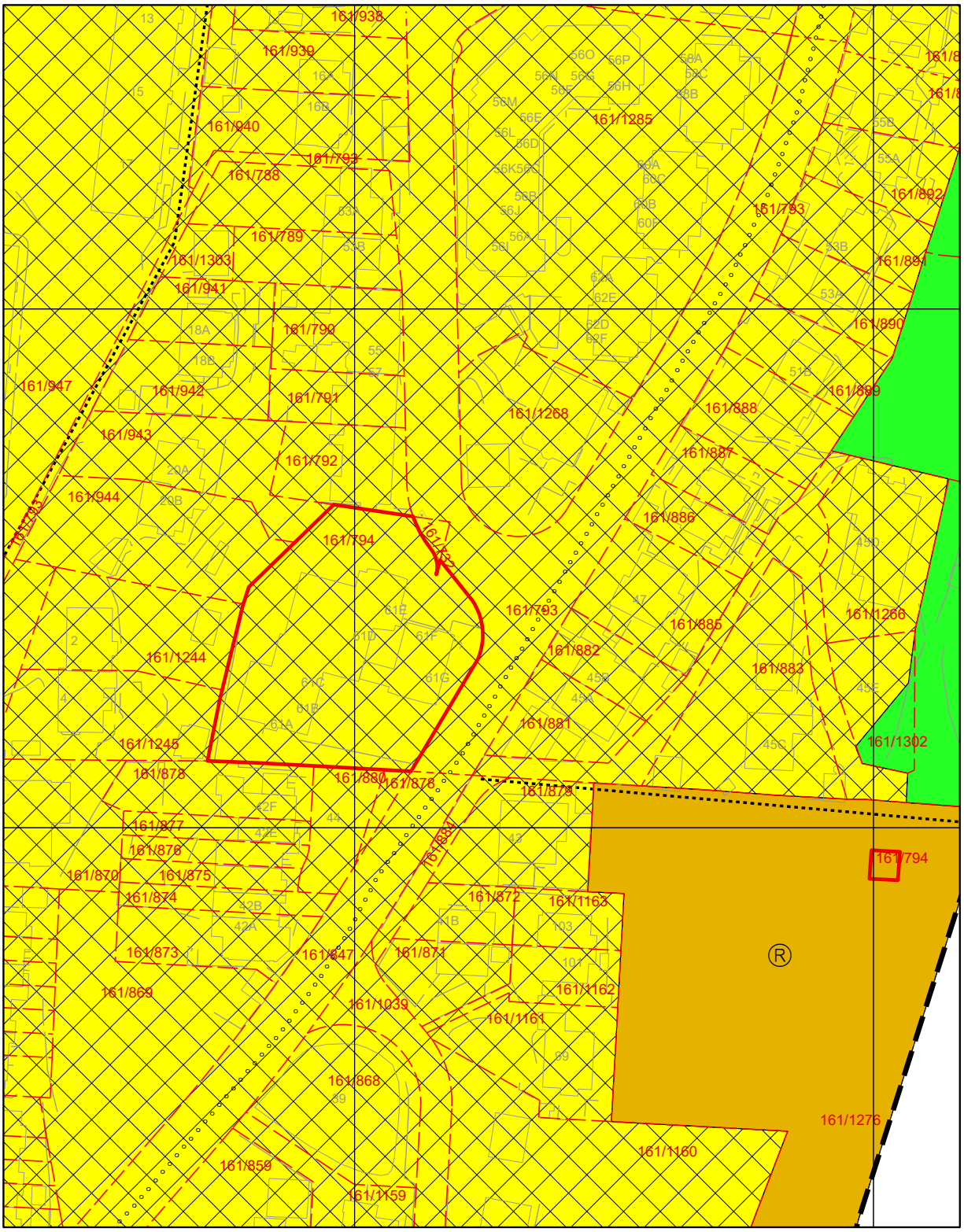
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 01.04.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/794
Adresse: Landåsveien 61D m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Byggeområde (N)

Boligområde (N)

Friområde (N)

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/794/0/11
Adresse: Landåsveien 61D, 5097 BERGEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

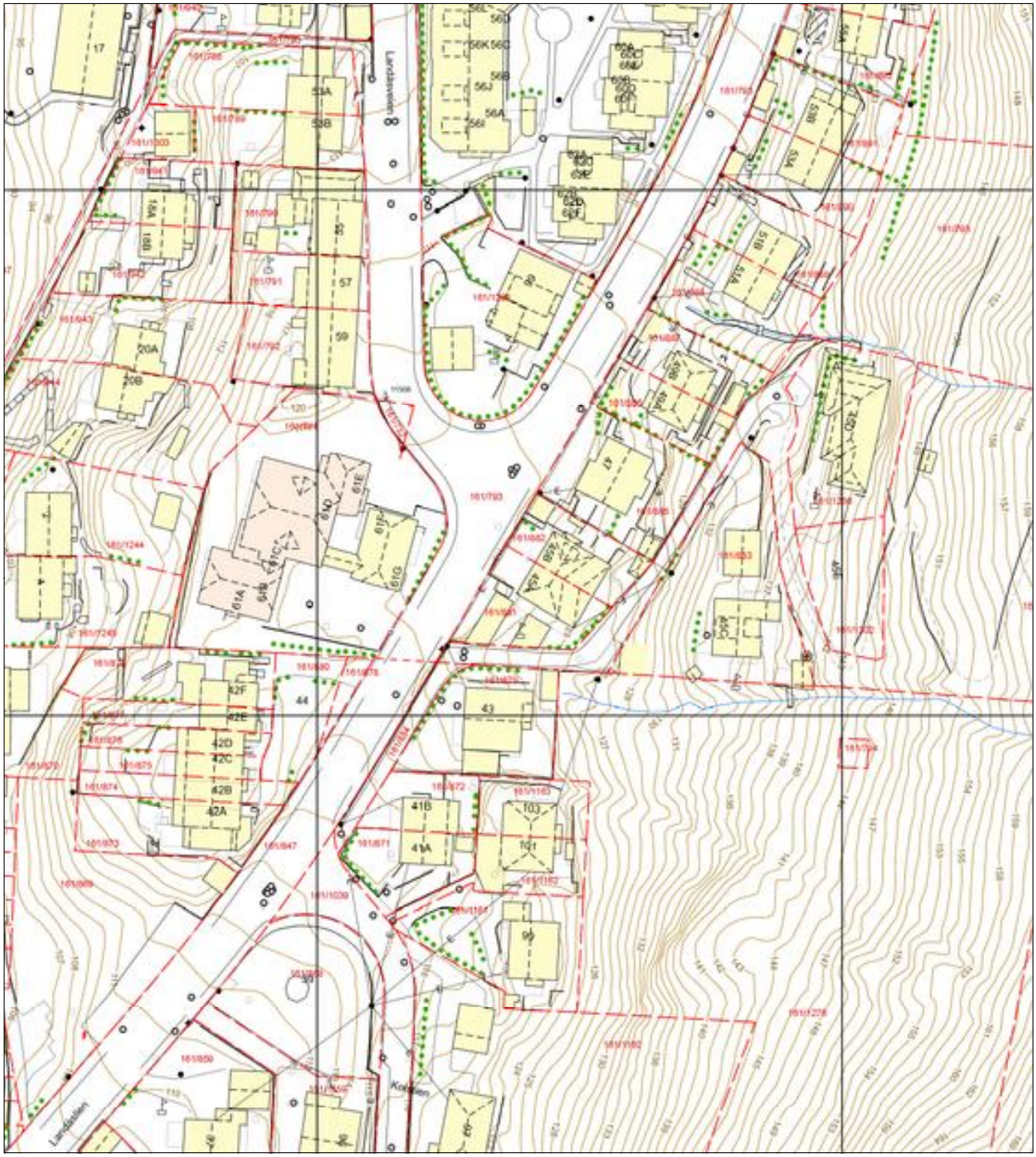
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 30.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/794/0/11
Adresse: Landåsveien 61D, 5097 BERGEN

N



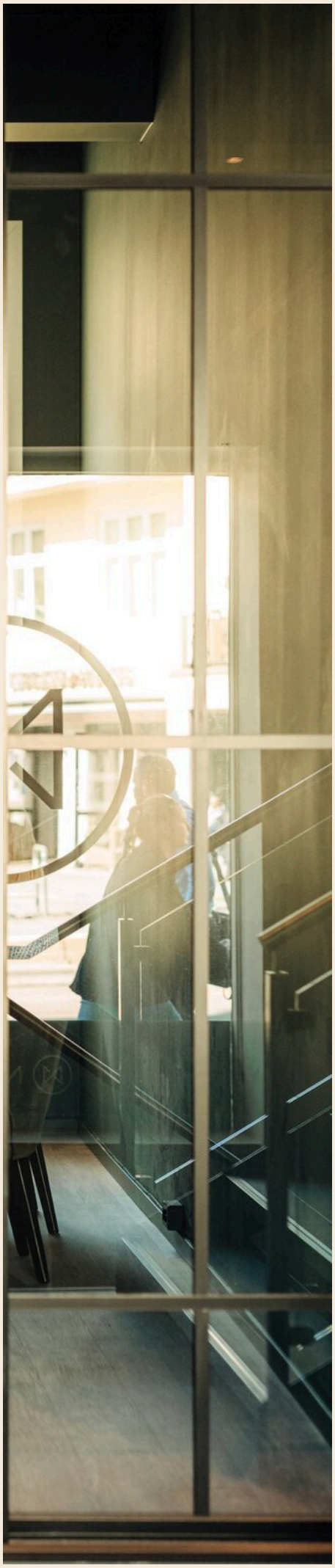
- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0280/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Landåsveien 61D 5097 BERGEN
Matrikkel: Gnr 161, bnr 794, snr 11 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

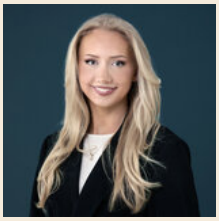
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marie Deisz

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen
m.deisz@nordvikbolig.no
455 19 578