NORDVIK

Nordre Nattlandsfjellet 104A

2 soverom | 86 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nordre Nattlandsfjellet 104A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
90	Vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.04.2026

Nøkkelinformasjon



3-roms hjørneleilighet m/flott utsikt |Solrik balkong på 16 m² |
Parkering i lukket garasjeanlegg m/elbillader | Heis

Prisantydning	**3 790 000,-**
Omkostninger	**98 850,-**
Totalpris	**3 998 500,-**
Fellesgjeld	**109 650,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 485,-**
BRA-i	**86 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Ta en titt på denne selveierleiligheten med to soverom, nærhet til natur, dagligvare, buss og sentrum. Her kan en bo i de fleste livsfaser, området er nemlig passende for både barnefamilier, eldre, unge og etablerere, dersom man ønsker en landlig og tilbaketrukket beliggenhet, som likevel er svært sentral. Leiligheten er moden for oppussing, så her kan man virkelig skape seg drømmehjemmet!

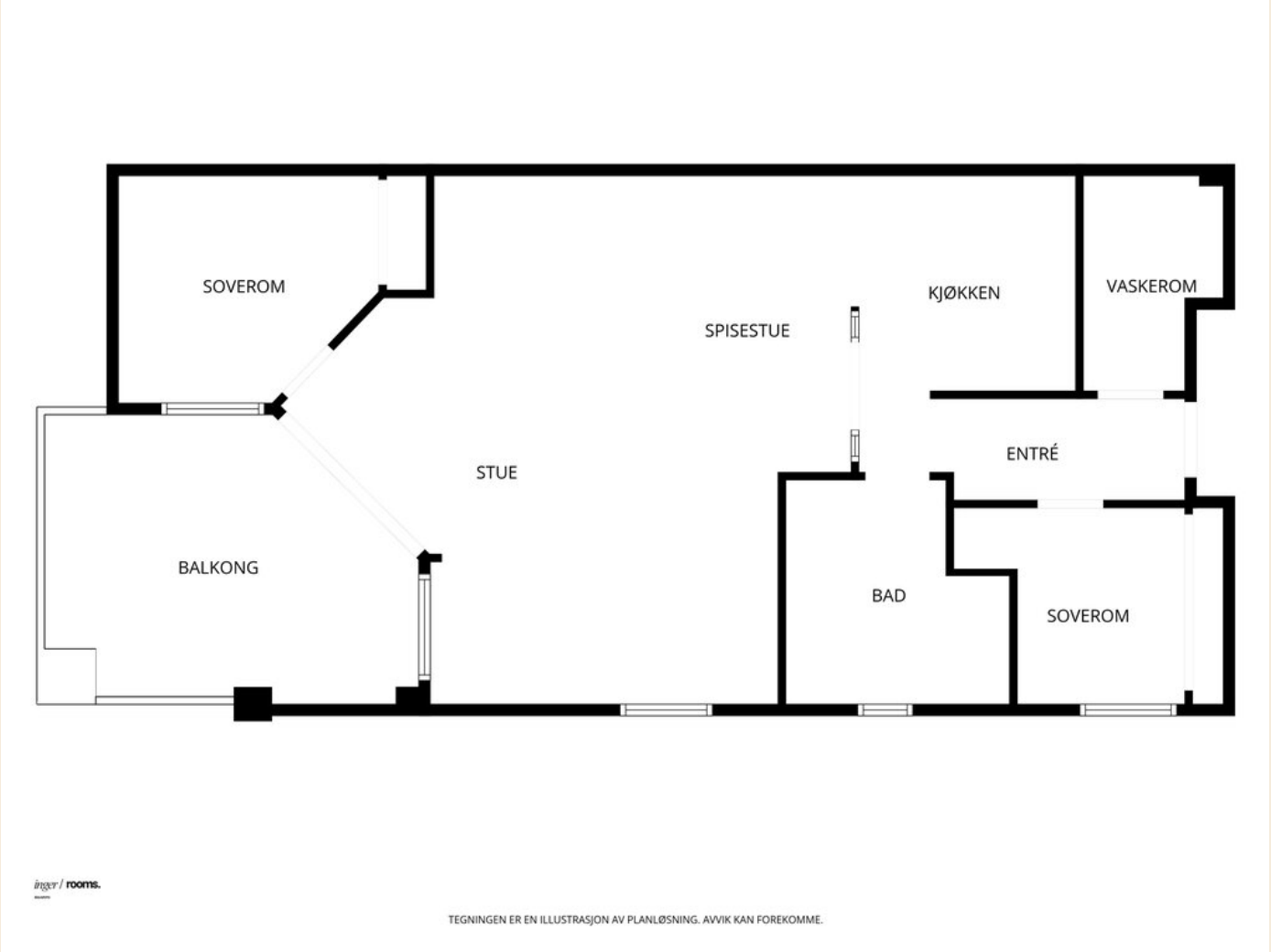
- Herlig balkong på 16 m², helt skjermet for sjenerende innsyn
- Naturskjønn beliggenhet og utsikt
- Separat vaskerom
- Fast garasjeplass
- Heisadkomst - passende flere livsfaser
- Meget gode solforhold

Området:

- 2 min gange til buss
- Kort vei til barnehager og skoler
- Kort kjøretur til Nesttun, Landås, Lagunen og Haukeland sykehus
- Flotte turmuligheter i nærheten

Planløsning

BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 90 kvm

























































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
48-0021/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nordre Nattlandsfjellet 104A, 5098 BERGEN
Gnr 11, bnr 676, snr 43 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Torill Birkeland
Vibeke Birkeland

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)
109 650,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 899 650,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
97 470,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 850,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 998 500,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 011 500,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré/mellomgang, to soverom, vaskerom, kjøkken, stue og bad.
BRA-e: 4 kvm. Sportsbod
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 16 kvm. Veranda

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

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ca. 2,5-3 m² går bort som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc. Ca 1,5 m² av soverommet er ikke målbart pga skråhimling, men kan

nyttes som gulvareal.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje, med enkel adkomst via heis eller trapp.
Planløsningen i 4. etasje består av entré/mellomgang, to soverom, vaskerom, kjøkken, stue og bad. I 1. etasje disponerer boligen en praktisk sportsbod, og i underetasjen er det tilgang til felles, lukket garasjeanlegg.

Standard
Leilighet har en noe eldre standard og vil ha behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav og forventninger, her ligger det gode muligheter for å skape et personlig og moderne hjem.

Leiligheten byr på en romslig og delvis åpen stue- og kjøkkenløsning på hele 49,1 m², med god plass til både sofa- og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til en herlig, solrik balkong hvor man kan nyte sommerdagene i rolige og usjenerte omgivelser. Det er opprinnelig tegnet inn et soverom i tilknytning til stuen, men dette er fjernet for å gi en mer åpen og romslig stueløsning.

Boligen har to soverom hvor det på det ene er plass til dobbeltseng og garderobeskap. Soverommet i gangen er opprinnelig byggemeldt som bod, og deler av rommet er utvidet mot stuen (dette er ikke byggemeldt).
Soverommet mot balkongen er også utvidet mot stuen, dette er ikke søknadspliktig.

Badet er helfliset og utstyrt med wc, dusjkabinett og servant med møblement som gir rikelig med oppbevaringsplass. Badet er trolig fra byggeåret og må påregnes oppgradert. I tillegg har leiligheten et eget, praktisk vaskerom.

Det medfølger også en sportsbod på ca. 4 m² samt egen parkeringsplass m/elbillader i felles garasjeanlegg.

Fra balkongen kan du nyte nydelig utsikt og gode solforhold gjennom dagen. Den delvise takoverbyggingen gir lune og behagelige omgivelser, og forlenger utesesongen, helt supert for både rolige morgener og sene sommerkvelder, uansett vær

Her ligger alt til rette for å skape et hjem man vil trives i.

Parkering
Styreleder opplyser at hver seksjon har fast oppstillingsplass i garasje som er gitt i vedtekter.
Parkeringsplassene er ikke seksjonert med ligger i fellesarealene.
Parkeringsplassen for denne seksjonen er markert med nr. 43. Seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil.

Modernisering og påkostninger
- Glassdør mellom stuen og gangen

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra 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?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Tak og pris

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ladebokser er installert, led lys installert i fellesområder

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Andreas Eriksen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- For rapporter som gjelder leilighet i ett sameie er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten siden sameiet er ansvarlig for bygningskroppen. Bygningsdelen er del av sameiets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Radonsikring
- Vinduer/dører
- Balkong/terrasse
- Bad, totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon
- Vaskerom, totalvurdering
- Etasjeskiller/gulv på grunn
- Kjøkken
- VVS
- Innvendige overflater

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG3):
- Bad, totalvurdering av overflater
- Bad, totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Bad, totalvurdering av fuktsøk
- Vaskerom, totalvurdering av fuktsøk

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk via panelovner
- Varmekabler ved badet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 485,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader dekker:
- Strøm i fellesarealer
- Dugnad
- Kabel-TV/internett
- Avregning vann
- Snøbrøyting/salting på fellesareal
- Byggforsikring
- Gressklipping på fellesareal
- Annen drift/vedlikehold

Styreleder opplyser at det ikke foreløpig er planlagt at felleskostnader skal økes.

Kommunale avgifter
Kr 6 973,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 6 973,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 5 906,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 5 906,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 167 245,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 668 980,- 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
Kabel-TV og internett fra Bergen Fiber/Altibox inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse, orgnr. 980657280

Om sameiet
Sameiet består av 73 boligseksjoner.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 109 650,-

Sameiet har en samlet fellesgjeld på kr 8 755 012,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

OBOS
Annuitetslån
Rentesats: 6,65%, flytende
Andel av saldo: kr 109 650,-
Innfrielsesdato: 30.08.2037

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 423 872,- i 2023.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Det er frivillig oppmøte på dugnad i regi av styret to ganger i året. Det er ikke fellesplikter i sameiet.

Dugnadsarbeid, utenom fellesdugnader i regi av styret, må avtales med styret før oppstart av arbeidet. Timelister for føring av dugnadstimer utleveres av styret.
Timelistene må leveres styret senest 3 måneder etter at arbeidet er utført.
Godkjent dugnadsarbeid kompenseres med kr. 150,- pr. time. Kompensasjon for utført dugnadsarbeid utbetales årlig.

Dyrehold
Det er tillatt med husdyrhold i sameiet, dersom husdyret ikke er på en urimelig eller unødvendig måte til skade eller ulempe for de andre sameierne. Eier av hund skal påse at reglene om båndtvang overholdes.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93503308

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 964 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet.

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
Velkommen til Nordre Nattlandsfjellet 104A! Her har man nærhet til flott natur samtidig som det er kort vei til det meste man skulle trenge i hverdagen. Herfra er det kort vei til Landås, Haukeland sykehus, Nesttun sentrum og bykjernen. Fra leiligheten er det også kort vei med bil til blant annet Rema 1000. Området er barnevennlig med store grøntområder og lekeplasser. Det er i tillegg kort vei til skoler og barnehager.

En kort kjøretur tar deg til Bergen sentrum, men om du heller ønsker å benytte deg av kollektivtransport finner du busstopp bare et par minutters gange fra leiligheten.

Det er ikke lange veien til Landås og alt det har å by på av servicetilbud og fasiliteter. På Landåstorget finner man dagligvarebutikk, frisørsalong, blomsterbutikk m.m. Ved Sletten senter finner man et større utvalg av servicetilbud og butikker. Her kan man velge blant flere butikker, samt at man har tilgang til lege, tannlege, kiropraktor og akupunktør. Ellers er Thon senter Lagunen 10 min. unna med bil.

For den turglade er det mange flotte turstier rett i nærheten. Det er kort vei til Nattlandsfjellet, Landåsfjellet og Ulriken. Gløvrevannet er lett tilgjengelig med grusvei og ligger halvveis på vei opp til Ulriken. Nubbevannet er også et alternativ og som er et populært badested på sommer- og vinterstid hvor man kan stå på skøyter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.05.1992. Denne gjelder nybygg bolig/garasje.

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 gjøres oppmerksom på at det er avvik fra godkjente

byggetegninger:
- Deler av stuen er opprinnelig byggemeldt som soverom
- Den ene soverommet er opprinnelig byggemeldt som bod

Det vil si at det ene soverommet er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Årstad. Gnr 11 bnr 94, Nattlandsfjellet, planområde 12, delfelt 9.2, bebyggelsesplan, datert 09.06.1988, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Friluftsliv - byfjellsgrense, sentrale byfjell - berøringsgrad 12,5%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 15,5%

Restriksjonsområder i kommunedelplan:
- Område unntatt fra rettsvirkning - berøringsgrad 74,7%

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Saksnr. 202518454 - påbygg tomannsbolig, vertikaldelt. Selger opplyser at det er mottatt nabovarsel om påbygg til Nattlandsrinden 115. Det må påregnes økt støy og veitrafikk i byggeperioden.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 22.08.1988 - Dokumentnr: 28371 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/9671
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 096 SEKSJONER
Omhandler seksjonering av eiendommen.

Tinglyst 27.08.2004 - Dokumentnr: 28787 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/7106
Omhandler reseksjonering av eiendommen,

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
Selger opplyser at det er mottatt nabovarsel om påbygg til Nattlandsrinden 115. Det må påregnes økt støy og veitrafikk i byggeperioden.

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 600,-
Boligvideo med SoMe Pernille kr. 5 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 153 375,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 29. april 2026

Ansvarlig megler
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

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).

Nordre Nattlandsfjellet 104A

Nabolaget Nattlandsfjellet - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Sædalen skole (1-7 kl.) 331 elever, 22 klasser	21 min 1.7 km
Nattland skole (1-10 kl.) 680 elever, 52 klasser	19 min 1.8 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	7 min 3.9 km
NTG Brann Stadion	9 min

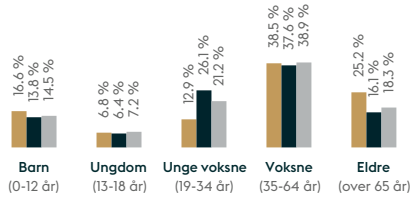
Offentlig transport

Nattlandsfjellet Linje 49, 81	6 min 0.5 km
Slettebakken Linje 1	26 min 1.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 8.1 km
Bergen Flesland	20 min

Barnehager

Natlandsfjellet barnehage (0-5... 22 barn	4 min 0.3 km
Eplekarten Steinerbarnehage (0... 49 barn	8 min 0.7 km
Øvre Sædal barnehage (0-6 år) 68 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nattlandsfjellet	1 654	716
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nattlandsfjellsbanen	4 min
Øvre kolstien 36	21 min
MOVA Landås	22 min
Bergen Tennis Arena Treningsse...	25 min

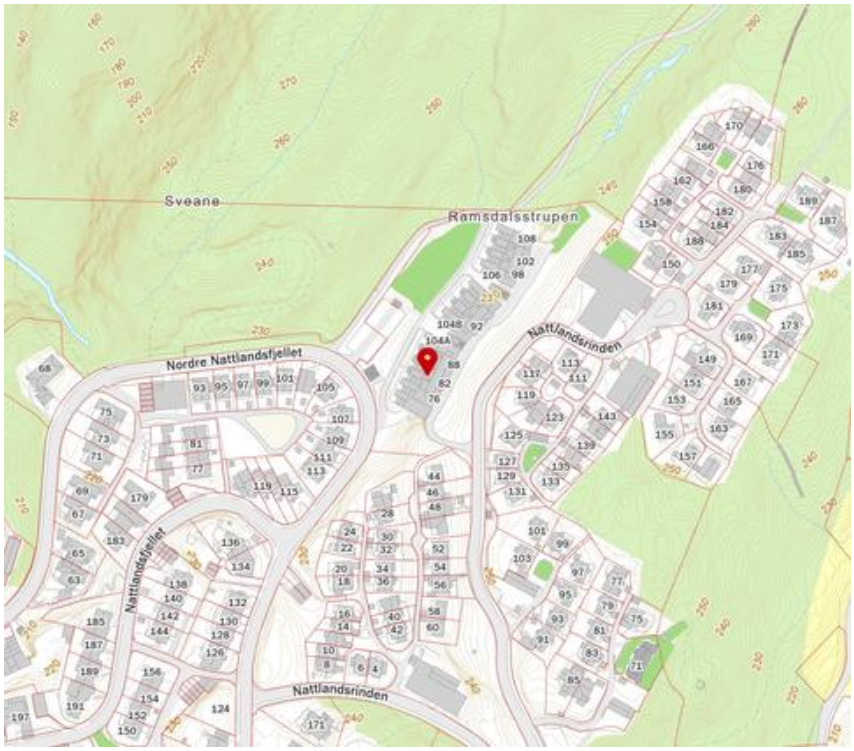
«Det er fint på Nattlandsfjellet med utsikt og naturen tett på.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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 2026

Sjekk gyldighet på rapport

ERIKSEN
PROSJEKTERING - BYGGESØKNAD - TAKST

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Nordre Nattlandsfjellet 104 A
5098 BERGEN
4601/11/43/676/0/0

Rapportdato

22.04.2026

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

Befaring utført den 19.04.2026 av:

ERIKSEN
PROSJEKTERING - BYGGESØKNAD - TAKST



Andreas Eriksen
Takst & Byggmester Eriksen AS
Røtingavegen 144
5216 Lepsøy
+4748100315
andreas@eriksenpro.no

Utdannet Byggmester og Takstingeniør med 20 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i tilstandsanalyse av boliger, skade og reklamasjonstakster, uavhengig byggekontrollør, byggesøknader, byggteknikk, eiendomsutvikling og prosjektering.

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Om boligen

Adresse: Nordre Nattlandsfjellet 104 A , 5098, BERGEN

Matrikkel: 4601/11/43/676/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1991

Tomt: 10 964.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Torill Birkeland, Vibeke Birkeland

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: For rapporter som gjelder leilighet i ett sameie er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten siden sameiet er ansvarlig for bygningskroppen. Bygningsdelen er del av sameiets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet. OPPVARMING Leiligheten har ellers mulighet for elektrisk oppvarming. Boligen er tilstrekkelig dekket med varmekilder på befaringsdagen. Varmekabler på badet. Varmekilder er ikke funksjonstestet på befaringsdagen. VENTILASJON Med naturlig ventilasjon er man helt avhengig av at det er naturlige drivkrefter tilstede. Det er ikke alltid tilfelle. Naturlig ventilasjon fører til kald trekk og det er umulig å gjenvinne varmen i ventilasjonslufta. Varm luft som stiger kan skape luftbevegelse i naturlig ventilerte boliger når det er kaldere inne enn ute. Vindsug ved utløpet av ventilasjonskanalene er den andre viktige drivkraften for naturlig ventilasjon. Også vindtrykk ved friskluftinntakene bidrar til å skape luftbevegelse. Naturlig ventilering er iht. datidens byggeforskrifter og når boligen ble oppført, men med et balansert ventilasjonsanlegg eller mekanisk ventilasjonsystem så vil en bedre luft kvaliteten.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat, Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten innehar en praktisk og funksjonell planløsning, med samtlige rom ved samme nivå med tilkomst for rullestol. Leiligheten er bygget etter en foreldet byggetekniske reformen og byggeskikk. Leiligheten fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold, foruten badet. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/ fastmonterte gjennstander og tekniske innstallasjoner. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. En rekke egenskaper som f.eks. drenering, fuktsikring av grunnmur og grunn mot det fri, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon, vann- og avløpsanlegg og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter eldre byggeforskrifter, enn av bygninger oppført etter dagens krav. Det er å forvente hyppigere inspeksjoner, samt vedlikehold og rehabilitering ved eldre boliger, kontra nyere boliger.

Hindringer på befaringsdagen

Sluk er ikke kontrollert grunnet plassering under dusjkabinett, og kabinettet ikke kunne flyttes på. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

04.etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
86 m^2	4 m^2	0 m^2	16 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre/ mellomgang 5,5 m² Soverom 7,3 m² - Vaskerom 4,7 m² - Kjøkken 8,3 m² - Stue 40,8 m² - Soverom 9,7 m²	Sportsbod 4 m²		Veranda 15,7 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
90 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ca. 2,5-3 m² går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp etc. Ca 1,5 m² av soverommet er ikke målbart pga skråhimling, men kan nyttes som gulvareal.

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Oppsummert

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

10 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det bemerkes at enkelte vinduer ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv. Vinduet ved soverom 7,3 m² er vinduet plassert 1,24 meter over gulv.

Balkong / terrasse: Verandaens innfestning, oppbygging og drenerende underlag, samt bærende konstruksjon og underlag er ikke kontrollert, da dette er en lukket konstruksjon og det gjøres oppmerksom på at det ikke foretas noe destruktive tiltak. Det samme gjelder terrasser med underliggende tekking, hvor konstruksjonen er lukket og skjult. Verandaen er dekket med betongheller med underliggende tettesjikt (dette er ikke kontrollert, da det kreves destruktive tiltak).

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Innvendige overflater: Det gjøres oppmerksom på at farger ol. kan variere fra rom til rom. Det er observert bruksslitasje og bruksmerker på befaringsdagen. Parkett/ tregulv ved entré/ vindfang og ved innstegsområdet ved terrassedør/ skyvedører vil ofte ha større slitasje mtp fuktige sko ol. Parkett ved og rundt kjøkken vil også ha mer slitasje og fuktmerker.

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

2 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad - Totalvurdering av overflater: Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det er dette kostnadsestimat som gjør seg gjeldende, da badet er å anse som et totalrenoveringsobjekt.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

2 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet ikke blir utsatt for direkte vann påkjenning da, bruksvann ledes direkte ned i sluk via plastrør (dusjkabinett).

Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Våtrommet blir heller ikke utsatt for direkte vannpåkjenning da, bruksvann ledes direkte ned i sluk via plastrør. Tilstøtende brannskillevegg og kjøkken.

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
2026-04-16

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for leiligheten.

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

Kommentar:
Soverom 7,3 m² er byggemeldt som bod.

3 Radonsikring TG 2

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

4 Vinduer / dører

TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i overflatebehandlet trevirke med isolerglass.
Vinduer i alu. ramme med isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Skyvedør i alu. ramme med isolerglass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og dører er datert 1989 og 2018.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.
Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.
Det bemerkes at enkelte vinduer ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv. Vinduet ved soverom 7,3 m² er vinduet plassert 1,24 meter over gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Normalt vedlikehold som smørning og rengjøring av overflater, samt smørning av mekaniske komponenter. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer.
Utbedre innvendig vindusholder ved soverom 9,7 m².

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

Bilde









NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

5 Balkong / terrasse TG 2

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

Type:
Etablert veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverk er målt til 90 cm på befaringsdagen som var iht. ved oppføringspunktet, men ikke iht. dagens forskrifter.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Verandaens innfestning, oppbygging og drenerende underlag, samt bærende konstruksjon og underlag er ikke kontrollert, da dette er en lukket konstruksjon og det gjøres oppmerksom på at det ikke foretas noe destruktive tiltak. Det samme gjelder terrasser med underliggende tekking, hvor konstruksjonen er lukket og skjult. Verandaen er dekket med betongheller med underliggende tettesjikt (dette er ikke kontrollert, da det kreves destruktive tiltak).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold og rengjøring.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Bilde











6 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er observert riss i gulvfliser ved badet.

Bilde





Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall på gulv. Det er observert motfall ved badet.
Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Totalvurdering av overflater

TG 3

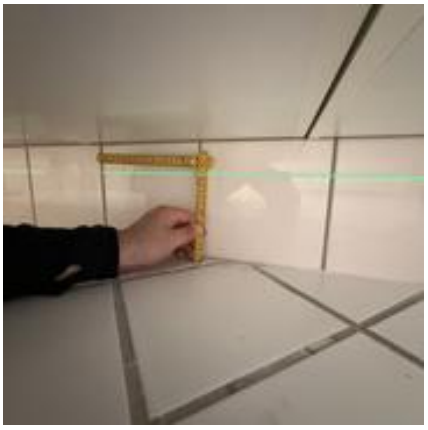
Kommentar:
Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det er dette kostnadsestimat som gjør seg gjeldende, da badet er å anse som et totalrenoveringsobjekt.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Bilde











Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

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

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredningen fremstår som noe slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via luftagregat.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Dusjkabinett

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet ikke blir utsatt for direkte vann påkjenning da, bruksvann ledes direkte ned i sluk via plastrør (dusjkabinett).

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet ikke blir utsatt for direkte vann påkjenning da, bruksvann ledes direkte ned i sluk via plastrør (dusjkabinett).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

7 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv med oppbrett. våtromstapet på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bilde



Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via luftagregat (Villavent).

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Våtrommet blir heller ikke utsatt for direkte vannpåkjenning da, bruksvann ledes direkte ned i sluk via plastrør. Tilstøtende brannskillevegg og kjøkken.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Våtrommet blir heller ikke utsatt for direkte vannpåkjenning da, bruksvann ledes direkte ned i sluk via plastrør. Tilstøtende brannskillevegg og kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

8 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

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

Type:
Annet

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er observert og målt med krysslaser mindre, samt lokale skjevheter og ujevnheter i boligens etasjeskille. Det er målt en skjevhet på ca. 26 mm fra entre til stuen (lengde på 10,4 meter)

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde





NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

9 Kjøkken

TG 2

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkken med hvite profilerte fronter med tilhørende håndtak. Benkeplate i laminat med integrert oppvaskkum. Det er montert fliser mellom benkeplate og overskapene. Overskap og høyskap er i samme utførelse og kvalitet som resterende kjøkken. Kjøkkenet innehaver god bruksmuligheter, samt gode lagringsmuligheter. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra avløp.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Det anbefales etablering av komfyrvakt.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Levetid:

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Bilde








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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler ved badet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er datert 12.12.2022 og rommer 194 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Komfyrvakt ikke installert.
Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ifm. oppgradering av boligens våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

11 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.
I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere
som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55
Fast tilkobling av varmtvannsbereder må utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Fast tilkobling av varmtvannsbereder må utføres.

Øvrig info:
Det er utført en el-kontroll av BKK, datert 27.03.2023; ingen avvik.

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Bilde







12 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?
Brannslange ved vaskerommet.

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

Er det etablert røykvarslere?
Ja

Overflater gulv

Boligens gulv overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Badet innehar fliser på gulv, vaskerommet er belagt med gulvbelegg og resterende gulv er med trestavs eikeparkett.

Bilde





Overflater vegg / himling

Boligens vegger- og himlings overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Badet er helfliset, resterende vegg- og himlings overflater er i malt slett utførelse.

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Bilde






Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at farger ol. kan variere fra rom til rom. Det er observert bruksslitasje og bruksmerker på befaringsdagen. Parkett/ tregulv ved entré/ vindfang og ved innstegsområdet ved terrassedør/ skyvedører vil ofte ha større slitasje mtp fuktige sko ol. Parkett ved og rundt kjøkken vil også ha mer slitasje og fuktmerker.

14 Garasjeplass

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?
Nei

Kommentar:
Garasjeplassen er målt på stedet og er under dagens krav som er 2,5m bred og 5m lang. Plassen er målt til 4,6x2,2 meter på befaringsdagen.

Er det etablert lader for el-bil?
Ja

Bilde





NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

15 Bod

Bod

Boden innehar mye inventar og møbler etc slik at alle overflater ikke er synlig eller vurdert.
Boden har dør med låsefunksjon.
Boden fremstår i normalt god stand og uten vesentlige avvik ut fra det som er visuelt synlig.

Bilde



NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 A - 4601/11/43/676/0/0

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torill Birkeland	9578-5998-4-991905	2026-04-16 14:10:37
Vibeke Birkeland	9578-5993-4-1738658	2026-04-16 14:03:17

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
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
48-0021/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordre Nattlandsfjellet 104A, 5098 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Torill Birkeland, Vibeke Birkeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. februar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Anna Birkeland

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93503308
Forsikret i: Gjensidige

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: Tak og pris

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

Eventuell kommentar: Ladebokser er installert, led lys installert i fellesområder

---

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.?

Nei

---

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

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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: 48-0021/26

enova

Energiattest



Adresse **Nordre Nattlandsfjellet 104A, 5098 BERGEN**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281426**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **9486550**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **676**
Seksjonsnummer **43**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **202,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **196,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 444 kWh**



Nordre Nattlandsfjellet 104A, 5098 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Nordre Nattlandsfjellet 104A, 5098 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedtekter

for

Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse.

Sist endret på ekstraordinært årsmøte 12.06.2023

§ 1. Sameiets navn:
Sameiets navn er: SAMEIET NATTLANDSFJELLET TERRASSE med forretningskontor i Bergen kommune.

§2. Sameiets andeler:
Sameiet er delt opp i 73 boligseksjoner som utgjør andeler av i alt 7106/7106 fordelt på de enkelte seksjoner som følger:

- Seksjon nr. 1-56 utgjør hver 89/7106 (i alt 4984/7106)
- Seksjon nr. 57,66,69 utgjør hver 85/7106 (i alt 255/7106)
- Seksjon nr. 58-59,67-68 utgjør hver 96/7106 (i alt 384/7106)
- Seksjon nr. 60, 62, 64 utgjør hver 170/7106 (i alt 510/7106)
- Seksjon 70-76 utgjør hver 139/106 (i alt 973/7106)

«Doble seksjoner» utgjør seksjon 60-61 (nå 60), seksjon 62-63 (nå 62), seksjon 64-65 (nå 64).

§3. Rettslig råderett:
Hver sameier tilskjøtes en seksjon av sameiets eiendom og har full rettslig råderett over denne, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De øvrige sameiere har likevel legalpant i seksjon for krav mot sameieren for et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdlovens grunnbeløp jf. eierseksjonsloven §31.

Ved overdragelse av seksjonen plikter overdrager å gjøre kjøper kjent med sameiets vedtekter, HMS-instruks og husordensregler. Erververen plikter videre å gjøre seg kjent med disse. Tilsvarende gjelder for utleie av seksjon.

Ved overføring av seksjon skal det, uten opphold, sendes melding til styret og forretningsfører, i eget skjema, for registrering av den nye erververen. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i avsnitt over. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ingen kan eie mer enn to -2- boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Til hver seksjon hører eksklusiv enerett til bruk av bruksenhet. Bruksenhetene i sameiet består av: en leilighet til boligformål. Bruksenheten kan bare benyttes til det tinglyste formålet.
Arealer i sameiet som ikke inngår i seksjoner er fellesareal. Sameier har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig er brukt til. Til hver seksjon kan benyttes eksklusiv parkeringsplass og ekstern bod etter anvisning fra sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 4 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser og ansvar hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 5 Fellesutgifter

Utgifter og omkostninger ved eiendommen, som ikke er tilknyttet den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøken. Til dekning av sin del av løpende fellesutgifter betaler hver sameier månedlig et fastsatt beløp av årsmøtet eller av styret. Til avsetning for dekning av fremtidig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen (vedlikeholdsfond), skal likeledes betales månedlig et beløp fastsatt av årsmøtet eller styret, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Eierskiftegebyr betales av kjøper til forretningsfører. Gebyret er pr. 20.04.12 pålydende kr. 4.300,-.

Eventuelle kostnader forbundet med kollektive avtaler for kabel-tv og bredbånd/internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel per seksjon og følger ikke sameiebrøken.

§ 6 Vedlikehold og renhold

Den enkelte sameier skal holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne jf. eierseksjonsloven § 20 første ledd. Dette ansvaret gjelder både bruksenhetens hoveddel og tilleggsdeler som boder og garasjeplass.

Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av:

- Ledninger som ikke inngår i fjerde ledd
- Varmekabler
- Inventar
- Utstyr/apparater
- Alle innvendige flater, innvendige dører, karmer og listverk
- Det som ellers faller naturlig inn under sameiernes vedlikeholdsplikt.

Sameieren har videre vedlikeholdsansvar for vannklosett, varmtvannsbereder, vasker o.l. tilknyttet egen seksjon. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Sameier har ansvar for å umiddelbart melde fra til styret dersom det oppdages skader/feil på enheten som sameiet har ansvar for å utbedre. Dersom sameier forsinker innmelding av skade slik at denne utbrer seg eller det oppstår følgeskader på eiendommen, må sameier selv dekke kostnader for dette. Alminnelig meldefrist er satt til seks uker.

Sameiet har ansvar for forsvarlig vedlikehold av fellesarealer som ikke hører til den enkelte bruksenhet. I dette ansvaret ligger også reparasjon, utbedring og utskiftning der det er nødvendig.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også:

- Utskiftning av vinduer og ytterdører til bruksenhetene.
- Vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenhetene.
- Reparasjon og utskiftning av utstyr som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Videre fellesanlegg/felleskonstruksjoner som elektriske inntak og fordelingsanlegg.
- Utvendig vann- og avløpsledninger
- Yttervegger og yttertak
- Utvendig vindusflater med glass, ramme og karm
- Utvendig terrassedør og entrédør
- Terrasser (unntak for sjette ledd siste setning vedrørende belegningsstein o.l.)
- Plenklipping og beplantning på fellesareal
- Renhold av fellesareal, gater, fortau og lignende

Vedtar sameiet å engasjere tillitsmenn eller øvrig innleid hjelp til sine oppgaver nevnt over, fordeles utgiftene etter sameierbrøken.

Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene, selv om plassene inngår i bruksenhetene som tilleggsdeler. Den enkelte sameier er ansvarlig for løpende renhold av terrasser (med rekkverk), for vedlikehold og utskiftning av belegningsstein eller lignende.

Nøkler og dørlåser i sameiet.

Hver seksjonseier i sameiet er ansvarlig for å sørge for låser på dørene til sin egen leilighet og eventuelle boder tilknyttet denne.Sameiet er ansvarlig for å sørge for låser på fellesdører i sameiet, slik som inngangsdører, garasjedører, dør til styrerommet, el-tavle etc.

Seksjonseiere har ikke lov til å endre eller fjerne låser på fellesdører eller andre fellesområder i sameiet uten godkjenning fra sameiet.

Dersom en seksjonseier mister nøkkelen til sin egen leilighet eller bod, vil det være seksjonseiernes ansvar å erstatte nøkkelen og eventuelt også skifte lås dersom det er nødvendig.

Dersom en seksjonseier mister adgangsbrikken til en fellesdør i sameiet, må vedkommende umiddelbart varsle styret om tapet. Sameiet vil deretter sørge for å programmere vekk tilgangen til den aktuelle brikken.

Ny adgangsbrikke kan utleveres fra styret, og kostnadene for ny brikke dekkes i sin helhet av den enkelte seksjonseier. Ved bestilling av nye brikke må seksjonseier redegjøre for samtlige aktive brikker tilhørende seksjonen slik at eventuelle tapte brikker kan deaktiveres.

Sameiet og skadelidende sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter etter reglene i eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

Sameier kan kreve erstatning for tap som føler av at sameiet ikke oppfyller sine plikter, etter regler i eierseksjonsloven §§ 35 og 36.

§ 7 Utleie av parkeringsplass

Utleie av parkeringsplass begrenser ikke seksjonseiers plikter til forholdet i sameiet.

§ 8 Elbil
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Det er ikke lov å lade elbiler i sameiet på annen måte enn gjennom forskriftsmessig installert ladepunkt av godkjent installatør.

§ 9 Vedlikeholdsfond m.v.

Sameiets styre plikter å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og å påse at alle fellesutgifter dekkes av sameiet, slik at man unngår at kreditorer fremmer

krav mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene for sameierne.

Videre skal styre sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Sameiermøte fastsetter hvilke beløp som skal innbetales til fondet, og hver sameier skal betale andel av dette beløp etter sin eierandel jfr. **§ 5.**

Dersom det i ordinært eller ekstraordinært årsmøte besluttes å igangsette vedlikeholdsarbeider, kan styret fastsette tilleggsbetaling utover tilskudd til vedlikeholdsfondet, dersom det er åpenbart at ordinært tilskudd eller fondets saldo ikke kan finansiere de vedtatte arbeidene.

Ved iverksettelse av vedlikeholdstiltak som enkeltvis beløper seg til kr 200 000 eller mer, skal styret engasjere ekstern kompetanse (byggherreombud) for å sikre at alle lover og forskrifter, avtaleforhold og kontrakter blir utstedt korrekt samt kvalitetssikre utførelse.

§ 10 Mislighold

Dersom en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret skriftlig pålegge vedkommende å selge seksjonen. Salgsfristen skal være seks – 6 – måneder fra mottak av pålegget. Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse fra seksjonen. Eierseksjonsloven §§ 26 (pålegg om salg) og 27 (fravikelse) gjelder utfyllende for disse situasjonene.

§ 11 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinert årsmøte holdes hvert år innen 30.06. Styret skal i god tid varsle sameierne om dato for årsmøtet og frist for å melde saker som ønskes behandlet i møtet. Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne som varsles på minst åtte – 8 – dager og mest tjue -20 – dager, og etter at meldefristen er utløpt.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkalling om det settes frem krav om det innen fristen i første avsnitt. Innkalling skal bestemt angi de saker som skal behandles. Styrets årsrapport og revidert regnskap skal vedlegges.
Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtekter må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være nevnt innkallingen. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som tilsammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker man ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, dersom det er nødvendig, innkalles med kortere frist enn vanlig sameiermøte. Fristen skal likevel være minst 3 dager. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtekter, må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles i et ekstraordinært sameiermøte, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 12 Om årsmøte – stemmerett m. v.

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. konstituering
2. årsberetning fra styret
3. årsregnskap og budsjett
4. valg av styre, varamedlemmer og eventuelt forretningsfører/kasserer/revisor
5. Eventuelle godtgjørelses til de valgte tillitsmenn og/eller revisor.
6. andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet skal holdes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal føres protokoll for møtet med referat av alle saker og gjengivelse av alle vedtak. Protokollen undertegnes av møteleder og en fremmøtt sameier valgt av årsmøtet. Protokollen lese opp før møtet avsluttes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for alle sameierne. Med de unntak som følger av loven eller nærværende vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekking. I årsmøtet har sameierne stemmerett, en – 1- stemme for hver seksjon. «Doble» seksjoner (seksjon 60/61, 62/63 og 64/65) har kun en -1 – stemme. En sameier har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses kun å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det klart fremkommer at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

En sameier har rett til å møte med rådgiver, som kun har talerett dersom flertallet på årsmøtet stemmer for dette. Styret og forretningsfører og rett og plikt til å være til stede på årsmøtet, hvis ikke det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall. Eventuell revisor og leier av seksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet. Foruten en rådgiver som årsmøtets flertall ikke gir talerett, har alle de i dette nevnte avsnitt talerett.

§ 13 Særlige flertallskrav

I (sameiermøtet) årsmøtet kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutninger om:

1. Fastsettelse og endring av vedtekter, forutsatt av lov eller vedtektene selv ikke stiller strengere krav.

2. a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet og utenfor vanlig forvaltning og vedlikehold.
   b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eler utvidelse av eksisterende bruksenheter.
   c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
   d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
   e) samtykke til endring av formål eller for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
   f) samtykke til reseksjonering jf eierseksjonsloven § 20 andre ledd som annet punktum
   g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

3. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14 Styret

Sameiet skal ha et styre som velges ved alminnelig flertall av årsmøte. Styreleder velges særskilt. Styret skal bestå av en leder og fire – 4- styremedlemmer etter årsmøtets valg. Det skal velges to -2- varamedlemmer til styret. Funksjonstiden for styreleder og de

øvrige styremedlemmene er to – 2- år. Varamedlemmer velges for ett – 1- år om gangen. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 15 Styremøter

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov eller når minst to – 2-styremedlemmer eller forretningsfører krever det.

Styremøtene ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i styret. Protokollene skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer/varamedlemmer. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede og vedtaket krever flertall blant de avgitte stemmer. Flertallet må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

§ 16 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av fellesanliggender overstemmende med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak i årsmøtet, og det forplikter sameiet utad. Sameiere forplikter utad ved to – 2- styremedlemmers underskrift i fellesskap. Styremedlem må ikke delta i behandlingen av eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 17 Forretningsfører/kasserer

(Sameiermøtet) årsmøtet velger forretningsfører/kasserer dersom dette antas nødvendig i tillegg til styret. Forretningsfører/kasserer har møterett og talerett i styremøter, men ikke stemmerett. Vedkommende skal tilsendes innkalling på lik linje med andre styremedlemmer.

§ 18 Regnskap og revisjon

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet skal ha statsautorisert registrert revisor, som velges av årsmøtet.

§ 19 Tvister, tinglysning m.v.

For forhold som ikke er regulert av nærværende vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner. Dersom en tvist mellom sameiet og en eller flere sameiere på den andre side, ikke kan løses gjennom forhandlinger, skal tvisten behandles ved de ordinære domstolene. For tvister med økonomisk verdi lavere enn 65% av grunnbeløpet i folketrygden, skal likevel forenklet behandling for domstolene gjelde.

Vedtektene for Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse kan av styret tinglyses på eiendommen/de enkelte seksjoner under gnr. 11, bnr. 676 i Bergen. Nærværende vedtekter for Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse er vedtatt i årsmøtet 16.06.20.

§ 20 Klage vedrørende andre sameiere

Styret behandler ikke klager på andre sameiere uten at klagen foreligger skriftlig med kopi til den/de sameierne det blir klaget på.

§ 21 Honorar til varamedlemmer i styret

Varamedlemmer i styret godtgjøres med samme godtgjørelse for styremøter som de øvrige styremedlemmene.

§ 22 Dugnad

Dugnadsarbeid, utenom fellesdugnader i regi av styret, må avtales med styret før oppstart av arbeidet. Timelister for føring av dugnadstimer utleveres av styret. Timelistene må leveres styret senest 3 måneder etter at arbeidet er utført.

Godkjent dugnadsarbeid kompenseres med kr. 150,- pr. time. Kompensasjon for utført dugnadsarbeid utbetales årlig.

Hus- og ordensregler for Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse

Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse (SNT) med store fellesarealer trenger husordensregler som bygger på en del felles forutsetninger:

1. **Ordensregler:** ***Årsmøtet*** i Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse utarbeider vanlige ordensregler. Eierseksjonssameiet har vedtatt husordensregler, og det påhviler enhver seksjonseier å følge disse.

2. **Sportsutstyr og annet løsøre:** Oppganger og korridorer (ganger) skal ha fri passasje og være uten hinder for naboer og vaskepersonell. Sportsutstyr og annet løsøre bør plasseres i bod, og sykler i garasjen.

3. **Støy:** Beboerne må bruke sunn fornuft med hensyn til støy, som høy musikk, ***vaskemaskin/tørketrommel og lignende. Det tilstrebes ro etter kl. 22:00***. Boring og lignende arbeid skal derfor ikke utføres etter kl. 21:00 eller på søndager og helligdager. Spesielt støyende arbeid som vedvarer over ut over 30 min (f.eks meisling av baderomsgulv) skal begrenses til mandag-fredag klokken 0700-18:00 og lørdag 10:00 – 17:00. Det skal sendes ut nabovarsel en uke før spesielt støyende arbeid planlegges igangsatt.

4. **Bygningsmessige endringer:** Det skal innhentes tillatelse fra sameiet hvis beboere ønsker å gjøre utvendige endringer med sin leilighet. Eksempelvis bygningsmessige endringer. Vedrørende markiser har sameiet vedtatt å benytte duk nr. 320.325 fra fargekart Spectron.

5. **Husdyr**: Det er tillatt med husdyrhold i sameiet, dersom husdyret ikke er på en urimelig eller unødvendig måte til skade eller ulempe for de andre sameierne. Eier av hund skal påse at reglene om båndtvang overholdes.

6. **Flytting**: Den enkelte sameier skal gi melding til forretningsfører straks ny eier er kjent. Meldingen skal inneholde navn på ny eier, overtakelsesdato og selgers nye adresse.

7. **Søppel og avfall:** Den enkelte sameiet plikter å forholde seg til de regler som til enhver tid gjelder for søppel og avfall. Gjeldende regler er oppslått i bosshuset. Avfall som ikke kan behandles som ordinært husavfall m.a. fjernes av den enkelte sameier.

8. **Mus- og rotteplager:** Sameiet er av det offentlige pålagt å legge ut rottegift. Det henstilles til seksjonseierne å ikke mate fugler eller husdyr på en slik måte at det gir næring for rotter, mus og andre skadedyr.

9. **Gressplen og beplantning:** Områdene må benyttes med omtanke og skal basere rekreasjonsområde for beboerne. ***Lek og ansamlinger foran og bak sameiet skal følge sameiets øvrige husregler hva gjelder støy og sjenanse for øvrige sameiere.***

10. **Røyking:** Det er forbudt å røyke innenfor sameiets areal, det vil si i korridorer, heiser, trapper, trappehus og garasje.

11.Garasjeanlegg: Alle beboere plikter å påse at inngangsporten samt alle inngangsdører er forsvarlig lukket når garasjen forlates. Enhver plikter å holde orden på tilvist parkeringsplass. Enhver skal påse at reglene for oppbevaring av ildsfarlig og/eller eksplosivt materiale etter brannloven med forskrifter overholdes. Dette gjelder både for den enkelte bruksenhet, i boder, på loft og i garasjeanlegg som hører til bruksenheten. Det må utvises forsiktighet ved kjøring i garasjen, og barn skal heller ikke leke i garasjen.

12.Parkeringsplasser: Til hver seksjon medfølger en eksklusiv bruksrett til angitt(e) parkeringsplass(er). Styret følger oversikt over hvilke seksjonseiere som har bruksrett til de enkelte plassene. Det er ikke anledning til å overføre bruksretten til annen seksjonseier uten godkjennelse fra styret. Ved eventuell tvist mellom sameiere om hvem som disponerer en plass er det styret som avgjør hvilke seksjon som har rett til plassen.

Biloppstillingsplassene skal utelukkende brukes til parkering av biler, motorsykler og sykler samt gjenstander som er knyttet til disse transportmidlene. Sameieren/leietakeren må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og avfall samt brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår. Styret har, etter skriftlig varsel, fullmakt til å få fjernet nevnte gjenstander for eiers regning.

I tillegg til den enkelte seksjons parkeringsplass(er) disponerer sameiet åtte garasjeplasser for bil og tre plasser for MC. Styret har ansvar for utleie av plassene og opprettholder en venteliste når alle plasserer utleid. Utleieplasser kan ikke overdras til nye eiere. Ved eierskifte frigjøres en utleieplass og tilbys i henhold til evt. venteliste.

Det er ikke anledning til å la andre enn sameiere eller leietakere disponere parkeringsplasser i garasjeanlegget.

13.Utleie av parkeringsplasser: Seksjonseiere som ikke benytter sin tildelte parkeringsplass kan leie den ut til andre seksjonseiere. Styret formidler ikke innbyrdes utleie. Det er ikke tillatt å leie ut til andre enn sameiere eller leietakere. Det er ikke mulig å ***fremleie*** plasser man ikke allerede har en eksklusiv bruksrett til.

14.Fellesparkekeringsareal: Indre halvdel av parkeringsplassen i forkant av huset tilhører sameiet og skal sammen med parkeringsplassen på øvre side av huset primært være gjesteparkering.

15.Motorkjøretøy / veibom: Ved kjøring på sameiets område må forsiktighet utvises. Det er ikke tillatt med generell kjøring i forkant av huset. Unntak gjelder for bevegelseshemmede, ved flytting og/eller transport av tyngre/større gjenstander.

Sist endret på digitalt årsmøte 4 April 2025

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse

Organisasjonsnummer: 980657280
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. april kl. 09:00 til 5. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Paal Reinholdt Jørs og Christian Svendal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse holdes uendret og settes til 200 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Oppgradering av porttelefoner

Sameiets porttelefoner er gamle og trenger reperasjon. Styret har kontaktet flere leverandører og det viser seg at det ikke er mulig å få reservedeler.

Styrets innstilling
Styret anbefaler utskifting av dagens porttelefonløsning, og foreslår instalasjon av porttelefonløsning fra Steplock levert av Certego.

Lenke til produsentens produktside:
https://steplockaccess.com/no/products/step-porttelefon/

Denne løsningen innebærer:
Tavler ved inngagnsparti oppgradereres til digital tavler.
Svarapparat i seksjonene kobles ut og mobiltelefon vil benyttes for å
1) Svare når det ringer på
2) Åpne hovedinngang

Løsningen innebærer en engagnskostnad estimert til kr 132 000,- eks mva samt en månedlig abonnementsavgift pålydende kr 880 eks mva for hele sameiet. I tillegg vil sameiet måtte dekke utgifter for å legge opp strøm og nettilkobling. Engangskostnaden foreslåes dekket fra sameiets vedlikeholdsmidler og den løpende avgiften foreslås dekket fra sameiets driftsbudsjett.

Det vil være mulig for seksjonseier å kjøpe egent svarapparat til å ha i leiligheten om ønskelig, alternativt benytter seksjonene egne mobiltelefoner. Savapparat koster kr 5300,- eks mva

Løsningen er vesentlig rimeligere enn alternativeløsninger med konvesjonelle svarapparat i de enkelte seksjonene da løsningen ikke krever ny kabling og nye svarappart til hver enkelt seksjon. Kostnadsestimater vi har hentet inn indikerer at en slik løsning vil kunne koste over kr 700 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styret asepterer tilbudet fra Certego om installasjon av porttelefonsystem fra Steplock.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Alexander Thorstensen har sittet en periode og varamedlem velges årlig. I tillegg har Kristi Midttømme og Viktoria Spook-Fintl valgt å trekke seg fra sine verv halvveis i perioden. Det skal derfor velges

Styreledder (To år)
2 x Styremedlem (To år)
2 x Varamedlim (Ett år)

Valgkommiteen, ved Johnny Iden og Hidel Marie Torgauten, har følgende instilling til disse vervene.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Thorstensen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alexander Thorstensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Merete Monstad (29 stemmer)
Christian Svendal (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Merete Monstad
Christian Svendal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mats Augestand (31 stemmer)
Ørjan Grønevik (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mats Augestand
Ørjan Grønevik

7. Valgkommiè

Det skal velges valgkommitè for kommende periode.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kirsti Midttømme (30 stemmer)
Hilde Marie Torgauten (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kirsti Midttømme
Hilde Marie Torgauten

Protokollen er signert digitalt av følgende:

Møteleder: Alexander Eide Thorstensen /s
Protkollvitne: Christian Svendal /s
Protokollvitne: Paal Reinholdt Jørs /s

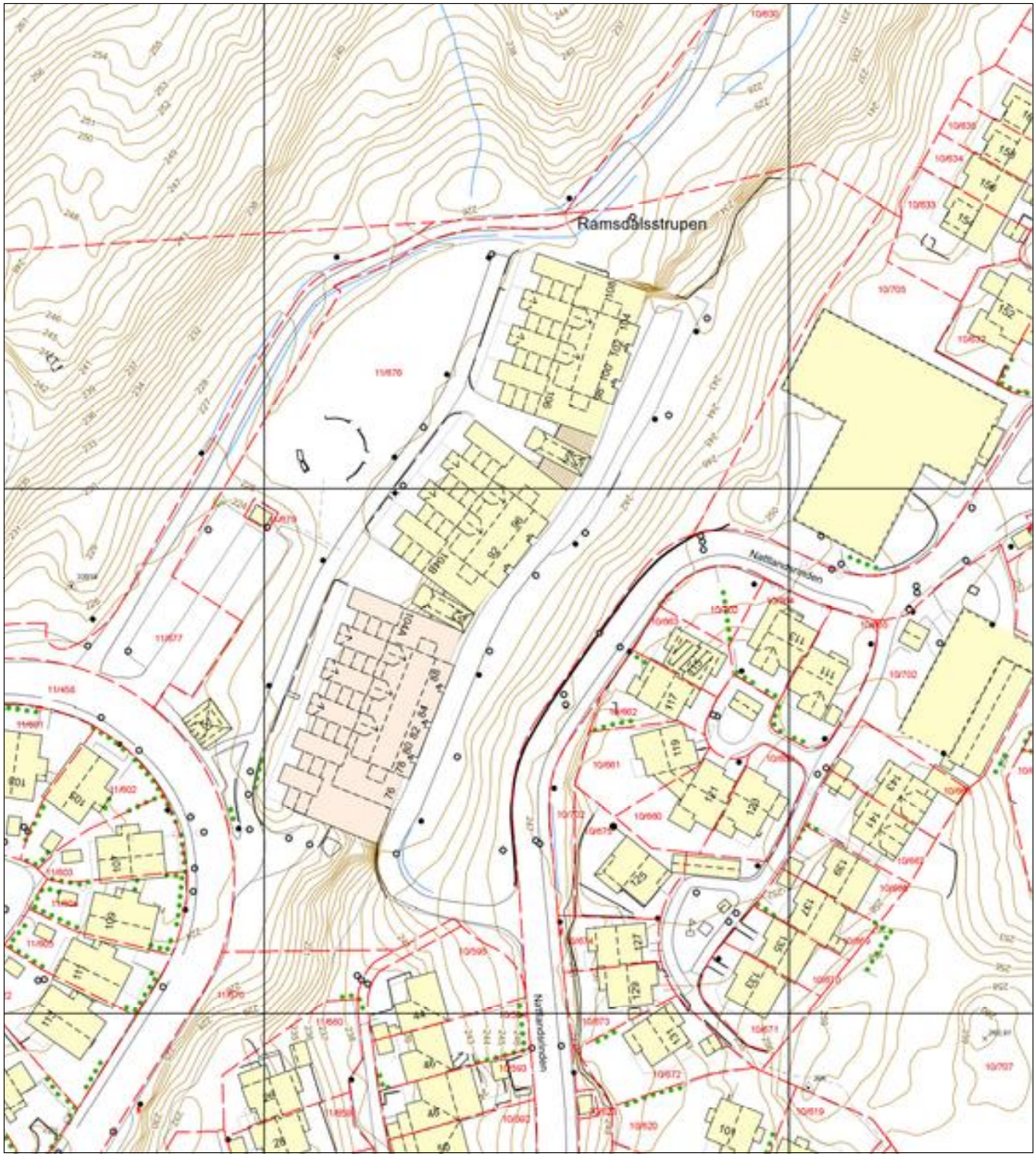
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 15.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 11/676/0/43
Adresse: Nordre Nattlandsfjellet 104A, 5098 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

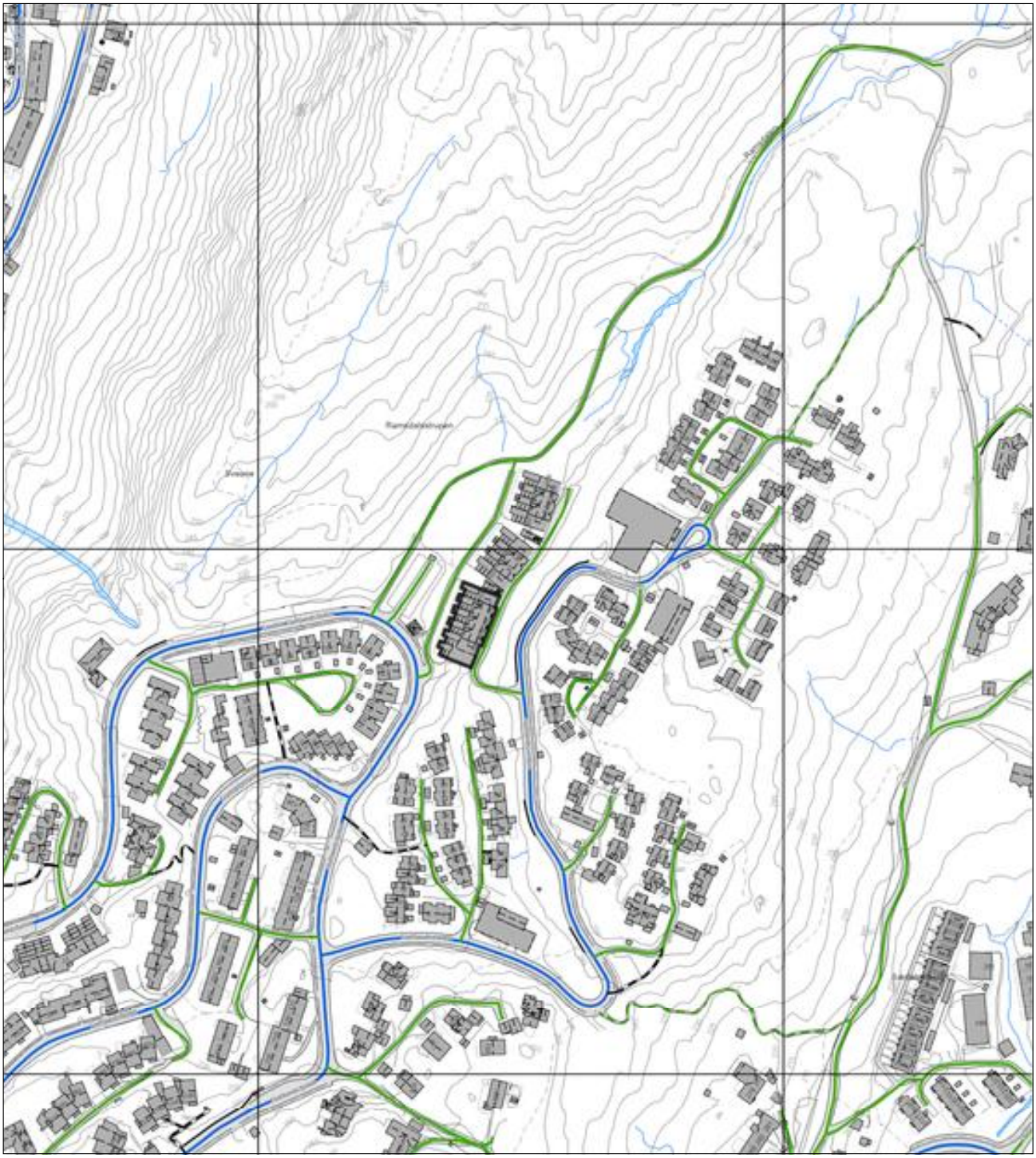
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 11/676/0/43
Adresse: Nordre Nattlandsfjellet 104A, 5098 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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 11/676/0/0
Utlistet 16. 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
258637199	Grunneiendom	0	Ja	10 966,1 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
7025000	32	ÅRSTAD. GNR 11 BNR 94, NATTLANDSFJELLET, PLANOMRÅDE 12, DELFELT 9.2, BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.06.1988	190810039	91,5 %
7025002	31	FANA. GNR 11 BNR 676 OG 677, NATTLAND ØVRE, PLANOMRÅDE 12 FELT B-19	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.09.1991	190140330	8,3 %
9850000	30	ÅRSTAD. GNR 11 BNR 94 MFL., NATTLANDSFJELLET	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.03.1997	199614238	0,2 %
7025200	31	ÅRSTAD. GNR 7 BNR 1, NATTLANDSFJELLET, DELFELT 9, BEBYGGELSESPLAN GRUPPE B, C, E	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.11.1986	190610430	< 0,1 % (10034,3 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7025000	700 - Fellesområder	31,0 %
7025000	790 - Annet fellesareal	17,3 %
7025000	113 - Blokkbebyggelse	16,8 %
7025000	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	12,3 %
7025002	700 - Fellesområder	8,3 %
7025000	750 - Felles lekeareal	3,7 %
7025000	730 - Felles parkeringsplass	2,4 %
7025000	613 - Friluftsområde	2,3 %
7025000	720 - Felles gangareal	2,0 %
7025000	710 - Felles avkjørsel	1,5 %
7025000	320 - Gang-/sykkelvei	1,2 %
7025000	699 - Annet spesialområde	0,4 %
7025000	420 - Turvei	0,3 %
7025000	333 - Parkeringsplass	0,2 %
9850000	310 - Kjørevei	0,2 %
7025200	780 - Felles grøntareal	< 0,1 % (2,2 m²)
7025002	613 - Friluftsområde	< 0,1 % (2,1 m²)
7025000	621 - Kommunalteknisk virksomhet	< 0,1 % (1,5 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
7020002	31	ÅRSTAD. GNR 10 BNR 707 OG 649, NEDRE NATTLAND	200001460	01.04.2000
7020001	31	ÅRSTAD. GNR 10 BNR 435, NEDRE NATTLAND	190431085	20.05.1996

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (1,2 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_2	Byfjellsgrense - sentrale byfjell	12,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	15,5 %

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	74,7 %
9730000	1 - Nåværende	170 - Friområder	25,3 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	74,7 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
8950000	30	ÅRSTAD/FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, NATTLANDSFJELLET ØST, FRILUFTSOMRÅDE	3	190940090
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
7025201	31	ÅRSTAD. GNR 10 BNR 435, NEDRE NATTLAND	3	190710128
7025101	31	ÅRSTAD. GNR 10 BNR 435, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, NATTLANDSFJELLET PLANOMRÅDE 12, B-19 DF9-3	3	190140575
7025100	31	ÅRSTAD. GNR 7 BNR 1, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, NATTLANDSFJELLET ØST, PLANOMRÅDE 12, DELFELT 9.3, PLAN FOR UTBYGGING	3	190710131

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
10/672	9485198-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	30.05.2016	201612199
10/663	139873793-1	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	16.03.2026	202518454
10/646	9493328-1	Tilbygg	Rekkehus	Meldingssak registrer tiltak	18.09.2009	200913448

Andre opplysninger

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 16. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

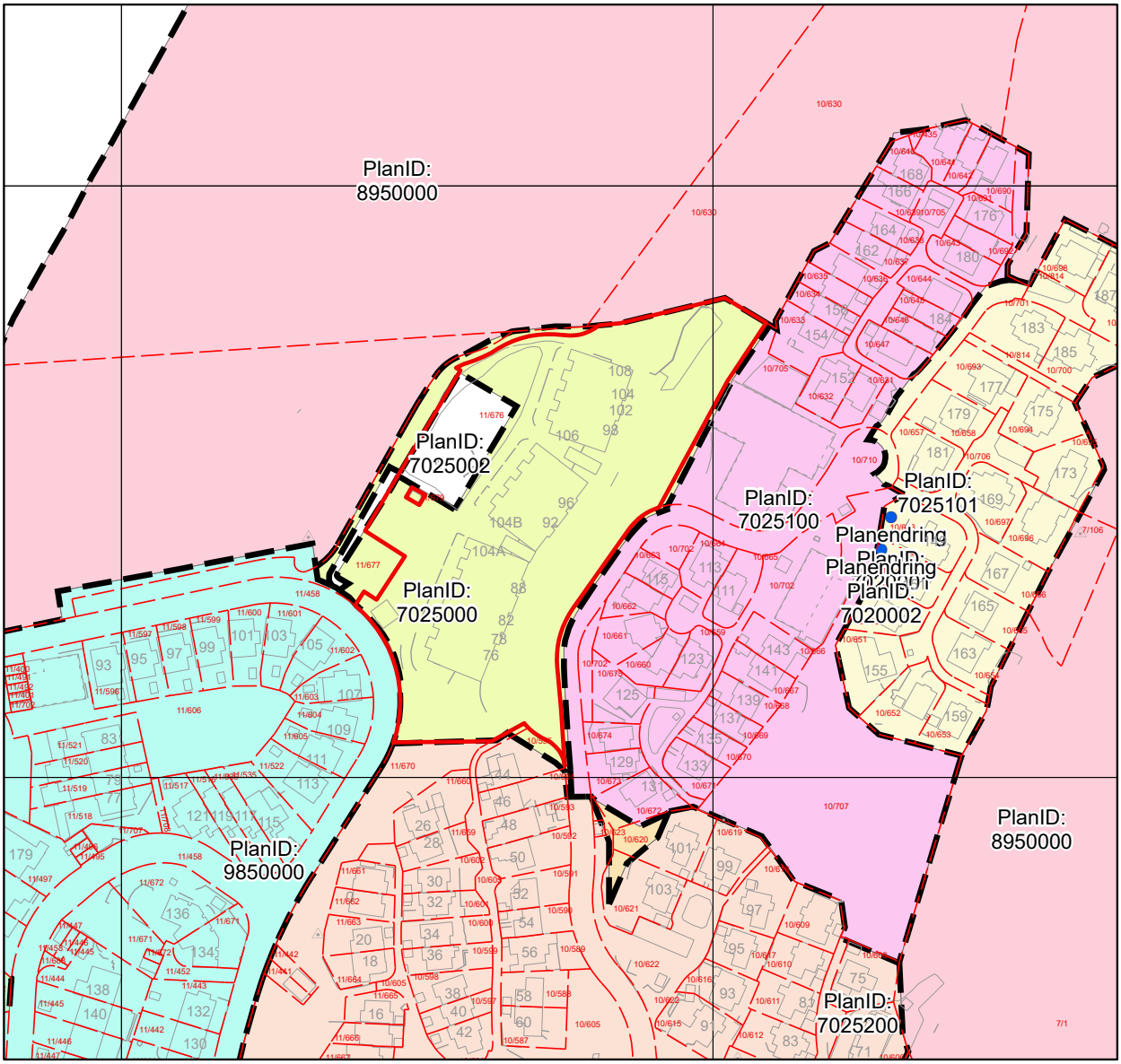
N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 11/676
Dato: 16.04.2026 Adresse: Nordre Nattlandsfjellet 104A m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 7025002, 7025200, 8950000, 9850000, 7025000

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: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 11/676
Dato: 16.04.2026 Adresse: Nordre Nattlandsfjellet 104A m.fl.

N

PlanID(er): 7025002, 7025200, 8950000, 9850000, 7025000

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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Annet fellesareal for flere eiendommer

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Annet byggeområde

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

Turveg

Friluftsområde (på land)

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Kommuneplanens arealdel

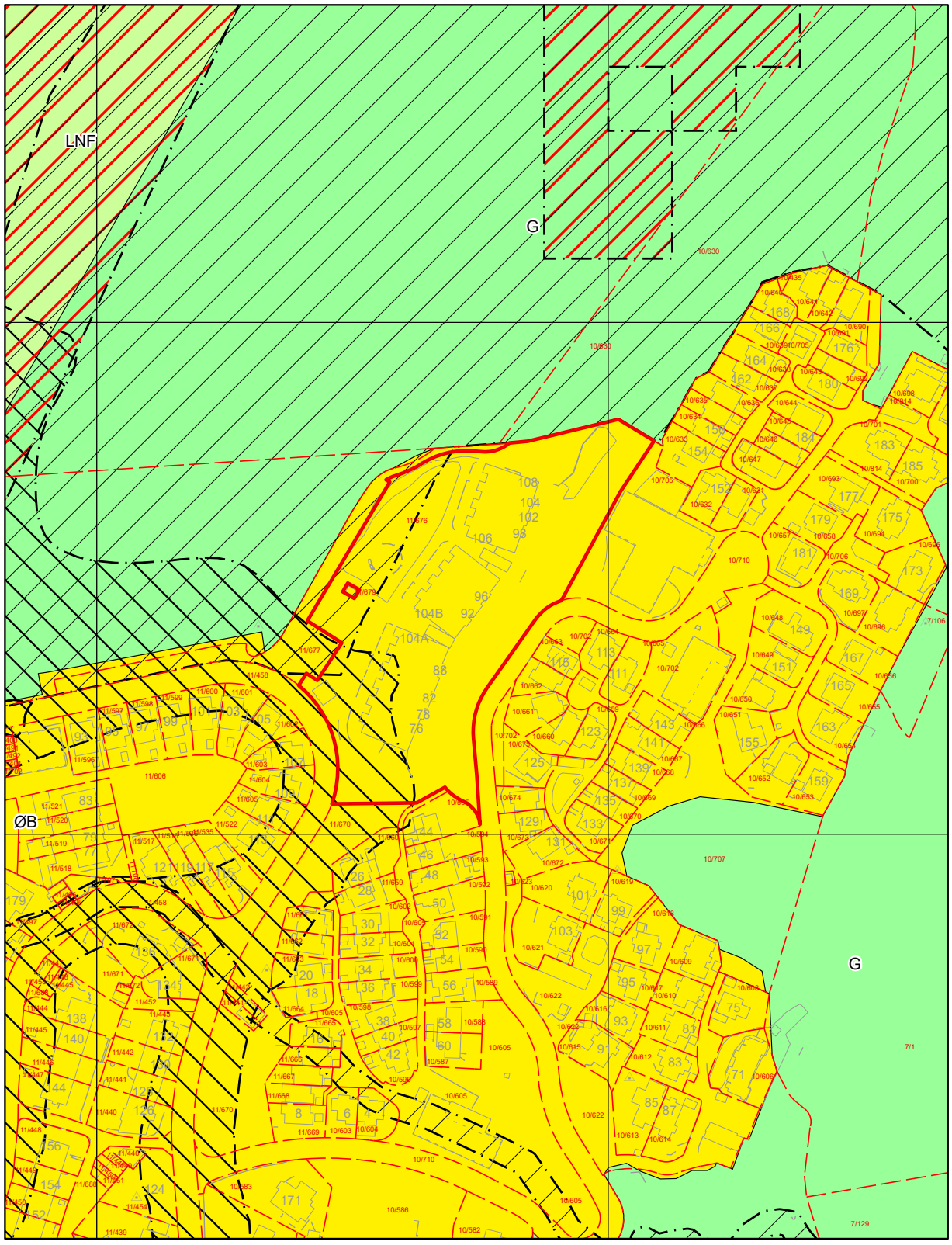
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 16.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 11/676
Adresse: Nordre Nattlandsfjellet 104A m.fl.

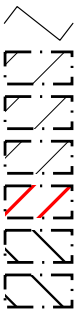
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

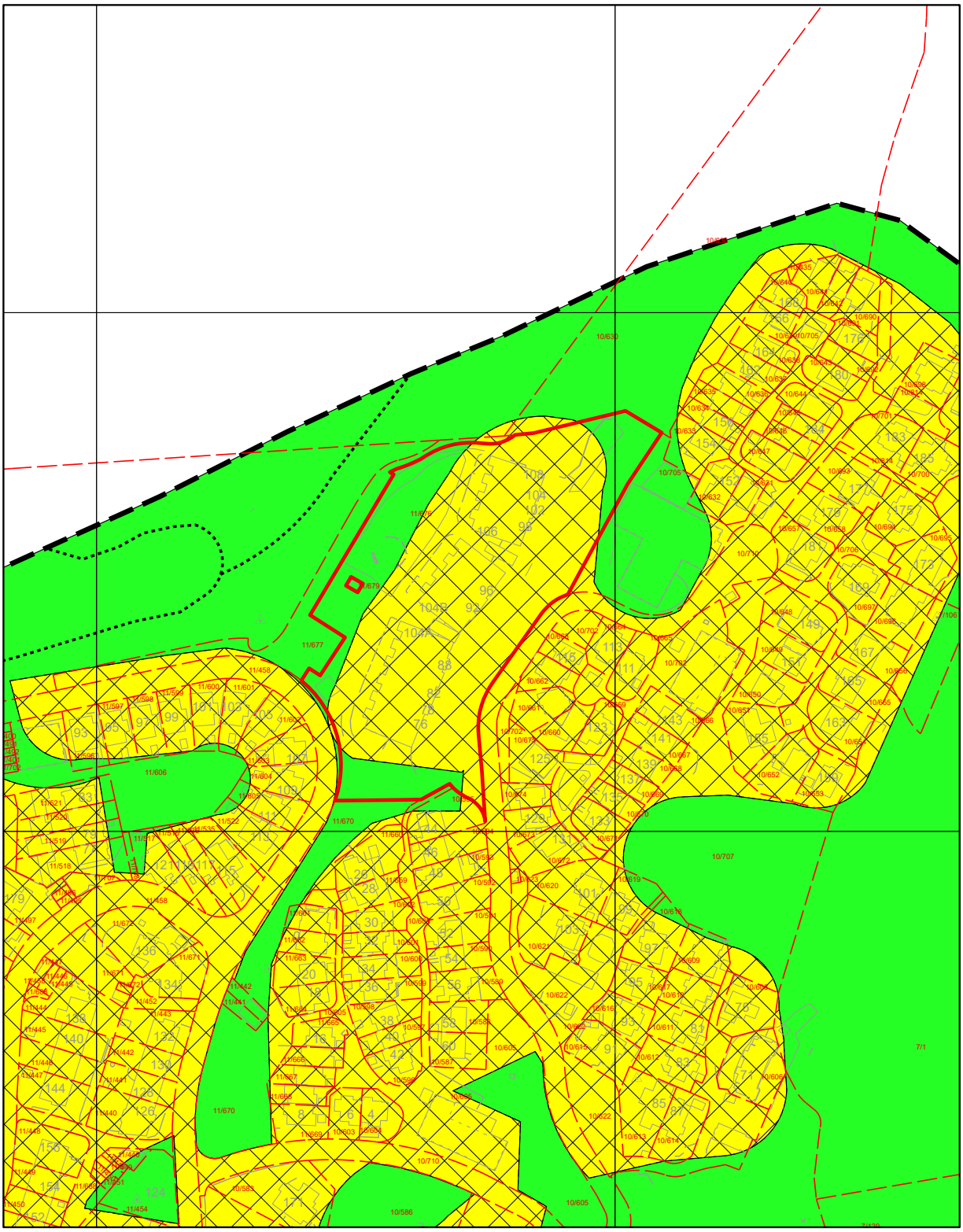
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 16.04.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 11/676
Adresse: Nordre Nattlandsfjellet 104A m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

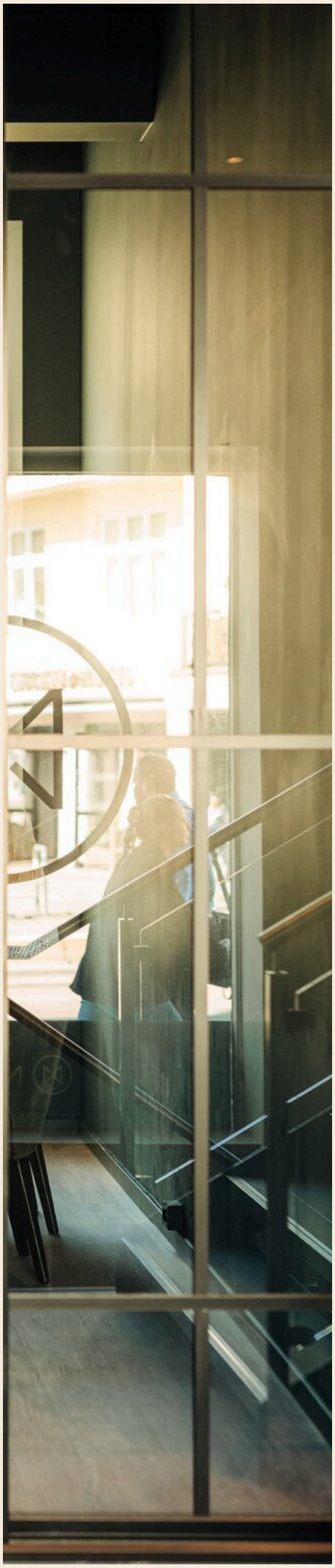
Friområde (N)

Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

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: 48-0021/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordre Nattlandsfjellet 104A 5098 BERGEN
Matrikkel: Gnr 11, bnr 676, snr 43 (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:

Vang Thi Dang

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bergen Sør
v.dang@nordvikbolig.no
458 89 271