

Nattlandsveien 54



Velkommen til

Nattlandsveien 54



Salgsoppgaven produsert 23. juni 2025

Landås

Lys 3-roms med solrik balkong, vedovn og ekstra loftsrom. Felles parkering, treningsrom og busstopp rett ved!

Prisantydning	3 300 000,-
Fellesgjeld	131 454,-
Omkostninger	15 338,-
Totalpris	3 446 792,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 760
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1951

Megler	Tage Myklebust Sande
Telefon	468 69 993
E-post	t.sande@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Landås som tilbyr en tilbaketrukket livsstil med nærhet til fjell og natur, samtidig som det er en kort vei inn til sentrumskjernen. Nyt en lettvint hverdag i idylliske omgivelser med alt du måtte trenge innen kort rekkevidde.

Høydepunkter:

- Koselig balkong
- Ekstra beboelsesrom på loftet
- Vedovn
- Rørfornying i 2022
- Felles parkering med mulighet for ladning
- Felles treningsrom
- Ingen forkjøpsrett

Område:

- 1 min gange til busstopp med hyppige avganger
- 5 min gange til Landåstorget
- 15 minutters gange til Sletten senter
- 15 minutters gane til Haukeland sykehus
- Flotte turmuligheter

Innhold:

- Entré/gang, stue/kjøkken, to soverom og bad
- Beboelsesrom på loft
- 2 eksterne boder

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	89 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entre/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 3 kvm. Nordvestvendt balkong med utgang fra stue på ca. 2,8 m^2

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod i kjeller på 7,7 m^2.
Total BRA: 8 kvm.

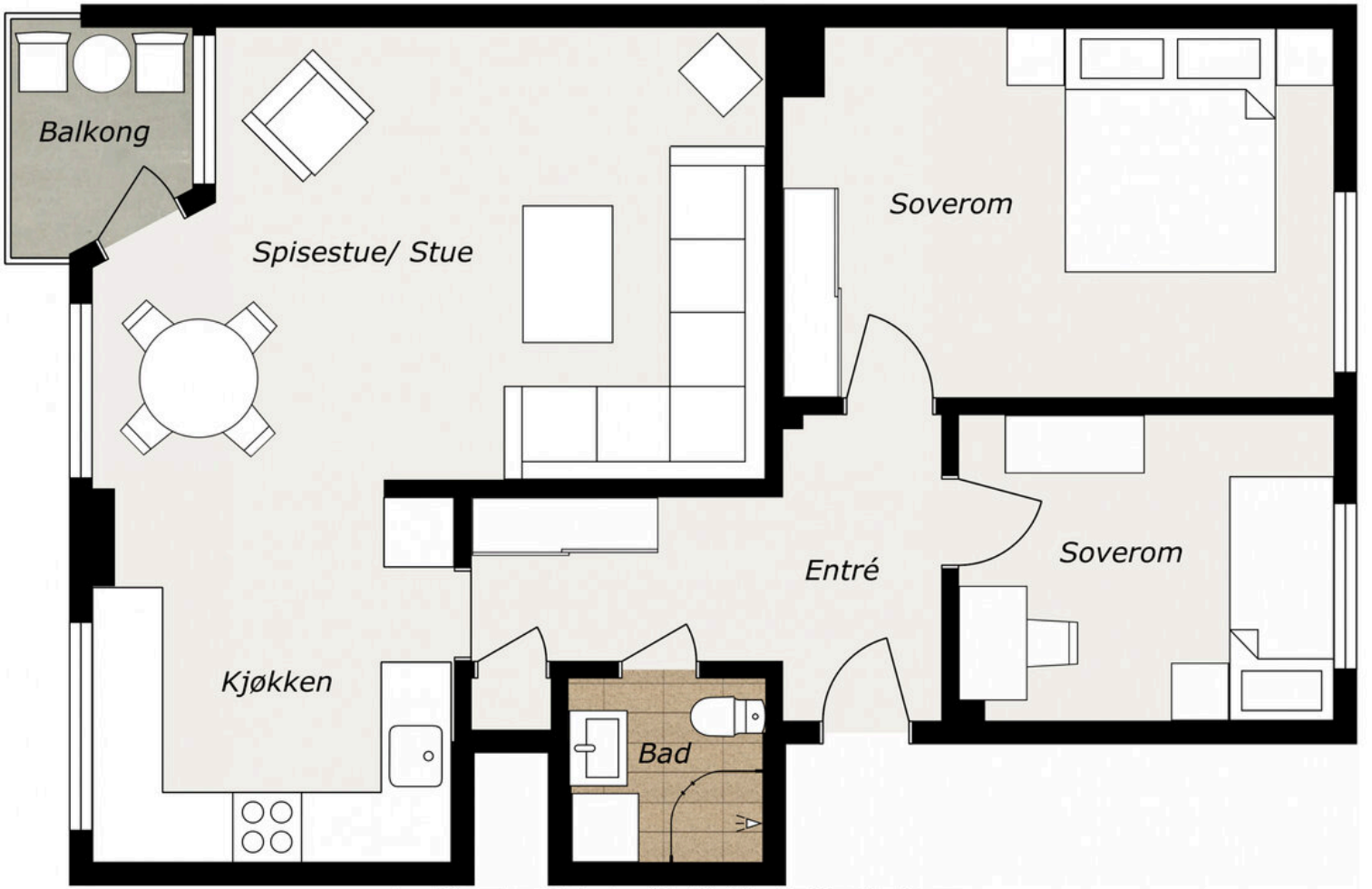
5. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Loftsrom på 9,6 m^2.
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod på loft på 3,6 m^2.
Total BRA: 14 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

IMOTIV.NO

Nattlandsveien 54

Hovedetasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




WILLIAM MORRIS










BOSCH







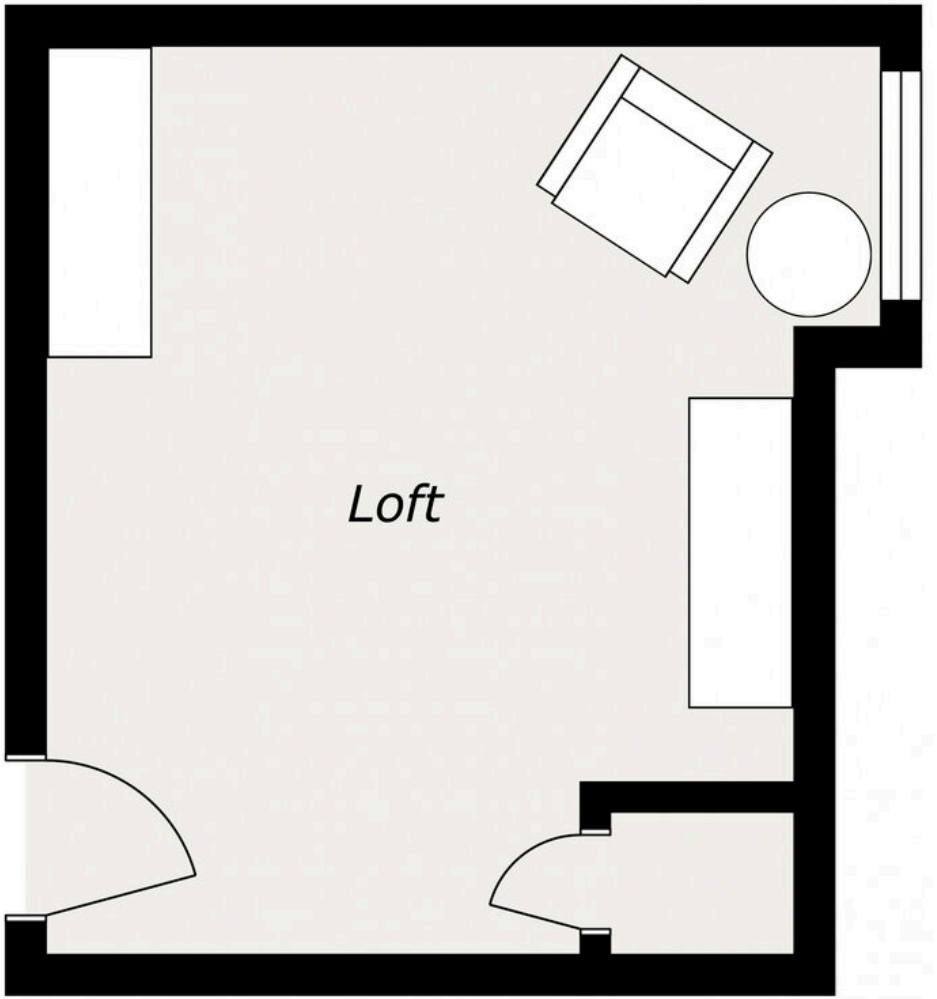

WILLIAM MORRIS



IMOTIV.NO

Nattlandsveien 54

Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.


LE JARDIN

Informasjon

Nattlandsveien 54

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0014/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Hanne Stenestø Foshaug

Kjøpesum og omkostninger
3 300 000,- (Prisantydning)
131 454,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 431 454,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
1 500,- (Styregodkjennelse)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
15 338,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 638,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 446 792,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 456 092,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1951

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entre/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 3 kvm. Nordvestvendt balkong med utgang fra stue på ca. 2,8 m^2

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod i kjeller på 7,7 m².
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Loftsrom på 9,6 m².
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod på loft på 3,6 m².
Total BRA: 14 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 4.etasje og inneholder:

- Entré/gang, stue/kjøkken, to soverom og bad.
- Ekstra beboelsesrom på loftet.

Ekstern bod i kjeller på 7,7 m²

Parkering

Parkering etter førstemann til mølla prinsipp med parkeringskort. Det er kun tillatt med 1 parkering per enhet. Mulighet for elbillading fra november 2023 gjennom Aneo. Bestiller abonnement og betaler fast månedspris for strøm utifra hvor mye kWh man beregner å bruke.

Modernisering og påkostninger

2022:
- Nytt baderomsmøbel med servant, speilskap og etablert opplegg for vaskemaskin, utført av rørlegger Trond Nilsen og Bjørnefjorden elektro.
- Rørfornying.

2020:
- Nye dører til alle rom.

2011:
- Ny kjøkkeninnredning.
- Oppgradert elpunktet på kjøkken, utført av Elektroinstallasjon AS.

2010:
- Bad oppgradert.
- Vannrør oppgradert, Rørleggermester Stig E. Nilsen AS.
- Innmat i sikringsskap er skiftet(ikke hovedsikring) og div oppgradering på elanlegget på bad i forbindelse med oppgraderingen, utført av Elektro-Design AS.

2006:
- Nytt ildsted montert, gjort av Sigurd Ziem AS.

Sammendrag selgers egenerklæring

Utført arbeid på bad/våtrom:
- Bad oppgradert av tidligere eier i 2010. Vannrør oppgradert, Rørleggermester Stig E. Nilsen AS.
- Baderomsmøbler oppgradert av nåværende eier i 2022.
- Nytt baderomsmøbel med servant, speilskap og etablert opplegg for vaskemaskin, utført av rørlegger Trond Nilsen og Bjørnefjorden elektro.

Tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert:
- Nei vet ikke om dette ble fornyet grunnet at bad er oppgradert av tidligere eier.

Dokumentasjon på bad:
- Foreligger kvittering fra da tidligere eier pusset opp badet ellers ikke annen dokumentasjon.
- Foreligger dokumentasjon på rørarbeid ifm fornying av baderomsmøblement og tilkobling av vaskemaskin i 2022.

Endringer pipe/ildsted:
- Nytt ildsted montert av tidligere eier i 2006, gjort av Sigurd Ziem AS.

Arbeid på elektrisk anlegg:
- Av tidligere eier er innmat i sikringsskap skiftet(ikke hovedsikring) og diverse oppgradering på elanlegget på bad i forbindelse med oppgraderingen, utført av Elektro-Design i 2010.
- Nåværende eier har hatt el-sjekk i 2025 ifm salg av bolig og oppgradering av elektrisk anlegg etter BKK-tilsyn. Innebærer ny hovedsikring, oppgradering av elektrisk anlegg på loftsrom, fast tilkobling til varmtvannsbereder og oppkobling av flere stikkontakter i leiligheten. Utført av Star Elektro.

Kontroll av elektrisk anlegg:
- BKK tilsyn i januar 2025 og El-sjekk av Star Elektro i mars 2025.

Installert el-billader på eiendommen:
- Ja, Aneo 2023 - oppkobling elbilanlegg for sameiet.

Arbeid på vann og avløp:
- Rørfornying i sameie 2022 av Bergen Rørinspeksjon.
- I 2010 vannrør oppgradert, Rørleggermester Stig E. Nilsen AS.
- Nytt vanninntak fra kommunalt punkt er oppdimensjonert i regi av sameiet i nyere tid.

Endringer og utbygging etter opprinnelig byggeår:
- Ikke søknadspliktig endring.
- Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom. En eier kan etter plan og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. Kjøkken nå innlemmet i stue, var opprinnelig på soverom 1.

Feil ved bad:
- Det er riss / sprekker i flisfuger. Ikke kjent lekkasje, råte, lukt eller soppskader.

Feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller synlige skader:
- Det er planlagt renovering av fasade i borettslaget.
- Det er feil på vinduene/utsiden av vinduene på loftsrommene som gjør at det er fukt i vindusforing.

- Utbedring inngår i vedlikeholdsplanene til borettslaget. Det registres skader i betong på balkongen under befaring pga. rust i armeringsjern og behov for ytterligere kontroll/tiltak.
- Registreres noe malings avskalling og riss i murpuss.
- Styreleder i borettslaget er informert og skal ordne med befaring.

Sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende:
- Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik av takstmann under befaring. Registrert planhetsavvik på +/- 22m i stue. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Det registres skader i betong på balkongen under befaring pga rust i armeringsjern og behov for ytterligere kontroll /tiltak. Det registreres noe malings avskalling og riss i murpuss. Styreleder i borettslaget er informert og skal ordne med befaring.

Feil på vann/avløp:
- Nylig rørfornying i borettslaget og oppdimensjonert inntak som nevnt over. Det oppleves noe dårlig trykk i dusjen i leiligheten.

Insekter eller skadedyr:
- Det er observert skjeggkre, som også var observert av tidligere eier. Det har gjennom årene vært satt ut limfeller og åte for å begrense bestanden.

Er eller har vært feil på tilbehøret som medfølger:
- Kjøkkenviften er av eldre standard og har ikke fungerende lys. Det er noen småskader på skuffene i fryseren.

Planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden:
- Som nevnt over er det planlagt renovering av fasade, det vil nok ikke medføre endringer i bruken av eiendommen, men kan føre til økte felleskostnader. Det er også planlagt oppgradering av låsesystem.

For mer informasjon se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
- Etasjeskiller i betong.
- Saltak tekket med skiferstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Balkong, terrasse, platting på grunn av alder og på grunn av at rekkverk er lavere enn forskriftskravet.
- Loft, konstruksjonsoppbygging på grunn av alder og svak ventilering av loftsrom.
- Etasjeskille og gulv på grunn på grunn av alder, det registreres stedvis knirk og målt planhetsavvik i stue.
- Ildsted/skorstein innvendig i boligen på grunn av alder, en side av pipe er i vegg er inn mot annen seksjon og pipen er en eldre teglsteinspipe.
- Kjøkken grunnet at det registreres svelling på underside av benkeplate ved vask/oppvaskmaskin og i skjøt av benkeplate, og eldre fuktmerker i skap under vask.
- Ventilasjon på grunn av alder og at det kun er naturlig ventilasjon.
- Bad, overflater på grunn av alder, at det ikke er tilfredsstillende høydeforskjell

mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør, fall mot sluk som er mindre enn dagens referansenivå, det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, det registreres riss / sprekker i flisfuger, registreres riss / sprekker i flis under baderomsmøbel og stedvis bom i flis.
- Bad, membran, tettesjikt og sluk, grunnet alder på tettesjiktet/overflater og at restlevetiden på rommet usikker, og slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Ventilasjon, grunnet at rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Balkong, terrasse, platting på grunn av skader i betong og synlig armering med rust.
- Loft, konstruksjonsoppbygging på grunn av fukt i vindusforing, grunnet at eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter og begrenset mulighet for kontroll.

Følgende bygningsdeler har ikke blitt undersøkt:
- Bad, fukt på grunn av manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

For mer informasjon se boligens tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Vedfyring i stue. Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad (varmekabler er ikke funksjonstestet).

Økonomi

Felleskostnader

kr 4 760,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag fellesgjeld, felles byggforsikring, kommunale avgifter

og eiendomsskatt, administrasjon, felles vedlikehold, Grunnpakke TV/Internett.

Andre utgifter

Foruten felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strøm.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 917 264,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 669 054,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbåndspakke Altibox flex M fra Altibox inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjelaget består av to blokker. Askjelaget har egen hjemmeside:
https://landaasleitet5.lettstyrt.no/

Forretningsfører

Advokat Birgitte G Eknes AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Styregodkjennelse kreves og et beløp på kr. 1 500 påløper. Innflytting kan ikke foretas før godkjenningen foreligger og aksjelaget har 30 dagers behandlingstid.

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 131 454,-pr. 27.05.2025

Husbanklån kr. 1 875 759,-
Rente p.t. 4,6%
Avdrag og renter pr. år kr. 315 000,-

Fana Sparebank kr. 5 995 715,-
Rente p.t. 6,35%
Avdrag og renter pr. år kr. 570 000,-

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Aksjelaget hadde et positivt årsresultat i 2024 på kr. 142 838,-.

Regnskapet er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til å følge aksjelagets vedtekter og husordensregler til enhver tid.

Dyrehold

Husdyr skal søkes om til styret og krever godkjenning.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige forsikring
Polisenr. 90810953

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 127 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Leiligheten har en nydelig beliggenhet på Landås. Landås er et svært attraktivt boligområde, med nærhet til det meste du trenger i hverdagen. Herfra har du kort vei til Haukeland sykehus som er en av Bergens største arbeidsplasser. Høyskolen på Kronstad ligger ikke lange veien fra leiligheten i tillegg til flere skoler og barnehager. Det er godt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud i området. Landåstorget ligger i kort avstand fra leiligheten. Her finner man blant annet søndagsåpen spisesteder og tannlege. Det er også gangavstand til Sletten senter, som kan tilby et større utvalg butikker og spisesteder.

Er man av den turglade har denne leiligheten perfekt beliggenhet. Det er kort vei til Landåsfjellet, Nattlandsfjellet og Ulriken. Ønsker man lettere turer eller nyte en deilig dag i parken er det ikke lange veien til Tveitevannet og Christieparken.

Kollektivtrafikk: Her bor man i to minutters gange til busstopp. Linje 2, 3, 12, 21 og

80. (Linje 2 går mot sentrum, linje 21 og 80 går mot sentrum og mot Bergen sør). Linje 2 har svært hyppige avganger og kjører forbi Haukeland Sykehus på vei til sentrum. Det er også kort vei til Sletten Senter hvor det er bybanestopp.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- God planløsning, fin utsikt og trivelig område. Kort avstand til det meste. Gode kollektivtilbud.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Kort vei til Ulriken. Også veldig fint å gå rundt i nabolaget og opp til Langhaugen og Christieparken.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- Ca. 2 min til busstoppet Hagerups vei. Der går rute 5, 6, 16E og 20. Ca. 10 min å gå til Sletten bybanestopp.

Hvordan er nabolaget?
- Nærområdet kan tilby store grøntområder og turmuligheter, samt gode skole -og barnehagetilbud. Gode kollektivtilbud og kort avstand til matbutikker og Sletten senter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for vindusendringer - boligbygg, datert 24.11.1978.
Det foreligger attest for oppsetning av en intern trapp, datert 02.12.1959.

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende ferdigattesten.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Årstad. nattlandsveien 52 X Landåsveien 51 m/tilstøtende eiendommer ikrafttrådt 21.11.1949 regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplaner under arbeid:
Planid: 71490000
Plannavn: Årstad. FV 585, Nattlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen

Saksnr: 202312925
Dekningsgrad: 3,5%
Planarbeidet gjelder for Nattlandsveien på strekningen mellom krysset med Hagerups vei i nord og Birkelundstoppen i sør. Formål med reguleringsplanarbeidet er å regulere en løsning som muliggjør oppgradering av tilbudet for gående, syklende, kollektivreisende og som gir bedre trafikksikkerhet i området.

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

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø: Landås 100%
- Faresone: Luftkvalitet - rød sone 100%
- Gul støy: Vei støy - gul sone 23,7%
- Rød støy: Vei støy - rød sone 11,3%

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til boligområder 95,9%, friområder 2,6% og byggeområde 1,5%.

Kommunedelplaner under arbeid:
PlanId: 71740000
Saksnr: 202417461
Plannavn: Kommunens arealdel KPA 2027

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanId: 71280000
Saksnr: 202228262
Plannavn: Årstad. Gnr 160 Bnr 750 Mfl., Wiers-Jenssens vei

Hensikten med planen er å utbedre forholdene til myke trafikanter på strekningen gjennom Wiers-Jenssens vei ved Sletten senter i Årstad bydel. Wiers-Jenssens vei er valgt for blant annet å skape en ensartet og gjenkjennelig sammenheng mellom dagens sykkelvei i Nattlandsveien og i Hagerups vei, via Vilhelm Bjerknes vei. Planarbeidet vil være i tråd med hovedmålet i Miljøløftets sykkelstrategi.

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:

4601/161/1005:
26.03.1952 - Dokumentnr: 2546 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

11.01.1950 - Dokumentnr: 217 - Opprettelse av matrikkelenheten
UTSKILT FRA NATLANDSVEIEN 52 X - NÅ UTPARSELLERT

13.02.1951 - Dokumentnr: 1692 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GRUNNSTYKKE FRADELT GNR. 17, BNR. 45
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 536770 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:161 Bnr:1005

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at dagens planløsning ikke stemmer med opprinnelige byggetegninger følgende endringer er gjort:
- Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.
- Barnerom er omgjort til kjøkken.

Det er ikke i utgangspunktet ikke søknadspliktig å endre fra hoveddel til hoveddel, men for soverom foreligger det en visse krav. Selger påtar seg ikke ansvar for at soverommet oppfyller kravene.

Leiligheten har beboelsesrom på loftet. Disse kan ikke leies ut som eget utleieobjekt, kun brukes av eier m/familie.

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 058,-

Samlet skal selger betale kr. 125 688,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, må selger betale for utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. juni 2025

Ansvarlig megler

Are Fotland, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 93292462

Megler

Tage Myklebust Sande, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46869993

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Nattlandsveien 54

Nattlandsveien 54

Nabolaget Landåstorget/Strimmelen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

Skoler

Landås skole (1-7 kl.)	**4 min**
468 elever, 33 klasser	0.3 km
Fridalen skole (1-7 kl.)	**7 min**
471 elever, 40 klasser	0.6 km
daVinci Montessoriskole (1-10 ...	**13 min**
102 elever, 4 klasser	0.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	**12 min**
106 elever, 6 klasser	0.9 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	**18 min**
611 elever, 38 klasser	1.4 km
Langhaugen videregående skole	**6 min**
567 elever, 21 klasser	0.4 km
NTG Brann Stadion	**12 min**

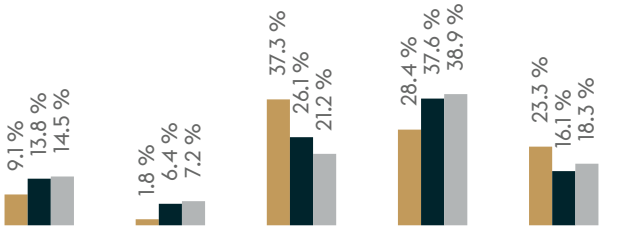
Offentlig transport

Hagerups vei	**1 min**
Totalt 8 ulike linjer	0.1 km
Sletten	**13 min**
Linje 1	1.1 km
Bergen	**9 min**
Linje F4, L4, R40	4 km
Bergen Flesland	**18 min**

Barnehager

Birken barnehage (1-5 år)	**5 min**
18 barn	0.4 km
Årstad Brannstasjon barnehage ...	**8 min**
119 barn	0.6 km
Kidsa Erleveien (1-5 år)	**10 min**
70 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Landåstorget/Strimmelen	1 666	1 161
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Landåshallen	3 min
Landåsbanen kunstgress	5 min
Feel24 Landås	5 min
SATS Wergeland	17 min

«Sentrumsnært, men samtidig rolige og fine omgivelser»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100



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 2024

Nattlandsveien 54
5093 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1951
BRA: 67 m^2
BRA-i: 67 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	7	2	1

Supertakst
GNR: 161 BNR: 1005
Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Nattlandsveien 54
5093 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: 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	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27578

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Nordvestvendt balkong med utgang fra stue på ca 2,8m2.
Dekket bekledd med terrasseplater og rekkverk i aluminiumsprofiler/fasadeplater.

Det registres skader i betong pga rust i armeringsjern og behov for ytterligere kontroll/tiltak.
Det registreres noe malings avskalling og riss i murpuss.

Rekkverket blir målt til 99 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.

TG 3 settes på grunn av skader i betong og synlig armering med rust.
TG 2 sette spå grunn av ovennevnt/alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere rekkverk iht dagen krav.
Overflatebehandling må påregnes.
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Leiligheten disponere et loftsrom med malt strie på vegger og eldre tregulv.
Det er kun etablert naturlig ventilasjon.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Loft/takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold på loftsrom.

På befaringsdagen ble det registrert svelling i foring til vindu.
Det ble målt forhøyde fuktverdier i foringer.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt fukt i vindusforing.
TG 2 settes på grunn av alder og svak ventilering av loftsrom.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.
Utbedring av ovennevnt må påregnes.
Lufting/ventilering bør forbedres.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det registreres stedvis knirk.
Registrert planhetsavvik på +/- 22m i stue.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

En side av pipe er i vegg inn mot annen seksjon.
Pipen er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i ovennevnt og for en vurdering anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Opplegg for frittstående kjøleskap og oppvaskemaskin.
Integererte hvitevarer, stekeovn og induksjonsplatetopp.

Det registreres svelling på underside av benkeplate ved vask/oppvaskmaskin og i skjøt av benkeplate.
Eldre fuktmerker i skap under vask.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes lokale utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.
Naturlig ventilering via ventiler i vindu og ventiler i vegg.

Ventilasjon er noe underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 settes på grunn av alder/type ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket.
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger.
Det registreres riss / sprekker i flis under baderomsmøbel.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på 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 denne type rapport.

Rørgjennomføringer ved servant er kun tettet med fugemasse / silikon.
Det er ikke synlige mansjetter ved rørgjennomføringer i gulv, tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen, tettheten er derfor usikker.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ovennevnt og alder på tettesjikt, derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Anbefalte tiltak fukt

Jevnlig kontroll av overflater anbefales grunnet alder.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom.

Kjøkken nå innlemmet i stue, var opprinnelig på soverom 1.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.2.2025	**6.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Hanne Stenestø Foshaug**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Landåsleitet Boligselskap 5 AS**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Nattlandsveien 54, 5093 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**161**	Bruksnr:	**1005**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1951**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
Etasjeskiller i betong.
Saltak tekket med skiferstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, laminat i entré, eldre tregulv på et soverom, ellers parkett i øvrige rom.
Vegger: fliser på bad, ellers malte overflater i mur, slette vegger og malt strie/tapet.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2022:
- Nytt baderomsmøbel med servant, speilskap og etablert opplegg for vaskemaskin, utført av rørlegger Trond Nilsen og Bjørnefjorden elektro.
2011:
- Ny kjøkkeninnredning.
- Oppgradert elpunktet på kjøkken, utført av Elektroinstallasjon AS
2010:
- Bad oppgradert.
- Vannrør oppgradert, Rørleggermester Stig E. Nilsen AS.

- Innmat i sikringsskap er skiftet(ikke hovedsikring) og div oppgradering på elanlegget på bad i forbindelse med oppgraderingen, utført av Elektro-Design AS.
2006:
- Nytt ildsted montert, gjort av Sigurd Ziem AS.

OPPVARMING:
Vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad (varmekabler er ikke funksjonstestet).

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering på felles parkeringsplass i bakgård, første mann til mølla prinsipp.
Det er lade til elbil på enkelte plasser, her må det etableres abonnement fra leverandør.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1951 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	67	67	0	0	3
Loftsrom	10	0	10	0	0
Eksterne boder	12	0	12	0	0
Totalt m²	**89**	**67**	**22**	**0**	**3**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	67	67	0	0	3
Totalt m²	**67**	**67**	**0**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	67	67	0	Entré/gang (7,2m2). Soverom 1 (8,3m2). Soverom 2 (14,8m2). Bad (2,7m2). Stue/kjøkken (30,1m2). Takhøyde i stue målt til 2,42m.	
Totalt m²	**67**	**67**	**0**		

Bygning: Loftsrom

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loftsrom	10	0	10	0	0
Totalt m²	**10**	**0**	**10**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loftsrom	10	0	10		Loftsrom (9,6m2).
Totalt m²	**10**	**0**	**10**		

Bygning: Eksterne boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	4	0	4	0	0
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	**12**	**0**	**12**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	4	0	4		Bod (3,6m2).
Kjeller	8	0	8		Bod (7,7m2).
Totalt m²	**12**	**0**	**12**		

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

Nordvestvendt balkong med utgang fra stue på ca 2,8m2.
Dekket bekledd med terrasseplater og rekkverk i aluminiumsprofiler/fasadeplater.

Det registres skader i betong pga rust i armeringsjern og behov for ytterligere kontroll/tiltak.
Det registreres noe malings avskalling og riss i murpuss.

Rekkverket blir målt til 99 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.

TG 3 settes på grunn av skader i betong og synlig armering med rust.
TG 2 sette spå grunn av ovennevnt/alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere rekkverk iht dagen krav.
Overflatebehandling må påregnes.
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Entrédør med slett overflate i B-30. Vinduer og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass er datostemplet 2007.
Entrédør fra 1987.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) — TG-3

Leiligheten disponere et loftsrom med malt strie på vegger og eldre tregulv.
Det er kun etablert naturlig ventilasjon.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Loft/takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold på loftsrom.

På befaringsdagen ble det registrert svelling i foring til vindu.
Det ble målt forhøyde fuktverdier i foringer.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt fukt i vindusforing.
TG 2 settes på grunn av alder og svak ventilering av loftsrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.
Utbedring av ovennevnt må påregnes.
Lufting/ventilering bør forbedres.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det registreres stedvis knirk.
Registrert planhetsavvik på +/- 22m i stue.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Vedovn fra 2006.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — TG-2

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

En side av pipe er i vegg inn mot annen seksjon.
Pipen er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i ovennevnt og for en vurdering anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Opplegg for frittstående kjøleskap og oppvaskemaskin.
Integererte hvitevarer, stekeovn og induksjonsplatetopp.

Det registreres svelling på underside av benkeplate ved vask/oppvaskmaskin og i skjøt av benkeplate.
Eldre fuktmerker i skap under vask.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes lokale utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

Bemerkes at lys i ventilator ikke fungerte på befaringsdagen.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom.

Kjøkken nå innlemmet i stue, var opprinnelig på soverom 1.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Avløpsrør til kjøkken, servant på bad og sluk er antatt fra oppgradering av bad/kjøkken.
Det er utført fornying innvendig av felles avløpsrør i 2022.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør oppgradert ved oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Fordelerskap er plassert i skap i gang.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.

Ikke funnet lekkasje på befaringsdagen.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — TG-1

Sikringsskap i felles oppgang inneholder:
- Hovedsikring.
- 10 kurser.

Det er gjennomført en elkontroll datert 13.01.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
I skap i entré/gang.	
Fundament	
Plassert på skapbunn.	
Årstall	
2018	
Størrelse	
101 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-1

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.
Naturlig ventilering via ventiler i vindu og ventiler i vegg.

Ventilasjon er noe underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 settes på grunn av alder/type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket.
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger.
Det registreres riss / sprekker i flis under baderomsmøbel.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på 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 denne type rapport.

Rørgjennomføringer ved servant er kun tettet med fugemasse / silikon.
Det er ikke synlige mansjetter ved rørgjennomføringer i gulv, tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen, tettheten er derfor usikker.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ovennevnt og alder på tettesjikt, derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Benkeskap med servant. - Gulvmontert toalett. - Dusjdører. - Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	
Anbefalte tiltak fukt	
Jevnlig kontroll av overflater anbefales grunnet alder. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Foshaug, Hanne Stenestø	9578-5999-4-3892732	2025-06-13 08:03:35

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
13. jun. 2025

Oppdragsnummer
19-0014/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nattlandsveien 54, 5093 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Hanne Stenestø Foshaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90810953
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppgradert av tidligere eier i 2010. Vannrør oppgradert, Rørleggermester Stig E. Nilsen AS. Baderomsmøbler oppgradert av nåværende eier i 2022. Nytt baderomsmøbel med servant, speilskap og etablert opplegg for vaskemaskin, utført av rørlegger Trond Nilsen og Bjørnefjorden elektro.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp av tidligere eier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp av tidligere eier, har kun kvittering fra dette ellers ikke annen dokumentasjon. Elektrisk arbeid og rørarbeid ifm fornying av baderomsmøblement og tilkobling av vaskemaskin er utført av Rørlegger Trond Nilsen og Bjørnafjorden elektro og er gjort i 2022. Her foreligger dokumentasjon. e

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: Nytt ildsted montert av tidligere eier i 2006, gjort av Sigurd Ziem AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Av tidligere eier er innmat i sikringsskap skiftet(ikke hovedsikring) og div oppgradering på elanlegget på bad i forbindelse med oppgraderingen, utført av Elektro-Design i 2010. Nåværende eier har hatt el-sjekk i 2025 ifm salg av bolig og oppgradering av elektrisk anlegg etter BKK-tilsyn. Innebærer ny hovedsikring, oppgradering av elektrisk anlegg på loftsrom, fast tilkobling til varmtvannsbereder og oppkobling av flere stikkontakter i leiligheten. Utført av Star Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? BKK tilsyn i januar 2025 og El-sjekk av Star Elektro i mars 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo 2023 - oppkobling elbilanlegg for sameiet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i sameie 2022 av Bergen Rørinspeksjon. I 2010 Vannrør oppgradert, Rørleggermester Stig E. Nilsen AS. Nytt vanninntak fra kommunalt punkt er oppdimensjonert i regi av sameiet i nyere tid.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. Kjøkken nå innlemmet i stue, var opprinnelig på soverom 1.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er kun naturlig ventilasjon.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er riss / sprekker i flisfuger. Ikke kjent lekkasje, råte, lukt eller soppskader,

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?

Ja

Beskriv: Det er planlagt renovering av fasade i borettslaget. Det er feil på vinduene/utsiden av vinduene på loftsrommene som gjør at det er fukt i vindusforing. Utbedring inngår i vedlikeholdsplanene til borettslaget. Det registres skader i betong på balkongen under befaring pga rust i armeringsjern og behov for ytterligere kontroll/tiltak. Det registreres noe malings avskalling og riss i murpuss. Styreleder i borettslaget er informert og skal ordne med befaring.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nylig elsjekk.

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

Ja

Beskriv: Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik av takstmann under befaring. Registrert planhetsavvik på +/- 22m i stue. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Det registres skader i betong på balkongen under befaring pga rust i armeringsjern og behov for ytterligere kontroll /tiltak. Det registreres noe malings avskalling og riss i murpuss. Styreleder i borettslaget er informert og skal ordne med befaring.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nylig rørfornying i borettslaget og oppdimensjonert inntak som nevnt over. Det oppleves noe dårlig trykk i dusjen i leiligheten.

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.

Ja

Beskriv: Det er observert skjeggkre, som også var observert av tidligere eier. Det har gjennom årene vært satt ut limfeller og åte for å begrense bestanden.

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?

Ja

Beskriv: Kjøkkenviften er av eldre standard og har ikke fungerende lys. Det er noen småskader på skuffene i fryseren.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2025 ifm salg.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ligger i tilstandsrapport fra 2025

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent .

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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

Ja

Beskriv: Som nevnt over er det planlagt renovering av fasade, det vil nok ikke medføre endringer i bruken av eiendommen, men kan føre til økte felleskostnader. Det er også planlagt oppgradering av låsesystem.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0014/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Foshaug, Hanne Stenestø	2025-06-13

Identifikasjon

bankID Foshaug, Hanne Stenestø

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


BUSS

Opplysninger fra

AS Landåsleitet boligselskap V

AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP V

Telefon : 55 33 06 10
e-post : eknes@advokatmail.no
Org.nr. : 933 042 642

Besøksadr.:
Postadr.: Bredsgården 1F
5003 BERGEN

Nordvik Bergen
Eiendomsmegler Tage Myklebust Sande
E-mail: t.sande@nordvikbolig.no

Bergen, 27.05.2025

SALG AV 3-ROMS LEILIGHET I NATTLANDSVEIEN 54.

Leilighet nr. :	27	G.nr 161, b.nr.1003	Eiende grunn
Eier :	Hanne Foshaug.		
Adkomstdok :	Aksjebrev nr 50	Pålydende kr 2.000	Beror hos forr.fører
	Gjeldsbrev	pålydende kr 29.200	" " " "
Ligningsverdi :	Må opplyses av eier.		
Andel gjeld :	Kr 131.454,-	Andel formue kr 11.333,-	pr. 31.12.2024.

Heftelser i adk.dok: 04.01.2021 Lån uten beløpsgrense i Danske Bank.

Husleie pr.mnd : Kr 4.760,-,- Betales 1. hver mnd til : 3414 05 03683.
Husleien dekker: Renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring av bygning, kommunale avgifter, administrasjon, ytre vedlikehold, basis abonnement for kabel-TV, gressklipping, trappevask, men ellers ingen vaktmestertjenester.
Dugnad pr. mnd: kr 60 som betales via husleien

Lånebetingelser : Husbanklån kr 1.875.759,-. Rente p.t. 4,6 %.
Avdrag og renter pr. år kr. 315.000,-.
Fana Sparebank kr 5.995.715,-. Rente p.t. 6,35%.
Avdrag og renter pr. år kr. 570.000,-.

Forsikring : Gjensidige forsikring, avtale nr. 90810953 Forfall 12.11.2025.

Styregodkjenning : kr 1.500 til boligselskapets konto nr. 3414 05 03683.

Gebyr til forr.fører : For oversendelse generelle opplysninger til megler eller selger om boligselskapet forut for søknad om overdragelse kr. 2.098,- + 25% mva, kr. 2.622,50.
Eierskiftehonorar kr. 4.100,- + 25 % mva, kr. 5.125-.
Pantsettelse kr. 1.049,- + 25 % mva, kr. 1.311,25.
Pantesperre kr. 1.049,-+25 % mva, kr. 1.311,25.

Ellers vedlegges andre dokumenter som protokoll fra generalforsamling, regnskap, vedtekter, ordensregler, og skjema for styregodkjenning av ny eier, med mer.

Skjema for styregodkjenning utfylles ved kontraktskriving og sendes straks til
Hjemmeside: landaasleitet5.lettstyrt.no. Bruk kontaktsiden deres ved henvendelser.
Ellers kan styreleder kontaktes: Lasse Falck mobil 403 08 461 e-post tjuavika@gmail.com
De har inntil 30 dagers behandlingstid.
Innflytting må ikke foretas før godkjenningen foreligger.

Kjøper må få orientering om følgende :

Loftsrom : Leiligheter i de 2 øverste etasjene har et beboelsesrom på loftet. Disse kan ikke leies ut som eget utleieobjekt. Kun brukes av eier m/familie.

Fremleie : Kjøper må selv flytte inn og bo i leiligheten i 1 år før det kan søkes om fremleie.

Husdyr : Husdyr kan godkjennes etter skriftlig søknad. Restriktiv praksis.

Parkering : Parkering av kun 1 bil pr. leilighet på felles parkeringsplass.
Parkeringskort må overleveres fra selger til kjøper.
Dette skal ligge synlig i bilen.
Kun aksjonærer får bruke plassene.
P-kortet kan ikke lånes vekk.

Med vennlig hilsen

Birgitte G Eknes
advokat/forr.fører

AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP V

PROTOKOLL TIL GENERALFORSAMLING

Den årlige generalforsamlingen ble avholdt: Biblioteket, Landås.

Torsdag 27.03.2025 - klokken 18.00-19.00

Sakliste:

1. Registrering av fremmøte, 15 møtt, hvorav 11 stemmeberettiget. Godkjenning av innkalling og dagsorden. ok Valg av møteleder, Lasse Falck. Referent, Birgitte Eknes, samt tellekorps og 2 aksjonærer til signering av møteprotokoll, Karen Sunde og Odd ~~Eirik~~ Eik Hopland Aare.
2. Protokoll fra forrige generalforsamling, ok.
3. Fastsetting av resultatregnskap for forrige år og balanse fra forrige år. Gjennomgått og ok. Revisors beretning, ok.
4. Budsjett for inneværende år ble gjennomgått og godkjent.
5. Valg til styret. Styret ble enstemmig valgt (styremedlemmer stemte ikke) og består av følgende medlemmer:

   Styreleder: Lasse Falck, 1 år (var ikke på valg i år)
   Styremedlem: Wenche Espeland, 2 år
   Styremedlem: Caroline Strand, 1 år (erstatter Oliver)
   Styremedlem: Robert Thorel, 2 år
   Varamedlem: Bjørn Holvik, 2 år
   Varamedlem: Linas Frøyen, 2 år

6. Godtgjørelse til avtroppende styre. Uendret.
7. Husleie økning. Styret har bestemt en husleieøkning på kr. 350,- pr mnd fra 01.06.2025.
8. Innkomne saker:

Det er kommet forslag til montering av lekestativ. Styret har anslått prisen til ca kr. 50.000,- på grunn av offentlige krav i forbindelse både med utforming og montering. Det er også knyttet vedlikeholdsutgifter til prosjektet. På den andre siden vil det være positivt for nærmiljøet.

Det stemmes, dog med en begrensning på kostnaden til kr. 35.000,-:

For: 6, imot: 3, blank 2.

Styret undersøker pris, og vil sette ned en komite som vil får ansvar for innkjøp, montering og vedlikeholdsplan. Det er viktig at det er de som skal benytte lekestativene som også har ansvar for vedlikeholdet.

Styret orienterer om fremtidige planer. Disse sakene vil bli tatt opp på en ekstraordinær generalforsamling, da det må finansiering ved låneopptak.

Foreslått et digitalt nøkkelsystem:

Det er en forholdsvis stor kostnad, pristilbud fra Certego, på kr. 200.000,-, men dersom en skal få maksimal utnyttelse av systemet må en påregne en investering på nærmere kr. 400.000,-.

Fasade:

Fasaden trenger oppgradering/ vedlikehold. Det er innhentet pris på rehabilitering og maling, på kr. 3,5 mill.

Styret vil arbeide videre med dette, da det kan være behov for etterisolering for å fylle direktiver fra EU. Da vil prisen bli adskillig høyere, men det kan bli en viktig investering.

Vanninntak øvre blokk:

Dette er en prioritet sak. Det er allerede rehabilitert i nedre blokk, og må også tas i den andre blokken. Det kan komme pålegg fra kommunen. Anslått pris er ca kr. 500.000,-.

9. Dugnad:

Det blir dugnad før 17 mai. Info vil komme på boligselskapets nettsider.

Bergen, 8/4 -2025

Karen Sunde — Odd Eirik Hopland Aare

AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP V

PROTOKOLL TIL GENERALFORSAMLING

Den årlige generalforsamlingen ble avholdt: Biblioteket på Landås.

Torsdag 18. april 2024 - klokken 18.00-20.00

Saksliste:

1. Registrering av fremmøte. Det møtte 14 andelseier. Ingen fullmakter.

   Godkjenning av innkalling og dagsorden. Ok.

   Valg av møteleder Lasse Falck, referent Birgitte Eknes, og 2 aksjonærer; Linas Hansen og Hanne Foshaug til signering av møteprotokoll, samme personer til tellekorps.

2. Protokoll fra forrige generalforsamling. ok

3. Fastsetting av resultatregnskap for forrige år og balanse fra forrige år. Ok.

   Revisors beretning. Ok.

4. Husleie økning

   Styret foreslår en husleieøkning kr 550,-/mnd fra 01.07.24 for å dekke fremtidige kostnader.

   Det stemmes: For: 14, blank: 0, mot:0

5. Budsjett for inneværende år. ok

6. Innkomne saker:

Sak 1 : (fremmet av beboer)

Treningsrommet i tidligere fellesvaskerom/tørkerom i nordre blokk (42-50) har ført til dårlige tørkemuligheter i et alt for trangt og lite rengjøringsvennlig erstatnings-tørkerom. Nåværende rom med private vaskemaskiner har og en uryddig løsning og et manglende renhold.
De to vinduene i treningsrommet etterlates åpne , men det er fortsatt ikke montert netting for å hindre inntrengning av rotter. Slike fellesrom er styrets ansvar.

- Det er en styreoppgave, konkrete forslag tas imot og kan sendes direkte til styret.

Sak 2 : (fremmet av beboer)

Det eneste tørkestativet for utetørking har vært amatørmessig reparert og så fjernet rett etter sist Jul. Da snøen smeltet dukket det fram igjen. Hvorfor kan det ikke repareres og brukes videre ? Utetørking sparer strøm.

- Styret har funnet en leverandør, som kan levere nytt stativ.

Sak 3: (fremmet av beboer)

Bileierne kan ikke la være å måke snø og benytte kjempedyr strøm til kabler i asfalten isteden, og så la alle bli med å spleise på latsabbene.

- Beboer gjøres oppmerksom på at varmekabler også opprettholder universell utforming og fremkommelighet. For øvrig er flere ute og måker i sesong.

Sak 4 : (fremmet av beboer)

Varamedlem: Robert Torell, 1 år igjen

8. Godtgjørelse til avtroppende styre.
   Foreslåes å være uendret. ok

9. Dugnad:
   Det vil bli arrangert dugnad før 17.mai. Info vil komme på boligselskapet sine nettsider.
   Det vil bli leid container til dette.

Bergen,

Hanne Foshaug

Linas K Hansen

Årsregnskap 2024
AS Landåsleitet boligselskap V

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

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

Org.nr.: 933 042 642

Resultatregnskap

AS Landåsleitet boligselskap V

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

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

Balanse

AS Landåsleitet boligselskap V

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

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

Balanse

AS Landåsleitet boligselskap V

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	120 000	120 000
Overkurs		377 600	377 600
Sum innskutt egenkapital		**497 600**	**497 600**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-6 140 878	-6 283 717
Sum opptjent egenkapital		**-6 140 878**	**-6 283 717**
Sum egenkapital		**-5 643 278**	**-5 786 117**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	7 871 474	8 215 170
Øvrig langsiktig gjeld	3	1 656 000	1 656 000
Sum annen langsiktig gjeld		**9 527 474**	**9 871 170**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 414	63 262
Skyldig offentlige avgifter		20 379	24 372
Annen kortsiktig gjeld		56 857	120 852
Sum kortsiktig gjeld		**120 650**	**208 486**
Sum gjeld		**9 648 124**	**10 079 656**
Sum egenkapital og gjeld		**4 004 846**	**4 293 539**

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

Bergen, 17.02.2025
Styret i AS Landåsleitet boligselskap V

Wenche Espeland
styremedlem

Lasse Falck Russenes
styreleder

Birgitte Giæver Gangdal Eknes
forretningsfører

Oliver Rokstad
styremedlem

Linas Kristoffer Hansen
styremedlem

Noter 2024

AS Landåsleitet boligselskap V

Regnskapsprinsipper mv.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives til virkelig verdi som følge av renteendring.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Driftsinntekter og kostnader
Selskapets inntekter knytter seg til husleie og inntektsføres etter hvert som leieperioden fremskrider. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Penneo Dokumentnøkkel: 26JXA-3RQOE-DI3A3-G4D10-YCUW-HYH41

Noter 2024

AS Landåsleitet boligselskap V

Note 1 Lønnskostnader og godtgjørelser

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

Forretningsfører
Kostnadsført honorar for 2024 utgjør kr 66 056 inklusiv mva.

Note 2 Anleggsmidler

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

Note 3 Pantstillelser/langsiktig gjeld

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

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

Gjeld til beboere utgjør kr 1 656 000, og knytter seg til ikke-rentebærende gjeld opprettet ved stiftelse. Gjelden følger aksjen og er ikke planlagt tilbakebetalt til noe fastsatt tidspunkt. Beløpet inngår i langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år.

Note 4 Egenkapital, aksjeeiere mv.

Boligselskapet har 60 aksjonærer som hver eier 1 aksje, hver pålydende kr 2 000. Aksjeeiet er til enhver tid knyttet opp til aksjeeiers borett til 1 av selskapets leiligheter. Styreleder og styremedlemmer har hver 1 aksje, på lik linje med de andre aksjonærene.

Selskapet har ingen ansatte utover timeansatte i forbindelse med dugnadsarbeid og har således ikke plikt til å etablere tjenestepensjonsordning.

Penneo Dokumentnøkkel: 26JXA-3RQOE-DI3A3-G4D10-YCUW-HYH41

PENNEO

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

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

Rokstad, Oliver
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-4242370
IP: 217.8.xxx.xxx
2025-02-17 08:56:20 UTC

Eknes, Birgitte Giæver
Daglig leder
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2720773
IP: 82.134.xxx.xxx
2025-02-17 09:19:08 UTC

Espeland, Wenche
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1706961
IP: 81.166.xxx.xxx
2025-02-17 11:07:31 UTC

Hansen, Linas Kristoffer
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-3535968
IP: 62.97.xxx.xxx
2025-02-17 12:45:49 UTC

Russenes, Lasse Falck
Styreleder
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3515207
IP: 81.166.xxx.xxx
2025-02-17 13:16:03 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 26JXA-3BQOE-DJ343-G4D10-YCIJW-HYH41

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

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

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

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

Resultatregnskap - spesifisert

AS Landåsleitet boligselskap V

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

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

Resultatregnskap - spesifisert

AS Landåsleitet boligselskap V

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

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

Balanse - spesifisert

AS Landåsleitet boligselskap V

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

Penneo Dokumentnøkkel: DM556-YFEUY-KIM68-JY5SO-6JEIO-K6SQQ

Balanse - spesifisert

AS Landåsleitet boligselskap V

	2024	2023
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	**-120 000,00**	**-120 000,00**
2000 Aksjekapital	-120 000,00	-120 000,00
Overkurs	**-377 600,00**	**-377 600,00**
2020 Overkurs	-377 600,00	-377 600,00
Sum innskutt egenkapital	**-497 600,00**	**-497 600,00**
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	**6 140 878,30**	**6 283 716,71**
2080 Udekket tap	6 140 878,30	6 283 716,71
Sum opptjent egenkapital	**6 140 878,30**	**6 283 716,71**
Sum egenkapital	**5 643 278,30**	**5 786 116,71**
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	**-7 871 474,00**	**-8 215 170,00**
2220 Lån 3411.81.59294	-5 995 715,00	-6 112 043,00
2260 Husbanklån 13554382	-1 875 759,00	-2 103 127,00
Øvrig langsiktig gjeld	**-1 656 000,00**	**-1 656 000,00**
2280 Gjedsbrev leieboere	-1 656 000,00	-1 656 000,00
Sum annen langsiktig gjeld	**-9 527 474,00**	**-9 871 170,00**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	**-43 414,00**	**-63 261,85**
2400 Leverandørgjeld	-43 414,00	-63 261,85
Skyldig offentlige avgifter	**-20 379,00**	**-24 372,40**
2600 Forskuddstrekk	-12 328,00	-16 900,00
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 051,00	-7 472,40
Annen kortsiktig gjeld	**-56 857,17**	**-120 851,59**
2900 Forskudd fra kunder	-28 005,00	-56 430,00
2950 Påløpne rentekostnader	-16 701,00	-46 497,00
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek	-12 151,17	-17 924,59

Penneo Dokumentnøkkel: DM556-YFEUY-KIM68-JY5SO-6JEIO-K6SQQ

Balanse - spesifisert

AS Landåsleitet boligselskap V

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

Penneo Dokumentnøkkel: DM556-YFEUY-KIM68-JY5SO-6JEJO-K6SQQ

PENNEO

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

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

Rokstad, Oliver
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-4242370
IP: 217.8.xxx.xxx
2025-02-17 08:56:20 UTC
bankID

Eknes, Birgitte Glæver
Daglig leder
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2720773
IP: 82.134.xxx.xxx
2025-02-17 09:19:08 UTC
bankID

Espeland, Wenche
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1706961
IP: 81.166.xxx.xxx
2025-02-17 11:07:31 UTC
bankID

Hansen, Linas Kristoffer
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-3535968
IP: 62.97.xxx.xxx
2025-02-17 12:45:49 UTC
bankID

Russenes, Lasse Falck
Styreleder
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3515207
IP: 81.166.xxx.xxx
2025-02-17 13:16:03 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DM556-YFEUY-KIM68-JY5SO-6JEJO-K6SQQ

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

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

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

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

Det er en kjent sak i de fleste frittstående boligselskap som vårt; at det er vanskelig å få aksjonærer til å påta seg jobben og ansvaret med å sitte i styret et år eller to. Men det er del av konsekvensene av å ha en viss selvråderett og å ha fordelene ved å bo rimelig i kollektiv. Men dessverre tenker mange bare på kjøp og salg og gevinst etter kort opphold i leiligheten. Siden 2019 har vårt aksjeselskap hatt en styreleder som ikke selv er aksjonær. Dette er ikke lovlig etter vedtektene. Hvordan det har skjedd går det ikke an å finne ut av ved å lese protokollene etter generalforsamlingene siden 2019 og styret har heller ikke lagt ved aksjonærlisten til innkallingene (slik det ble gjort før).
Derfor må det velges en aksjonær som ny styreleder og nåværende styreleder må fratre. Situasjonen kan få juridiske konsekvenser men det er avhengig av hvem om det avdekkes eventuelle misligheter i tiden som har vært.

- Det er noe diskusjon rundt dette, men de fleste oppmøtte aksjonærer på generalforsamlingen har ingen innvendinger mot en styreleder som ikke er aksjonær. Det er heller ikke i strid verken med vedtekter eller lovverket.

Sak 5: (fremmet av styret)

Det foreslås å endre boligselskapets vedtekter,2006, § 13 (3).

«Innkalling skal skje med 14 – fjorten – dagers varsel med oppgave over de saker som skal behandles»
Og endres til:

«Innkalling til generalforsamlingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes med de oppgaver som skal behandles», jfr. Aksjeloven § 5-10 (2).

Det stemmes: For:13, blank: 0, mot: 1

Sak 6: (fremmet av beboer)

Når plattingen (sykkelparkeringen) ved 42 ble støpt i forbindelse med rørfornyingen så ble jeg lovet av styreleder at det ville bli bygd tak over når rørfornyingen var avsluttet.
Jeg har tidligere spurt styreleder om denne saken. Da har jeg fått variert svar vær gang.
Så nå ønsker jeg å legge dette inn som en sak i årets generalforsamling.

- Styret har det på årsberetningen, med en kostnadsramme på ca. 25.000,-. Dette er kun materialkostnader, resten må gjøres på dugnad.

Skal dette gjøres i år?

Det stemmes: For :0, blank : 1, mot: 13

Sak 7: (fremmet av styret)

Styret ønsker at generalforsamlingen gir styret anledning til å utrede salg av utleie leilighet i nr 48. Dette for å kartlegge evt. kapital som kan være mulig å realisere i fremtiden.
Verdivurdering i dag er 1,850 mill. nok.

Det stemmes: For: 13, blank: 1, mot:0

7. Valg til styret.

Styreleder:	Lasse Falck, gjenvalgt for 2 år
	(ikke aksjonær i laget)
	(stemmes: For: 13, blank: 0, mot: 1)
Styremedlem:	Wenche Espeland, 1 år igjen
Styremedlem	Linas K Hansen, 1 år igjen
Styremedlem:	Oliver Rokstad, gjenvalgt for 2 år
	(stemmes: For: 14, blank: 0, mot: 0)
Varamedlem:	Bjørn Holvik, 1 år igjen

A/S LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP V
Nattlandsveien 42-50 og 54-58
5093 Bergen

VEDTEKTER

§ 1 Selskapsform og formål.

A/S Landåsleitet Boligselskap V er et aksjeselskap som har til formål å drive eiendommen Nattlandsveien 42-50 og Nattlandsveien 54-58 i Bergen.

Aksjekapitalen er på kr 120.000,- fordelt på 60 aksjer a kr 2.000,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Oppskriving av aksjer kan ikke finne sted, og det kan ikke deles ut mer enn 5 % utbytte p.å. av aksjekapitalen.

Pantsetting av aksjer noteres i aksjeeierboken.

§ 2 Selskapets forretningskontor.

Selskapets forretningskontor er i Bergen.

§ 3 Aksjonærene.

Som borettshaver kan bare godkjennes aksjonær av A/S Landåsleitet Boligselskap V, og som har overtatt en aksje med tilhørende gjeldsbevis.

Aksjonærene plikter å deponere sitt gjeldsbevis hos selskapets styre v/forretningsfører, som sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser overfor selskapet.

Ingen aksjonær har adgang til å ha mer enn 1-en-aksje som gir rett til 1- en- leilighet.

Bare fysiske personer kan være aksjonærer i selskapet.

Bare personer som bor eller som skal bo i boligen kan bli sameier av aksje på annen måte enn ved arv.

Dersom flere eier en aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes § 6.

§ 4 Overdragelse av aksje og gjeldsbevis.

En aksjonær har rett til å overdra sin aksje og gjeldsbevis om ikke annet følger av lov. Gjeldsbeviset kan kun overdras sammen med aksjen.

Overdragelse av aksje og gjeldsbevis må godkjennes av styret.

Styret kan nekte å godkjenne en overdragelse når det er saklig grunn til det.

Godkjenning kan ikke nektes dersom aksjen og gjeldsbeviset er ervervet av den tidligere aksjonærs ektefelle eller slektning i rett opp - eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som aksjonær skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og at det er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

§ 5 Borett.

Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig i boligselskapet og rett til å nytte fellesarealer til det det er beregnet for eller vanlig brukt til.

Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

En aksjonær som har overtatt en leilighet, har rett til å bo i leiligheten så lenge han overholder sine forpliktelser, ordensregler, selskapets vedtekter og generalforsamlingens beslutninger. Dersom aksjonæren trass i advarsler misligholder sine forpliktelser, kan boligselskapet pålegge borettshaver å selge sin aksje.
Dersom aksjeeieren oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan boligselskapet, i påvente av salg, kreve fravikelse av leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 6 Bruksoverlating (Fremleie).

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

Med styrets godkjenning kan aksjeeier overlate bruken av hele boligen i inntil 3 år dersom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utluftning av boligen.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i boligen frem til hovedstamme, avløpsrør frem til hovedstamme og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilator og vifter som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-gulv- og himlingsplater, murvegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer og punkterte vindusruter.

Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige kloakkledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til boligselskapets felles- /hovedledning. Aksjeeieren har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse og vanninntrenging i boligen. Aksjeeier må bekoste eventuelle utbedringer etter slik skade.

Aksjeeieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor aksjeeiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er boligselskapets ansvar med mindre de kan godtgjøres at aksjeeier elle noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter aksjeeier å varsle styret umiddelbart.

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

Aksjeeier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Aksjeeier må ikke uten skriftlig samtykke fra boligselskapet foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen.

Oppdager aksjeeieren skade i boligen som boligselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til boligselskapet.

Boligselskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller sin plikter.

Selskapets felles bygningsforsikring kan dekke utbedring av skader som normalt er karakterisert innenfor aksjeeiers vedlikeholds- og utskiftingsplikt. I slike tilfeller vil normalt aksjeeier bli belastet egenandelen.

§ 8 Vedlikehold.

Boliglagets vedlikeholdsplikt.
Boligselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Fellesrør og andre fellesinstallasjoner som går gjennom boligen, skal boligselskapet holde vedlike. Boligselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom, det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Aksjeeieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:
- Aksjeeieren er en juridisk person.
- Aksjeeieren, etter 1 års botid, skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknader har kommet frem til laget, kan brukeren regnes som godkjent.

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

Overlating a bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor boligselskapet.

Fysisk aksjeeier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes.

Blir bruken overlatt i strid med nevnte regler, eller er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede, kan selskapet pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Selskapet kan også kreve fravikelse etter tvangfullbyrdelseslovens kap. 13, dersom brukeren oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

Søksmål om fravikelse skal settes frem for Bergen tingrett.

§ 7 Vedlikehold.

Aksjeeierens vedlikeholdsplikt.
Den enkelte aksjeeier skal holde boligen og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, dører, inkl. entredør og altandør med håndtak og lås, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, sluk, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer og vifter m.v som er plassert i boligen, må også vedlikeholdes av aksjeeier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i boligen frem til hovedstamme.
Aksjeeieren har også ansvaret for ringeledninger, dørtelefon, elektriske ledninger inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Aksjeeier skal vedlikeholde altangulv og innvendig rekkverk.

Selskapets firma tegnes av styrets leder alene, eller 2 styremedlemmer i fellesskap.
Styret kan ansette forretningsfører og kan meddele prokura.

§ 13 Generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes en gang hvert år før utgangen av juni måned. Styret kan ansette forretningsfører og kan meddele prokura.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av kapitalen skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Aksjonær som ønsker en spesiell sak behandlet på den ordinære generalforsamlingen må senest innen utgangen av februar ha sendt inn skriftlig forslag om dette til styret.

Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de aksjonærer som har kjent adresse etter aksjeboken.

Innkalling skal skje med 14 – fjorten – dagers varsel med oppgave over de saker som skal behandles.

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Vedtak treffes med alminnelig flertall, bortsett fra de saker som det i disse vedtekter og i aksjeloven er fastsatt andre bestemmelser for.

Ved likt stemmetall avgjøres valg ved loddtrekning, i andre saker er formannens stemme avgjørende.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles og avgjøres.

a) Styrets årsmelding.
b) Fastsetting av resultatregnskapet og balansen.
c) Valg av styremedlemmer med to varamedlemmer og fastsettelse av godtgjørelse for disse.
d) Valg av ny revisor.
e) Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker behandles som er oppgitt i innkalling til møtet.

Endret på generalforsamling 3. april 2006
Erstatter vedtekter godkjent på generalforsamling 11. april 2000.

Boligselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og entredører til boligen eller reparasjon eller utskifting av yttertak, bærende veggkonstruksjoner samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at boligselskapet ikke oppfyller pliktene sine.

§ 9 Felleskostnader.

Felleskostnadene (husleie) betales forskuddsvis hver måned. Felleskostnadene kan endres med en måneds skriftlig varsel.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra boligsselskapet har selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser, begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

§ 10 Regnskapet.

Styret kan påse at det føres nøyaktige regnskaper over selskapets virksomhet. Regnskapet avsluttes for hvert kalenderår. Styret skal innen utgangen av juni ha utarbeidet til generalforsamlingen melding om selskapets virksomhet, resultatregnskap og balansekonto for foregående år.

§ 11 Revisjon.

Til å granskes selskapets regnskaper velger generalforsamlingen en fagrevisor.

Revisor avgir hvert regnskapsår revisjonsberetning til generalforsamlingen.

Aksjonærene skal ha adgang til styrets melding, revisors anmerkninger og styrets mulige bemerkninger til disse minst 14 – fjorten - dager før den ordinære generalforsamlingen.

§ 12 Styret.

Selskapet ledes av et styre på 4 medlemmer, som velges for et tidsrom av 2 år. Styrets leder velges av generalforsamlingen. 2 medlemmer velges fra hver blokk.

Styret er vedtaksført når minst leder og 2 medlemmer møter etter lovlig innkalling.

Husordensregler for Landåsleitet Boligselskap V.

1. Alle som bor i boligselskapet skal bidra til ro og orden. Dette betyr at en plikter å følge husordensreglene.
2. Dørene skal alltid være låst.
3. Lysene i oppgangene skal slukkes kl. 23. Lysene i boder, kjellerrom og loft slukkes etter bruk.
4. Trappehus, lofts og kjellergang skal holdes ryddige. Fellesrom og utearealer skal holdes rent og ryddig. Klær skal ikke henge ute på søn- og helligdager.
5. Boss- og papircontainere skal kun benyttes til husholdningsavfall/papir. Samtlige oppfordres til å bruke skjønn og unngå at containerne blir overfylt, slik at andre slipper å rydde opp.
6. Middagshvil er hverdager fra kl. 16.00-18.00. Lørdag og søndag fra 15.00-17.00. Unødig støy og banking må unngås. Det må være ro i huset etter kl. 22.30.
7. Hunde- og kattehold kan godkjennes etter skriftlig søknad. O.B.S mating av fugler på altaner er forbudt.
8. Loftsrommet kan kun brukes av aksjonæren selv eller leies ut til andre aksjonærer. (Vedtatt på generalforsamling 24.04.1995)
9. Parkeringsplassen er forbeholdt aksjonærene, som skal ha gyldig parkeringskort synlig i bilen. Parker skikkelig i oppmerket felt og vær oppmerksom på at drosje, sykebil og brannbil skal ha adkomst. Parkeringskort kan ikke lånes ut til nabo el. lign. Inn- og utkjøring må ikke skje etter kl. 23.30.
10. Det er ikke tillatt å lade EL-bil via skjøteledning på parkeringsplassene til Boliglaget Landåsleitet V grunnet brannforskrifter. Det vises til offentlige ladeplasser ved Landås Skole.
11. Tillitsmannsoppgaven går på omgang.

    Tillitsmann skal:

    - Påse at husordensreglene følger.
    - Påse at mangler og skade på huset meldes til styret.
    - Skifte lyspærer i sin oppgang.
    - Sørge for at det settes ut bosspann og aviser under feieluken før feiing.

Orientering om parkeringsregler.

Landåsleitet Boligselskap V, Natlandsveien 54 - 56 - 58

har i dag 19 oppmerkede parkeringsplasser til 24

aksjonærer.

1. Det er kun tillatt med 1 bil pr. aksjonær.
2. Parkeringskortet skal til enhver tid være synlig i bilen.
3. Ved fremleie er det ingen parkeringsrettigheter.
4. Misbruk av kortet fører til inndragning.

Bergen, 5. Februar 2011
Styret.

Orientering om parkeringsregler.

Landåsleitet Boligselskap V, Natlandsveien 42-44-46-48-50

har i dag 25 oppmerkede parkeringsplasser til 36

aksjonærer.

1. Det er kun tillatt med 1 bil pr. aksjonær.
2. Parkeringskortet skal til enhver tid være synlig i bilen.
3. Ved fremleie er det ingen parkeringsrettigheter.
4. Misbruk av kortet fører til inndragning.

Bergen, 5. Februar 2011
Styret.

AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP V

Org. nr: 933 042 642
Telefon : 55 32 55 90
e-post : rita.l.myrdahl@c2i.net

Kontor : Strandkaien 6
Postadresse : Pb 585 Sentrum
5806 BERGEN

FRYSEBOKS I KJELLERBOD.

Boligselskapet har lagt opp strøm til en stikkontakt i hver kjellerbod.

Aksjonær som kobler til sin fryseboks må melde fra til enten :

- Styreleder ~~Arne Greve, Nattlandsv. 50, tlf 55 20 21 82 / 48344248~~
- ~~eller forr.fører Rita L. Myrdahl, tlf 55 32 55 90~~ (dagtid)

Det skal betales for strømforbruket med kr 330 pr. år.
Giro sendes ut i desember.

Bergen, 31. mai 2011

Styret

SALG/KJØP AV LEILIGHET

Til styret i Landåsleitet Boligselskap V (v/adresse nederst på arket.)

Søknad om styrets godkjenning av overføring av min/vår bolig i selskapet.

Adresse: _____

Antall rom i leiligheten : _____ Salgsum: _____

Selger: _____ Tlf.: _____

Ny Adresse : _____ Postnr.: _____ Poststed: _____

Kjøper(e) Navn: _____ Person nr.: (11 siffer.) _____

Telefon : _____ E-post : _____

Adresse _____ Postnr. _____ Poststed: _____

Arbeidssted _____ Tlf.: _____

Husstandsmedl.: _____ Ant. voksne: _____ Ant. barn: _____

Husdyr : Ja ☐ Nei ☐ Hvis ja, hvilket husdyr? _____ HUSK: skriftlig søknad til styret

Må kjøper ta opp lån med pant i leiligheten? Ja ☐ Nei ☐

Kjøper skal selv bebo leiligheten: Ja ☐ Nei ☐

Kjøper er kjent med boligselskapets vedtekter og husordensregler: Ja ☐ Nei ☐
Mislighold av disse er gyldig grunn for oppsigelse og fraflytting av leiligheten.

Kjøper er kjent med at husleie skal betales forskuddsvis den 1.pr.mnd.: Ja ☐ Nei ☐

Overtagelsesdato : _____

DENNE SØKNAD ERSTATTER IKKE KJØPEKONTRAKTEN MELLOM PARTENE.

Dato: _____ _____
Kjøpers underskrift

Styrets godkjenning/avslag. Dato: _____

_____

_____ _____ _____
Leder Styremedlem Styremedlem

Sendes til: Styrets leder

Forretningsfører: Rita Leganger Myrdahl
Postadr.: Pb 585 Sentrum, 5806 BERGEN
Besøksadr.: Bjørndalen 6
Tlf.: 55 32 55 90

advokat Birgitte G Ehmen

Opplysninger fra

Bergen kommune

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

A/S Landåsleitet Boligselskap VI,
Markebeien 2 a,
5000 BERGEN

Bergen, den 24.11.1978

ARKIV nr. 503.1
AAa/GS

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass NATLANDSVEIEN 42-44-46 48-50 og 54-56-58. G.nr. /// B.nr. ///

Arbeidets art Vindusendringer

Bygningens art Boligbygg

Byggherre A/S Landåsleitet Boligselskap VI

Anmelder " "

Ansvarshavende

Søknad om byggetillatelse datert 22.6.1977

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

for overingeniøren
M. Sletten
bygningsinspektør

A. Aasheim
bygningskontrollør

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

Bygningssjefens kontor
Bygningsinspektøren

Løpe nr. .....

Attest.

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. Natlandsveien 56
at det av herr Karsten Koholt
under 12/9. 1958 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår
oppsetning av en intern trapp.

Bergen den 2. des. 1959.

Gebyr til kassen kr. 4.00.
er betalt over bankgiro
Bygningssjefens kontor den .....
for bygningssjefen

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

2000 9-58 HJR

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

A/S Landåsleitet Boligselskap V,
v/Rita Leganger Myrdahl,
Markeveien nr. 2 a,
5000 BERGEN

Bergen, den 8 JULI 1977

ARKIV nr. 503.1
WCT/GS

BYGGETILLATELSE

(formular for garasjer og mindre arbeider)

Byggeplass	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.	Søknaden om byggetillatelse
NATLANDSVEIEN	42-50 og 54-58				er datert 22.6.77
Eier/Fester av tomt	Adresse			Telefon	mottatt 22.6.77
A/S Landåsleitet Boligselskap V,	Markeveien 2 a.			215507	
Søker/Byggmelder " "	Adresse "			Telefon "	

Bygningens art:

☐ Garasje ☐ Uthus ☒ Annet (beskriv): Bolighus i rekke.

Arbeidets art:

☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Endring ☒ Annet (beskriv): Vindusendring.

Byggearbeidet tillates i gangsatt i henhold til fullmakt på følgende vilkår:

☐ Bygningen må plasseres som vist på situasjonskart
i målestokk ..... datert .....
med kotehøyde + ... for .....

☐ Garasjen må ventileres ved golv og tak i motstående vegger.

☐ Statiske beregninger må innsendes.

☐ Vedlagte krav fra ..... må etterkommes.

☒ Dessuten bemerkes: Eksisterende lysåpning forutsettes beholdt.

Vilkårene i situasjonskartets tekst samt bygningslovens og byggeforskriftenes krav må følges.
Utstikking av bygningen må rekvireres hos bygningskontrollen som også må varsles når arbeidet igangsettes.

BYGGESAKSJEFEN

Wilhelm Cato Tønnessen
Saksbehandler

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1005/0/0
Utlistet 28. mai 2025

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, båndleggingar 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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260864043	Grunneiendom	0	Ja	2 127,8 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
10470000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52 X LANDÅSVEIEN 51 M/TILSTØTENDE EIENDOMMER	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1949		98,4 %
5040000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 17B	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.02.1979		1,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	202312925	3,5 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	99,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,6 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	23,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	11,3 %

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	95,9 %
9730000	1 - Nåværende	170 - Friområder	2,6 %
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	1,5 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	111 - Krav om reguleringsplan	1,5 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
10720000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL.	3	202412318
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3	-
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3	-
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	1	202228262
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/1007	300047083	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	16.02.2009	200901623
161/684	139248422-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Meldingssak registrer tiltak	07.07.2010	201008204

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 28. mai 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

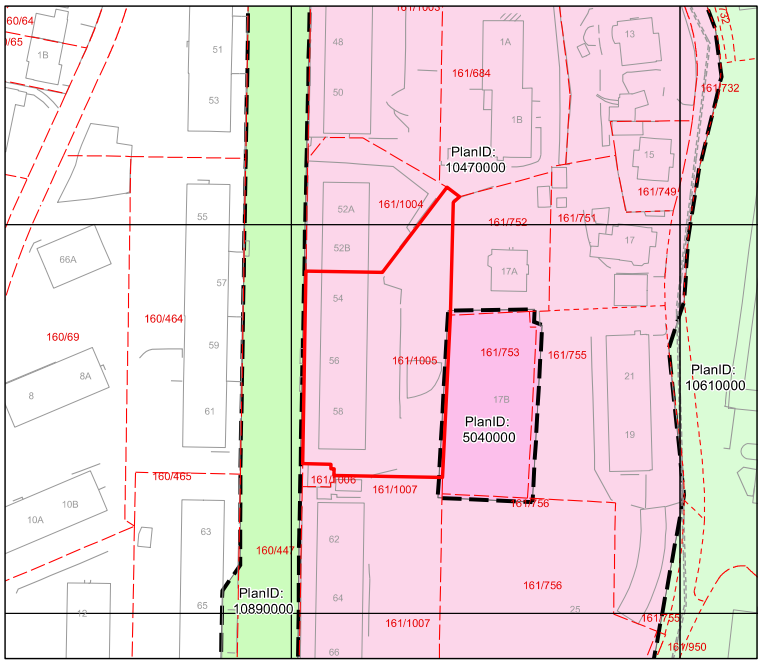
N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1005/0/0
Dato: 28.05.2025 Adresse: Nattlandsveien 54 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:
10470000, 5040000

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

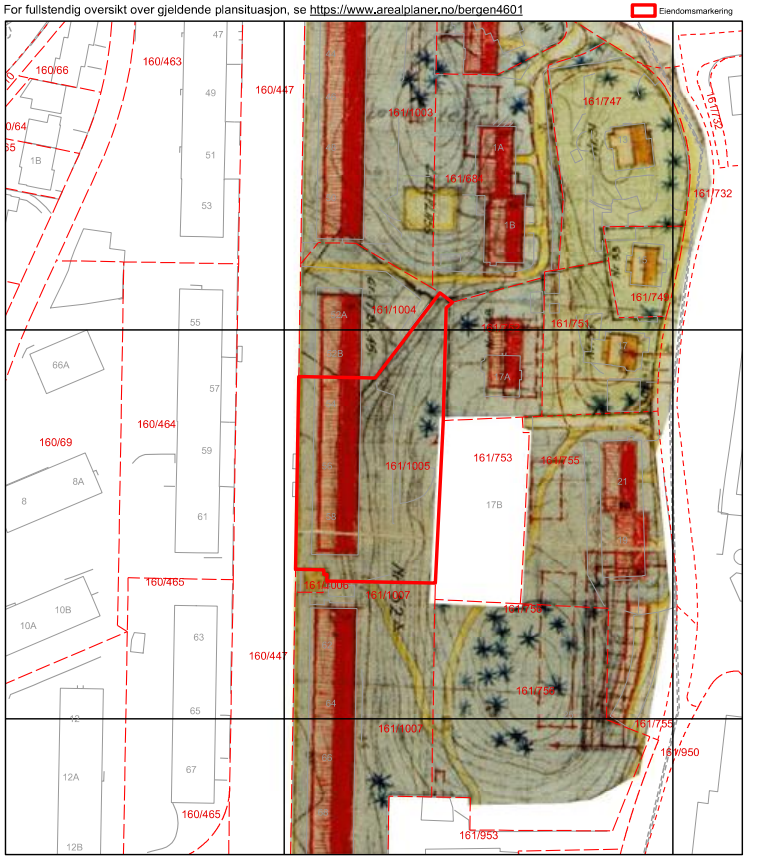
Reguleringsplan på grunnen

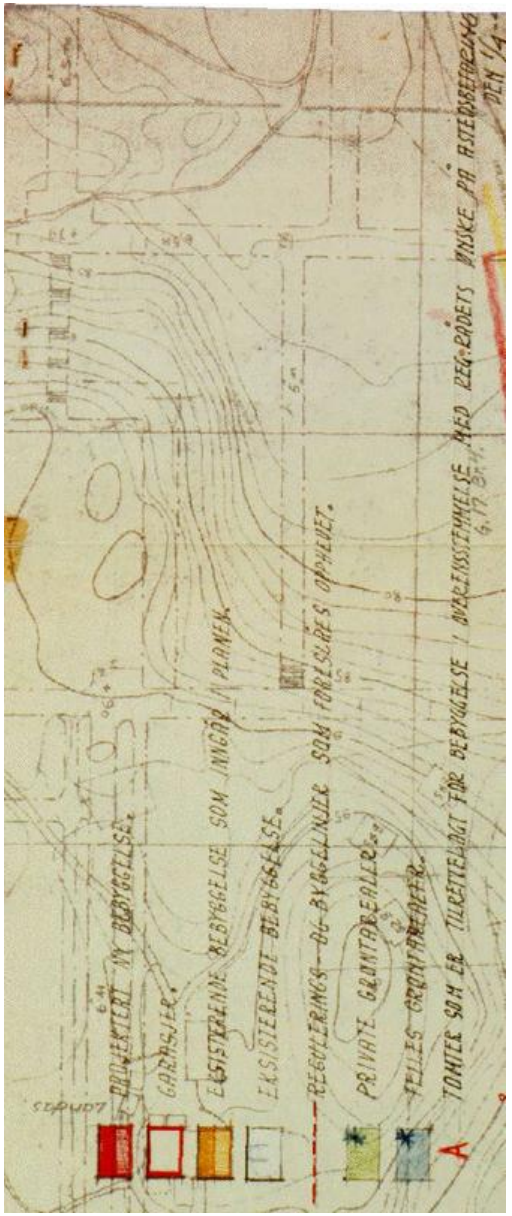
N

Arealplan-ID: 10470000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1005/0/0
Dato: 28.05.2025 Adresse: Nattlandsveien 54 m.fl.

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

Eiendomsmarkering





BERGEN KOMMUNE

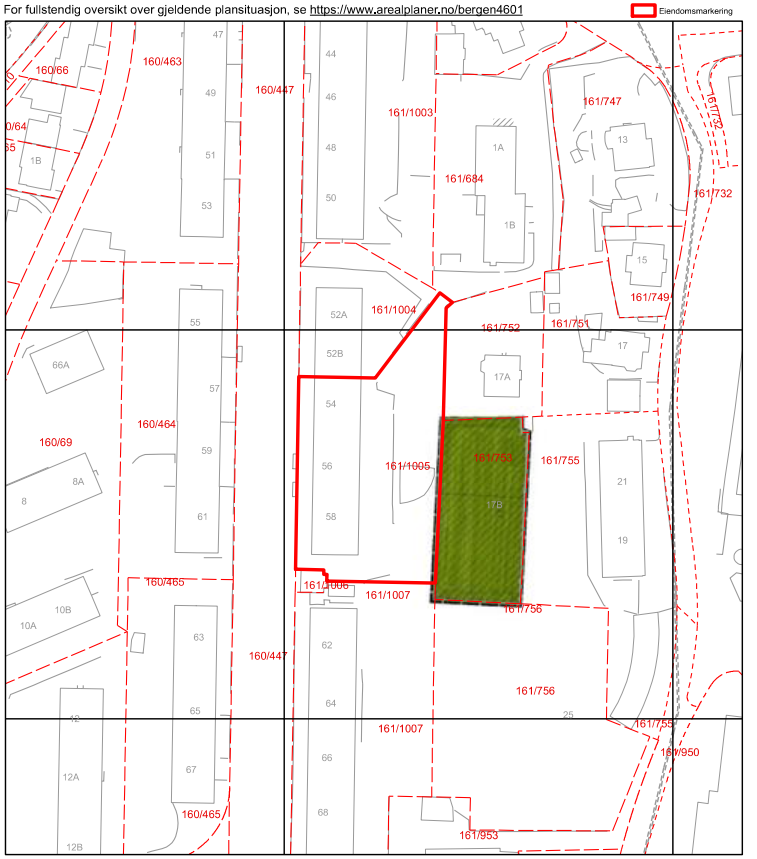
Reguleringsplan på grunnen

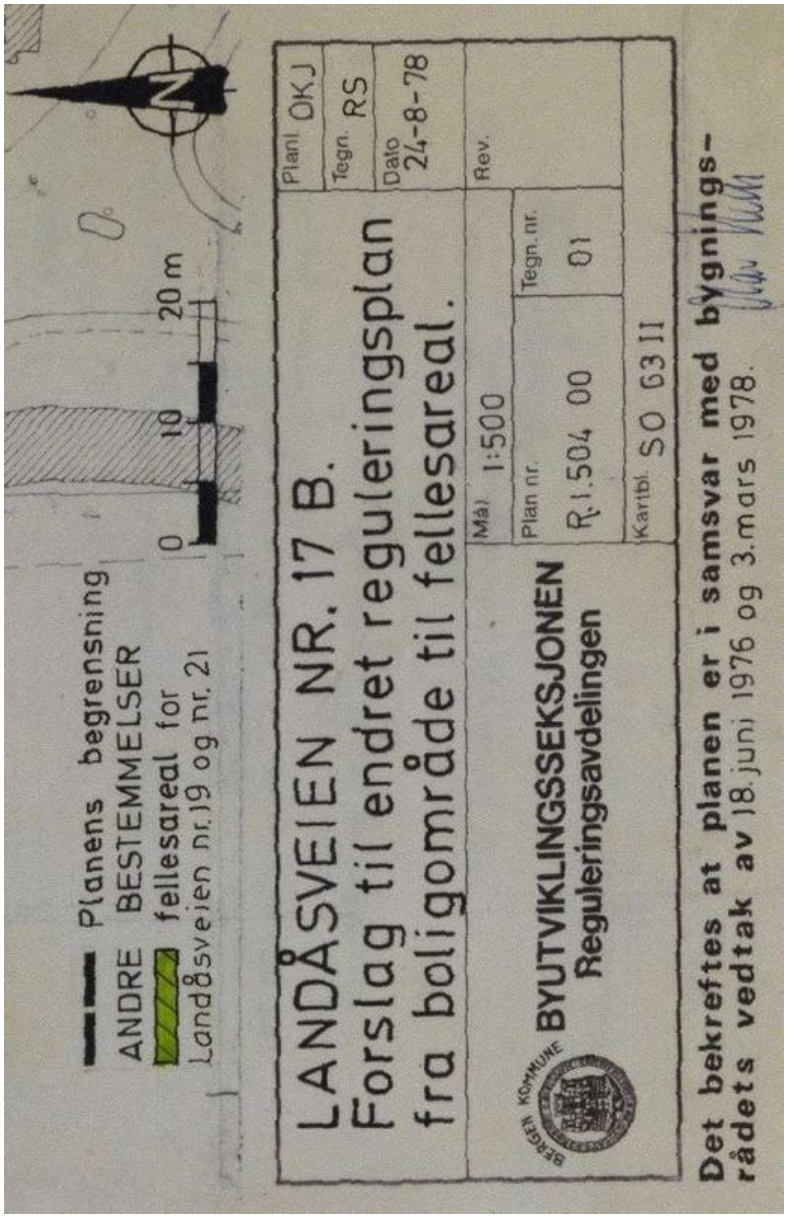
Arealplan-ID: 5040000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1005/0/0
Dato: 28.05.2025 Adresse: Nattlandsveien 54 m.fl.

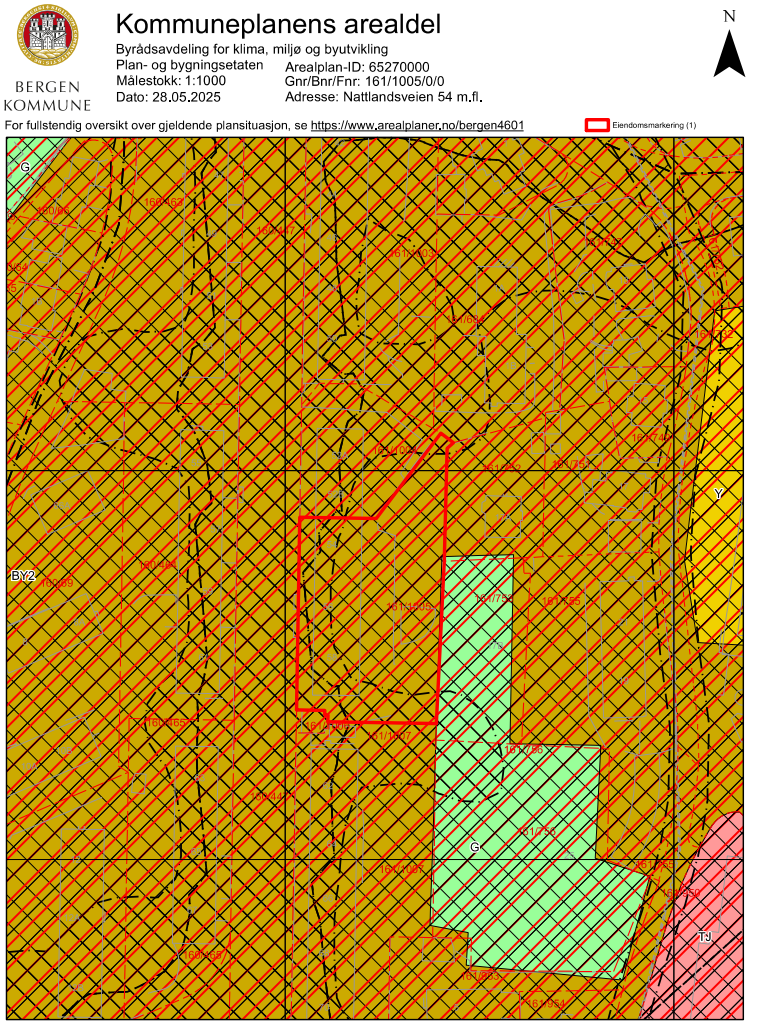
N

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

Eiendomsmarkering




Planens begrensning
ANDRE BESTEMMELSER
fellesareal for
Landåsveien nr. 19 og nr. 21
0
10
20 m
LANDÅSVEIEN NR. 17 B.
Forslag til endret reguleringsplan
fra boligområde til fellesareal.
BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Mål 1:500
Plan nr. R.1504 00
Tegn. nr. 01
Kartbl. SO 63 II
Rev.
Plan OKJ
Tegn. RS
Dato 24-8-78
Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 18. juni 1976 og 3. mars 1978.


Kommuneplanens arealdel
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 28.05.2025
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1005/0/0
Adresse: Nattlandsveien 54 m.fl.
BERGEN KOMMUNE
N
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601
Eiendomsmarkering (1)
BY2
G
Y
TU

Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

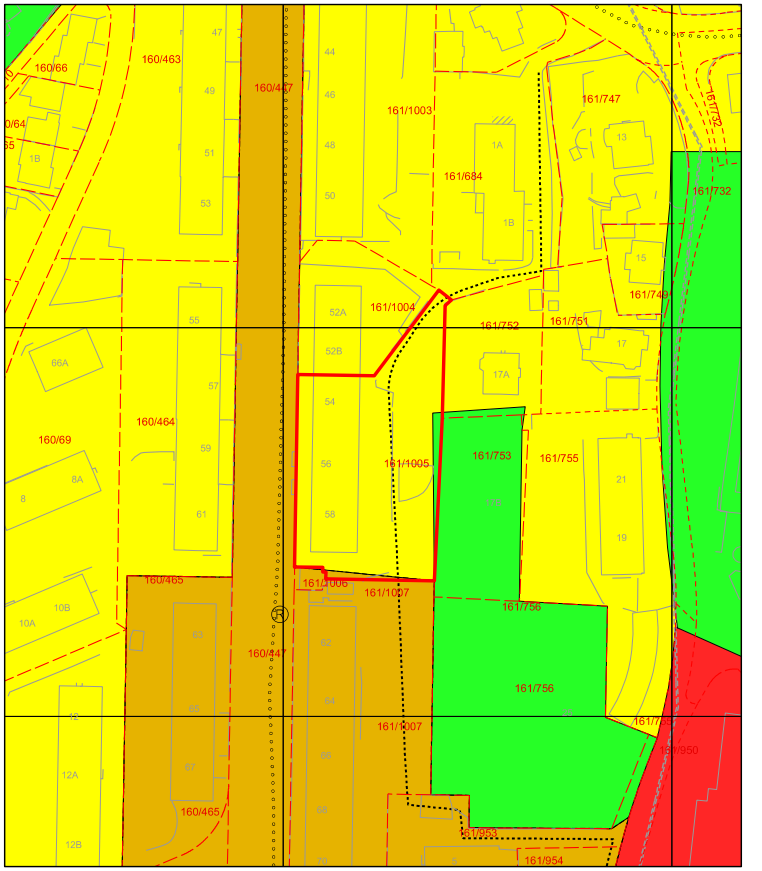
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 28.05.2025

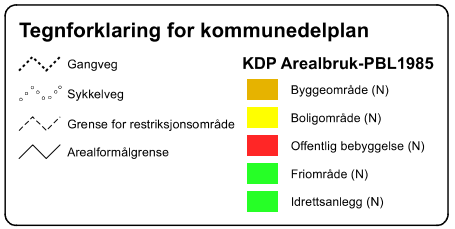
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1005/0/0
Adresse: Nattlandsveien 54 m.fl.

N

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

Eiendomsmerkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Gangveg
Sykkelveg
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Byggeområde (N)
Boligområde (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (N)
Idrettsanlegg (N)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 19-0014/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nattlandsveien 54 5093 BERGEN

Betegnelse: Gnr 161, bnr 1005 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no