

Nattlandsveien 5



Velkommen til

Nattlandsveien 5



Salgsoppgaven produsert 1. april 2025

Landås

Lekker 2-roms leilighet i nyere bygg med koselig altan. Varmtvann inkl. i felleskost. Nærhet til Haukeland, buss, HVL

Prisantydning	3 190 000,-
Fellesgjeld	27 755,-
Omkostninger	81 770,-
Totalpris	3 299 525,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 350,-
BRA-i	44 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2009

Megler	Mads Wickmann
Telefon	993 19 551
E-post	mads.wickmann@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En lekker 2-roms leilighet med Christieparken som nærmeste nabo. Herfra har du kort avstand til arbeidsplasser, kollektivtransport, matbutikker og fjellet - perfekt for deg som ønsker en lettvin og trivelig hverdag!

Høydepunkter:

- Koselig altan på 2,7 m²
- Moderne kjøkken fra 2020
- Flott 1-stavs gulv fra 2020
- Nydelig felles terrasse
- Balansert ventilasjon
- Varmtvann og grunnpakke tv/internett inkl. i felleskostnader

Området:

- Busstopp rett utenfor med hyppige avganger
- Gangavstand til Haukeland Sykehus
- 15 min gange til Høyskolen på Vestlandet
- Kort bil/busstur inn til sentrumskjernen
- Flotte turmuligheter

Innhold:

- Entré, bad, stue/kjøkken og soverom med garderobenisje
- Ekstern bod i samme etasje på 5,4 m²

Arealer og innhold

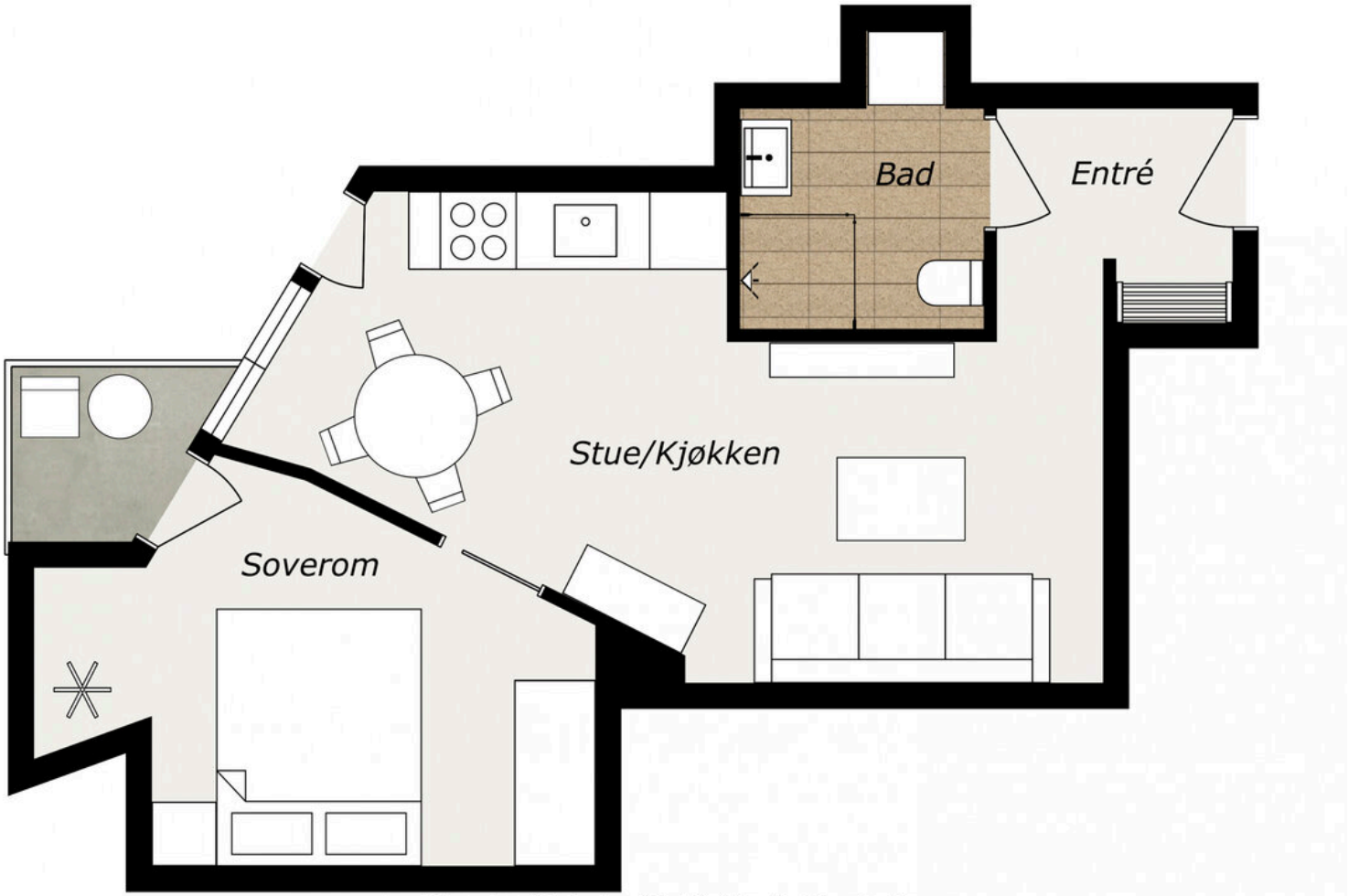
BRA-i:	44 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	49 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom m/garderobenisje.
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på 5,4 m².
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 3 kvm. Altan på 2,7 m².

IMOTIV.NO

Nattlandsveien 5



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




























Electrolux
Cottons
Cottons Eco
Synthetics
Delicates
Cashmere
Fresh Scent
Spin/Drain












EXTRA



Informasjon

Nattlandsveien 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0392/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Nattlandsveien 5, 5093 BERGEN
Gnr 160, bnr 450, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Malene Nordstrand Slotvik

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)
27 755,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 217 755,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
80 420,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 770,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
94 470,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 299 525,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 312 225,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom m/garderobenisje.
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på 5,4 m^2.

Total BRA: 49 kvm.
TBA: 3 kvm. Altan på 2,7 m².

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

Solforhold

Selger opplyser om formiddagssol, og at det er sol frem til rundt kl. 15-16, midtsommers.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 1. etasje og inneholder:
Entré, bad, stue/kjøkken og soverom med garderobenisje.

I tillegg har leiligheten en ekstern bod i samme etasje på 5,4 m².

Parkering

Det medfølger ikke parkering.

Modernisering og påkostninger

2020:
- Ny kjøkkeninnredning.
- Nytt laminatgulv i hele leiligheten, med unntak av badet.
- Malt alle vegger.

2009:
- Bygget ble omgjort med ferdigstillelse i 2009. I den forbindelse ble leiligheten innredet.

Selger har også montert dusjdører, samt skiftet baderomsmøbler og vask. Det er også installert taklampe i gang og på bad av fagfolk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Oppdaget skjeggkre etter innflytting. Leiligheten har gjennomgått 2 behandlinger av Anticimex.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Ja, bygget/eiendommen har midlertidig brukstillatelse.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
- Noen andre leiligheter har hatt kre.

For øvrig se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur/fundament av betong.
- Yttervegger av bindingsverk trekonstruksjoner og stålsøyler.
- Bygningen har bærende skillevegger av plasstøpte betongkonstruksjoner. Innvendige lettvegger av stenderverk, forblendet med gipsplater.
- Fasadene er bekledd med fasadeplater og med trekledning.
- Vinduer med isolerglass.
- Bygningen har flatt tak som er tekket med Sarnafil eller tilsvarende.
- Etasjeskillere i plasstøpt betong.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vannledninger grunnet pakninger er morkne og at det derfor ikke anbefales å benytte stoppekran i fordelerskap.
- Elektrisk grunnet det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert i 2023.
- Overflater bad grunnet alder og stedvis bom i flis.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad grunnet alder.
- Sanitærutstyr på bad grunnet det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

For øvrig se boligens tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiet skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og varmekabler på bad.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 7 999 kWh i 2024. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 350,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, renter/avdrag fellesgjeld, byggforsikring, varmtvann, strøm i fellesareal, trappevask, felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter
Kr 10 583,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Utenom kommunale avgifter og felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk. Kjøper må tegne egne abonnementer på disse tjenestene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 682 439,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 729 754,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene, levert av Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Nattlandsveien 5, orgnr. 994746979

Om sameiet
Sameiet består av 16 stk. boligseksjoner.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 27 755,- pr. 01.03.2025

Lånenummer: OBOS01-98207930091
Type: Annuitetslån
Restsaldo: 444 204,-
Andel restsaldo: 27 755,-
Kapitalkostnader: 258,-
Restløpetid: 16 år
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente per 20.03.2025: 8%

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2023 et positivt resultat på kr. 164 442,-.

Regnskapet er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
- Det årlige sameiermøtet vedtar plan for evt. dugnadsarbeid. Det står den enkle seksjon fritt å delta i dugnad, eller kjøpe seg fri etter satser vedtatt av sameiermøte.
- Det praktiseres dugnad ca. 1-3 ganger i året.
- Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Husdyr er tillatt.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8397538

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 495 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er for det meste bebygd.

At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/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 ligger flott til i et attraktivt og veletablert boligområde på Landås. Leiligheten har en sentral beliggenhet i Nattlandsveien rett ved Christieparken. Det er bare noen få minutters gange til Haukeland sykehus og ca. 15 minutters gange til Høyskolen på Vestlandet.

En kjøretur på 13 minutter tar deg til Bergen sentrum, men om du heller ønsker å benytte deg av kollektivtransport er det og busstopp rett utenfor leiligheten. Her har man hyppige avganger og flere ruter som kjører jevnlig forbi.

Området byr på flere gode tur- og aktivitetstilbud. I kort avstand finner du blant annet Nymark Idrettsanlegg med fotballbaner og Haukelandshallen med volleyballbane, basketballbane og håndballbane. Sammen treningssenter finner du på Høyskolen og det er fine turområder like ved som blant annet Christieparken, Leaparken og Tveitevannet. Ellers er det kort vei til foten av Ulriken.

I Nattlandsveien har du alt du trenger innen få minutters spasertur!

En kort prat med selger:

Hva kommer du/dere til å savne med boligen/området? Det jeg kommer til å savne mest med leiligheten er at den er så koselig og har en god planløsning ifh kvm. Gir en god hjemmefølelse. Vil også savne Nærhet til det meste, gode kollektivtilbud, rolig og trygt nabolag.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Ulriken, Fløyen og Tveitevannet.
Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- Busstopp rett over veien, rute 5, 6, 12 og 20.

Hvordan er nabolaget?
- Et rolig og trygt nabolag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for påbygg kontor-/administrasjonsbygg, datert 27.03.2009.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygget eller på påbygget i kommunens arkiver.

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

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 uregulert.

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

Iht. kommuneplanen ligger eiendommen i følgende hensynssoner:
Kulturmiljø: Historiske veifar 21,5%
Faresone: Luftkvalitet - rød sone 100%
Gul støy: Vei støy - gul sone 37%
Rød støy: Vei støy - rød sone 33,1%

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til byggeområde.

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:

4601/160/450/1:
08.02.1908 - Dokumentnr: 910330 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:450
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1936 - Dokumentnr: 9685 - Erklæring/avtale
Fjerning av trapper
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:450
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1984 - Dokumentnr: 25893 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:450
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2002 - Dokumentnr: 2268 - Erklæring/avtale
Avtale vedr. ombygging av Nattlandsveien 5.
Best. vedr. vedlikehold av veg.
Gyldig i 3 år etter byggegodkjenning.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:450
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2025 - Dokumentnr: 343613 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.09.2009 - Dokumentnr: 670826 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/892

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Sentrale lover

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 innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

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: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Nordvik grunnpakke inkl. BA, Finn.no, Hjem.no, Facebook, Instagram, Økt synlighet, Salgsoppgaver kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per annonsert visning (privatvisninger er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 13 791,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 112 331,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 1. april 2025

Ansvarlig megler

Mads Wickmann, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99319551

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Nattlandsveien 5

Nattlandsveien 5

Nabolaget Fridalen/Langhaugen - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

DaVinci Montessoriskole (1-7 k...	**7 min**
60 elever	0.6 km
Fridalen skole (1-7 kl.)	**9 min**
420 elever, 21 klasser	0.7 km
Landås skole (1-7 kl.)	**9 min**
396 elever, 17 klasser	0.8 km
Kronstad skole (1-7 kl.)	**17 min**
190 elever, 10 klasser	1.4 km
Gimle skole (8-10 kl.)	**12 min**
510 elever, 18 klasser	1 km
NTG Brann Stadion	**7 min**
Langhaugen videregående skole	**12 min**
567 elever, 21 klasser	1 km

Offentlig transport

Haukeland sykehus (november 20...	**10 min**
Bergen jernbanestasjon	**7 min**
Linje 41, 43, 45	3.4 km
Fridalen	**0 km**
Totalt 11 ulike linjer	
Bergen Flesland	**23 min**

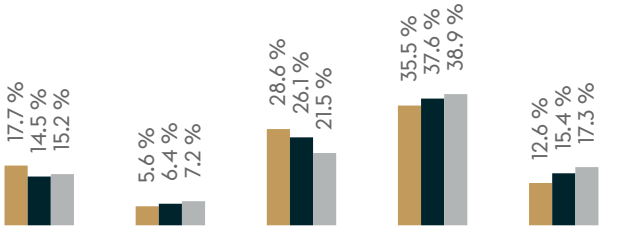
Barnehager

Årstad brannstasjon barnehage ...	**6 min**
122 barn, 5 avdelinger	0.5 km
Vognstølen barnehage (1-6 år)	**8 min**
70 barn, 5 avdelinger	0.7 km
Kniksens plass barnehage (0-6 ...	**9 min**
71 barn	0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Lindvik	**3 min**
Bunnpris Hope	**11 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fridalen/Langhaugen	1 336	671
Bergen	260 267	124 740
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Bybane
- Buss

Sport

Bergen lærerhøgskole	8 min
Nymarksbanene	8 min
SATS Wergeland	14 min
Sammen Kronstad	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Støynivået
Lite støynivå 77/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Nattlandsveien 5
5093 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2009
BRA: 49 m^2
BRA-i: 44 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	5	0	0

Supertakst
GNR: 160 BNR: 450 SNR: 1

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Nattlandsveien 5
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/29225

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 TG2

Vannledninger

Oppsummering

Eier opplyser at pakninger er morkne og at det derfor ikke anbefales å benytte stoppekran i fordelerskap (TG 2).
- Egen stoppekran utenfor leiligheten.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Anbefaler service på fordelerstamme i bannskap på bad for utskifting av pakninger.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert i 2023 (TG 2)

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes (sikring fra 2023)

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
18mm fall fra dør til sluk. Membran er ikke trukket opp langs terskel. 15mm lokalt fall målt 80cm fra dusjsluk. Fallforholdene vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes mot sluk.
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres "bom" i gulvflis ved sekundærsluk (mangelfull heft mot underlag).
TG 2 pga alder (over 10 år)

Anbefalte tiltak overflater

Fungerer med dette avviket.

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.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fungerer med dette avviket (alder)

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.3.2025	**27.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Malene Nordstrand Slotvik** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen** Telefon: **40099909**
Firma: **Frøyen Takst AS** Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nattlandsveien 5, 5093 Bergen**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**160**	Bruksnr:	**450**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2009** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur/fundament av betong. Yttervegger av bindingsverk trekonstruksjoner og stålsøyler. Bygningen har bærende skillevegger av plasstøpte betongkonstruksjoner. Innvendige lettvegger av stenderverk, forblendet med gipsplater. Fasadene er bekledd med fasadeplater og med trekledning. Vinduer med isolerglass. Bygningen har flatt tak som er tekket med Sarnafil eller tilsvarende. Etasjeskillere i plasstøpt betong.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers slette malte vegger.
Tak: Slette malte himlinger.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og varmekabler på bad.

VENTILASJON
Balansert ventilasjon.

PARKERING
Fast plass i felles garasjeanlegg.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2020	Ny kjøkkeninnredning, lagt nytt laminatgulv og malt vegger.	Nei
2009	Bygget ble ombygget med ferdigstillelse i 2009. I den forbindelse ble leiligheten innredet.	Nei

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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	44	0	0	3
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	**49**	**44**	**5**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	44	0	- Entré: 4,1 m² - Bad: 4,6 m² - Stue/kjøkken: 23,3 m² - Soverom m/garderrobenisje: ca 10,2 m² Takhøyde: 2,37m og 2,27m 1,8 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
1. etasje	5	0	5		- Ekstern bod: 5,4 m²
Totalt m²	**49**	**44**	**5**		

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Altan på 2,7 m² med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skiftet noen terrassebord (tidligere eier)	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Balkongdør med 3-lags isolerglass i trekarm. Slett entrédør med brann-/lydklasse EI30/Rw35db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 2007. Altandør er av noe nyere dato.	
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. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask. Integrerte hvitevarer: - Induksjon platetopp - Steikeovn - Oppvaskmaskin - Kombiskap (kjøl/frys) Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.5 Lovlighet

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

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.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	

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-2**

Eier opplyser at pakninger er morkne og at det derfor ikke anbefales å benytte stoppekran i fordelerskap (TG 2).
- Egen stoppekran utenfor leiligheten.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler service på fordelerstamme i bannskap på bad for utskifting av pakninger.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2023: Skiftet sikrings til platetopp.
2020: El-arbeider utført ifm oppussing av leilighet:
- Kurs til steikeovn
- Stikk til kjøleskap
- Demontert diverse utstyr
- Dobbel stikk over vask
- Montert plugg på platetopp og steikeovn
- Montert lampe i gang
- Montert lampe på bad

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert i 2023 (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes (sikring fra 2023)

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke opplyst om service.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (Bad fra 2009)	
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?	Nei
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**

Fallforhold:
18mm fall fra dør til sluk. Membran er ikke trukket opp langs terskel. 15mm lokalt fall målt 80cm fra dusjsluk.
Fallforholdene vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes mot sluk.
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres "bom" i gulvflis ved sekundærsluk (mangelfull heft mot underlag).
TG 2 pga alder (over 10 år)

Anbefalte tiltak overflater

Fungerer med dette avviket.

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?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fungerer med dette avviket (alder)

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Vegghengt toalett
- Benkeskap med servant
- Opplegg for vaskemaskin
- Dusjdører i glass

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. 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. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Fremvist FDV-dokumentasjon.	

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Oppdragsnr.
19-0392/24

Selger 1 navn
Malene Nordstrand Slotvik

Gateadresse
Nattlandsveien 5

Poststed
BERGEN

Postnr
5093

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 94621144

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 19-0392/24

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Oppdaget skjeggkre etter innflytting. Leiligheten har gjennomgått 2 behandlinger av Anticimex

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Document reference: 19-0392/24

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Bygget/eiendommen har midlertidig brukstillatelse

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Noen andre leiligheter har hatt kre

Document reference: 19-0392/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 19-0392/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malene Nordstrand Slotvik	35c87a3a547b795d7b0f94ec6943e136fb6414ac	25.03.2025 11:46:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 19-0392/24

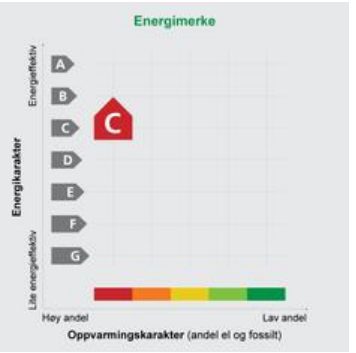
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

nets

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nattlandsveien 5
Postnr	5093
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	160
Bnr.	450
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	20750227
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1096536
Dato	11.02.2020



Innmeldt av	Larsen Edvin Ingeniør AS Thunestvedt

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nattlandsveien 5	Gnr: 160
Postnr/Sted: 5093 BERGEN	Bnr: 450
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 1
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 11.02.2020 09:59:56	Bygnnr: 20750227

Energimerkenummer: A2020-1096536
Ansvarlig for energiattesten: LARSEN EDVIN INGENIØR AS
Energimerking er utført av: Larsen Edvin Ingeniør AS Thunestvedt

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Opplysninger fra

Forretningsfører

VEDTEKTER
FOR

SAMEIET NATTLANDSVEGEN 5

Vedtatt den 8. oktober 2009, endret på ekstraordinært årsmøte 05.11.2020, sist endret på ordinært årsmøte 26.05.2021.

1. Navn, forretningskontor og formål.

Sameiet har fått navnet "Nattlandsveien 5" i Bergen kommune. Sameiet består av 16 stk. boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art

2. Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen. Den enkelte sameier skal ha full rettslig råderett over seksjon, jfr. Eierseksjonsloven (esl) § 22

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på en annen måte. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i overnevnte ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendig og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes styret.

Parkering:
Seksjonene disponerel6 parkeringsplass på opparbeidet parkeringa- anlegg i u.etg. Tilkomst til boder i parkeringsdel, gis de respektive seksjon eiere rett til å benytte tilkomst over andres parkeringsområder.

3. Fellesutgifter (husleie).

Fellesutgiftene skal fordels forholdsmessig mellom eierne. For betaling av fellesutgifter gjelder samme regler for misligholdelse som pkt.14. Årsmøte eller styret fastsetter på bakgrunn av forslag til budsjett utarbeidet av styret, kommende års fellesutgifter og vedlikeholdsbudsjett, og den månedlige/årlige innbetaling til dekning av disse.

4. Vedlikehold.

Vedlikehold innvendig av egen seksjon, samt utelys til balkonger og terrasser, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektrisk ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Hoveddøren til den enkeltes seksjon og seksjonens vinduer/balkonger vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier på innvendig side Øvrige vedlikehold av eiendommen med bygninger, som berøre utvendig tak, fasadekledning, utvendig side på vinduer og dører, takrenner, grunnmur, balkonger og terrasser, utvendig fellesbelysning, fellesrom, fellesarealer innvendig og utvending, anlegg av utstyr, herunder trapper, er sameiet fellesansvar. *Eks. Alt utvendig vedlikehold på bygning og fellesareal uansett seksjon holdes av sameie!. Eks. Maling av bod veggers side som vender mot fellesareal vedlikeholdes av sameiet. Skal bod dorene males dekkes side mot fellesarealer av sameiet, mens innside av bod dør holdes av hver enkel seksjon.*

5. Vedlikeholdsfond.

Sameiet oppretter en egen konto som disponeres av forretningsfører. På konto opparbeides vedlikeholdsfond. Oppsamlede midler er sameiet sin eiendom, og kan ikke refunderes til seksjoner som evt. avhendes Nye eier som kommer inn i sameie tar del i sin seksjons opparbeidede kapital på vedlikeholdskontoen. Det henstilles til sameiermøtet å ha god budsjettplaner og rutiner, samt avsatt kapital for fremtidig vedlikehold.

6. Styret.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder, og minst et styremedlem. Funksjonstiden for styreleder og styremedlem er to år, dog slik at styremedlem trer ut etter første driftsår. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

7. Styrets vedtekt.

Styrets står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

8. Firmategning.
Sameiet er gitt følgende navn av selger: Nattlandsveien 5.

9. Sameiermøte.
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Sammen med innkalling skal årsregnskap, samt kommende års budsjett vedlegges.
Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

10. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.
På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsregnskap
4. Evt. godtgjørelse til styret og revisor.
5. Saker som er nevnt i innkallingen
6. Dugnad.
7. Valg av styre og revisor.

11. Møteledelse og avstemming.
Sameiermøte ledes av styrets leder. Med de unntak som følger av loven eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av sameiets stemmer. 1-lar han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

12. Om sameiermøtet.
I sameiermøtet har sameieren stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne kan stille ved fullmakt. Fullmakt skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakt anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

13. Revisor.
Sameiet velger å ikke ha revisor. Skulle det vise seg at styret ser at det er ønskelig med revisor vil sameiets revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i han eller hennes sted. Jfr. Pkt. 10 & 7

14. Mislighold.
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves utkastelse etter §I 6,a. Advarsel skal gis skriftlig og opplyses om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen frist som ikke skal settes kortere en seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelser er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsmannen i kjennelsen som kan påkjæres. For auksjon gjelder bestemmelsen i lov av 26. juni 1992 nr.86 om tvangsfullbyrdelse så langt de passer med § 153 gjelder ikke.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

15. Bygningsmessige arbeid / dugnad.
Utvendig bygningsmessig arbeider, det være seg vedlikeholdsmessige eller montering av nytt, som eksempelvis, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, montering av egne eller felles antenner/parabolantenner, endring av utvendig farge, endring av uteareal, ete. skal skje etter en samlet plan for hele bygningen/eiendommen utarbeidet av styret, og godkjent av sameiermøtet. Plan godkjennes ved simpel flertall av sameiet medlemmer. Det årlige sameiermøtet vedtar plan for evt. dugnadsarbeid. Det står den enkle seksjon fritt å delta i dugnad, eller kjøpe seg fri etter satser vedtatt av sameiermøte. Beløp for frikjøp av dugnad overføres konto for vedlikeholdsfond.

16. Endringer i vedtektene.
Endringer i vedtektene kan bare besluttes av sameiermøte med minst to tredjedeler av sameiets stemmer.

17. Forhold til lov om eierseksjoner.
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder regler og lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr.31.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Nattlandsveien 5

Organisasjonsnummer: 994746979
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. mai kl. 18:00 til 30. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 27. mai 2024, Teams og Vibbo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Cecilie Eikås velges som møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> David Håndlykken og Annbjørg Gundersen Hatland er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Det sittende styret ble valgt på ekstraordinært årsmøte midtveis i inneværende periode, i november 2023. Det ble da vedtatt at det valgte styret sitter til årmøtet i 2025. Etter råd fra OBOS har styret vedtatt på styremøte at honorar betales når perioden er gjennomført. OBOS har i tillegg rådet styret om å legge inn en mulighet for å be om ekstra vederlag ved neste årsmøte dersom dette er rimelig. Disse to endringene er i følge OBOS i tråd med vanlig praksis.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til samme sum som den har vært de siste årene, kr. 30.000, med følgende fordeling:

Styreleder, Cecilie Eikås Nygård: 66.67 %
Styremedlem, Margrethe Risnes: 16.67 %
Styremedlem, Annbjørg Gundersen Hatland: 16.67 %

Dersom det i løpet av perioden viser seg å bli mye arbeid for styret ut over det som synes rimelig, kan styrets medlemmer i neste årsmøte spørre om å få godtgjørelse ut over denne summen som ekstra vederlag for den gjennomførte perioden. Dette gjelder for perioden 2024-2025. Ved valg av nytt styre må dette vedtas på nytt.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 30.000, med fordeling som foreslått og mulighet for ekstra godtgjørelse hvis rimelig. Dette gjelder perioden 2024-2025. Honorar utbetales når perioden er gjennomført.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Informasjon om aktuelle saker

- Vibbo
- Sprinkleranlegg
- Lekkasje i vannskap
- Oppgradering av varmtvannstank

- Utskifting av felles ventilasjonsanlegg
- Uvedkommende i garasjen
- Kre
- Nøkkelbokser
- Dugnad
- Felles bokashi
- Felles grill

Forslag til vedtak:
Deltagerne på årsmøtet har forstått informasjonen som er gitt og fått mulighet til å fremme sine synspunkter.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Informasjon om styrets arbeid videre

Vi informerer om planene fremover.

Forslag til vedtak:
Deltagerne på årsmøtet har forstått informasjonen som er gitt og godkjenner styrets prioriteringer.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Underskrift protokollvitner

Dato: 12.07.2024

David Håndlykken

Annbjørg Gundersen Hatland

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6768
Sameiet Nattlandsveien 5

Velkommen til årsmøte i Sameiet Nattlandsveien 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 27. mai kl. 18:00 og lukker 30. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6768

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 27. mai kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 27. mai kl. 18:00 , Teams og Vibbo.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Møtet skjer både på Teams og Vibbo
Årsmøtet gjennomføres på Teams som vanlig, men nytt i år er at man avgir stemmer på Vibbo. Du må derfor sørge for å være innlogget både på Teams-møtet og på din Vibbo-profil når møtet begynner. Vi setter pris på om du er innlogget i god tid, eller sjekker i forkant at du får til å logge deg inn på begge steder.

Et tips er å bruke pc heller enn mobil da det vil gjøre det enklere å skifte mellom Teams og Vibbo. Bruker du mobil, anbefaler vi å laste ned appene.

Vibbo er en tjeneste fra OBOS og sameiet sin felles plattform, i tillegg til hjemmeside.

Teams-møtet: https://teams.live.com/meet/943042173720?p=HEsJBVS5nPfaIFGc0S

Vibbo: https://vibbo.no/nattlandsveien-5

Vi kommer til å sende ut lenkene i en separat e-post i forkant av møtet i tillegg til i sms-en sånn at det er så enkelt som mulig å logge seg inn på pc.

Når møtet gjennomføres på denne måten, innebærer det at det er mulig å avgi sin stemme på Vibbo også utenfor møtetiden, opp til tre døgn etter at møtet starter. Velger du å gjøre det i steden for å delta på møtet og stemme

underveis, må du være obs på at informasjon om aktuelle saker og styrets arbeid gis muntlig i løpet av møtet. Har du ikke mulighet til å delta, kan du kontakte Cecilie før stemmeperioden utgår for utfyllende informasjon.

Du kan ringe Cecilie i forkant av møtet hvis du har problemer med å logge inn eller er usikker på hvordan møtet vil fungere. Nummeret er 41729257.

Vi ser fram til å se deg på årsmøtet!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Informasjon om aktuelle saker
7. Informasjon om styrets arbeid videre

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Nattlandsveien 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Cecilie Eikås velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

David Håndlykken og Annbjørg Gundersen Hatland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 6768 Årsrapport med regnskap Nattlandsveien 5 2023.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det sittende styret ble valgt på ekstraordinært årsmøte midtveis i inneværende periode, i november 2023. Det ble da vedtatt at det valgte styret sitter til årmøtet i 2025. Etter råd fra OBOS har styret vedtatt på styremøte at honorar betales når perioden er gjennomført. OBOS har i tillegg rådet styret om å legge inn en mulighet for å be om ekstra vederlag ved neste årsmøte dersom dette er rimelig. Disse to endringene er i følge OBOS i tråd med vanlig praksis.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til samme sum som den har vært de siste årene, kr. 30.000, med følgende fordeling:

Styreleder, Cecilie Eikås Nygård: 66.67 %
Styremedlem, Margrethe Risnes: 16.67 %
Styremedlem, Annbjørg Gundersen Hatland: 16.67 %

Dersom det i løpet av perioden viser seg å bli mye arbeid for styret ut over det som synes rimelig, kan styrets medlemmer i neste årsmøte spørre om å få godtgjørelse ut over denne summen som ekstra vederlag for den gjennomførte perioden. Dette gjelder for perioden 2024-2025. Ved valg av nytt styre må dette vedtas på nytt.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 30.000, med fordeling som foreslått og mulighet for ekstra godtgjørelse hvis rimelig. Dette gjelder perioden 2024-2025. Honorar utbetales når perioden er gjennomført.

Sak 6
Informasjon om aktuelle saker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Vibbo
- Sprinkleranlegg
- Lekkasje i vannskap
- Oppgradering av varmtvannstank
- Utskifting av felles ventilasjonsanlegg
- Uvedkommende i garasjen
- Kre
- Nøkkelbokser
- Dugnad
- Felles bokashi
- Felles grill

Forslag til vedtak
Deltagerne på årsmøtet har forstått informasjonen som er gitt og fått mulighet til å fremme sine synspunkter.

Sak 7
Informasjon om styrets arbeid videre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi informerer om planene fremover.

Forslag til vedtak
Deltagerne på årsmøtet har forstått informasjonen som er gitt og godkjenner styrets prioriteringer.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Fra forrige ordinære årsmøte frem til ekstraordinært årsmøte 27.11.2023, var sameiets tillitsvalgte:

Styret

Leder	Ole Magnus Høysæter	Nattlandsveien 5
Styremedlem	Lisbeth Pedersen	Nattlandsveien 5
Styremedlem	Cecilie Eikås Nygård	Nattlandsveien 5
Varamedlem	Malene Slotvik	Nattlandsveien 5

Siden ekstraordinært årsmøte 27.11.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cecilie Eikås Nygård	Nattlandsveien 5
Styremedlem	Annbjørg Gundersen Hatland	Nattlandsveien 5
Styremedlem	Margrethe Risnes	Nattlandsveien 5
Varamedlem	Malene Slotvik	Nattlandsveien 5

Kontaktinformasjon

Styret
Styret kan kontaktes på telefon 41729257 og e-post nattlandsveien-5@styrerommet.no. Sameiet Nattlandsveien 5 sin hjemmeside er vibbo.no/nattlandsveien-5. Man kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Nattlandsveien 5

Sameiet består av 16 seksjoner.
Sameiet Nattlandsveien 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994746979, og ligger i BERGEN kommune.

Gårds- og bruksnummer:

160	450
2160	450

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Nattlandsveien 5 har ingen ansatte (ut over et styre som velges av beboere på årsmøte).

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiet har ikke revisor.

Styrets arbeid

Gjelder perioden som har vært etter at nytt styre tiltrådde ved ekstraordinært årsmøte 27.11.2023.

Informasjon om styrets arbeid og planer videre vil bli utdypet muntlig under årsmøte.
Stikkord:

- Vibbo
- Sprinkleranlegg
- Lekkasje i vannskap
- Oppgradering av varmtvannstank
- Utskifting av felles ventilasjonsanlegg
- Uvedkommende i garasjen
- Kre
- Nøkkelbokser
- Dugnad
- Felles bokashi
- Felles grill

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Regnskap og budsjett

Driftsinntektene er tilnærmet samme sum som budsjettert, og dette skyldes i hovedsak at det ikke ble gjort noen store uventede investeringer eller arbeid i 2023.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak at man ikke brukte lån som forventet (på sprinkleranlegg).

Finanskostnader er tilnærmet samme sum som budsjettert og skyldes i hovedsak at vilkårene for lånet har vært omtrent som forventet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var positiv.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 345.000 til større vedlikehold som omfatter sprinkleranlegg.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres, og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nattlandsveien 5.

Lån
Sameiet Nattlandsveien 5 har lån hos OBOS-banken. Det har ikke skjedd noen vesentlige endringer i lånebetingelsene. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
I budsjettet tok styret hensyn til forretningsførerhonorar i henhold til avtale med OBOS, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET NATTLANDSVEIEN 5
ORG.NR. 994 746 979, KUNDENR. 6768

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	529 920	460 800	530 000	583 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**529 920**	**460 800**	**530 000**	**583 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-2 820	-3 525	-2 820
Styrehonorar	4	-30 000	-20 000	-25 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-40 185	-38 640	-40 600	-43 000
Konsulenthonorar	5	-205	-8 690	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-14 223	-200 044	-348 000	-345 000
Forsikringer		-36 799	-31 870	-37 000	-40 500
Energi/fyring		-74 954	-90 065	-100 000	-74 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 415	-88 235	-95 000	-107 000
Andre driftskostnader	7	-37 647	-38 071	-37 800	-44 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-335 658**	**-518 435**	**-696 925**	**-686 920**
DRIFTSRESULTAT		**194 262**	**-57 635**	**-166 925**	**-103 920**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 934	1 423	0	0
Finanskostnader	9	-33 754	-24 293	-33 600	-36 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-29 820**	**-22 870**	**-33 600**	**-36 600**
ÅRSRESULTAT		**164 442**	**-80 504**	**-200 525**	**-140 520**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		128 479	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-44 541		
Udekket tap		0	-35 963		
Reduksjon udekket tap		35 963	0		

SAMEIET NATTLANDSVEIEN 5
ORG.NR. 994 746 979, KUNDENR. 6768

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 235
Kundefordringer		0	10 035
Forskuddsbetalte kostnader		49 593	52 942
Andre kortsiktige fordringer	10	15 000	0
Driftskonto OBOS-banken		529 882	368 875
Sparekonto OBOS-banken		14 217	13 843
SUM OMLØPSMIDLER		**608 692**	**452 930**
SUM EIENDELER		**608 692**	**452 930**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		128 479	0
Udekket tap		0	-35 963
SUM EGENKAPITAL		**128 479**	**-35 963**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	460 734	474 183
SUM LANGSIKTIG GJELD		**460 734**	**474 183**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 387	0
Leverandørgjeld		9 770	14 198
Skyldige offentlige avgifter	12	-9 305	0
Påløpte renter		3 178	162
Påløpte avdrag		1 099	0
Annen kortsiktig gjeld	13	350	350
SUM KORTSIKTIG GJELD		**19 479**	**14 710**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**608 692**	**452 930**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 15.5.2024
Styret i Sameiet Nattlandsveien 5

Cecilie Eikås Nygård Annbjørg Hatland Margrethe Risnes

NOTER

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	529 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**529 920**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-205
SUM KONSULENTHONORAR	**-205**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

	-1
Drift/vedlikehold VVS, Svalland VVS AS, sjekking av avløp	217
	-4
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	363
	-1
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	531
Drift/vedlikehold garasjeanlegg, Ernst Eismann AS, skifte lysbryter og lyssystem i garasje	-5 760
	-1
Kostnader dugnader	352
	-14
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**223**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester, rensing av avløpsrør	-3 063
	-32
Renhold ved firmaet Iclean AS	315
Andre fremmede tjenester: sms-fellesmeldinger	-49
	-2
Bank- og kortgebyr	220
	-37
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**647**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

	2
Renter av driftskonto i OBOS-banken	629
Renter av sparekonto i OBOS-banken	374
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	931
	3
SUM FINANSINNTEKTER	**934**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

	-33
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	754
	-33
SUM FINANSKOSTNADER	**754**

NOTE: 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

	15
Styrehonorar 2024	000
	15
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**000**

NOTE: 11
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-100 000	
Økning 2021	-400 000	
Nedbetalt tidligere	25 817	
Nedbetalt i år	13 449	
		-460 734
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-460 734**

NOTE: 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	5 075
Skyldig arbeidsgiveravgift	4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**9 305**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-350
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-350**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING (46000) med polisenummer 8397538. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.24
Selskapsnummer: 6768 **Selskapsnavn:** Sameiet Nattlandsveien 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Cecilie Eikås velges som møteleder.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

David Håndlykken og Annbjørg Gundersen Hatland er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 30.000, med fordeling som foreslått og mulighet for ekstra godtgjørelse hvis rimelig. Dette gjelder perioden 2024-2025. Honorar utbetales når perioden er gjennomført.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Informasjon om aktuelle saker

Deltagerne på årsmøtet har forstått informasjonen som er gitt og fått mulighet til å fremme sine synspunkter.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Informasjon om styrets arbeid videre

Deltagerne på årsmøtet har forstått informasjonen som er gitt og godkjenner styrets prioriteringer.

☐ For

☐ Mot

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6768
SAMEIET NATTLANDSVEIEN 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NATTLANDSVEIEN 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
12. desember 2024 kl. 20:00, Digitalt møte.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Link til ekstraordninært årsmøte
Hei!

Her kommer link og formell innkalling til det ekstraordniære årmøtet kommende torsdag, 12. desember, hvor det skal velges styreleder frem til ordinært årsmøte i 2025. Møtet starter kl. 20.

Vi er så heldige at vi har en kandidat for vervet fra huset. Nye forslag til kandidatur kan meldes inntil møtet, men vi setter pris på å få beskjed noe tid i forkant.

Vi setter pris på om alle er ute i god tid og tester at de får logget seg inn. Oppstår det problemer, kan du ringe Cecilie på tlf 41729257.

Link: https://meet.google.com/hzz-nvxc-wye

Takk for at du engasjerer deg i huset ditt! Vi sees!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av styreleder

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NATTLANDSVEIEN 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Cecilie Eikås Nygård er valgt.

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Av praktiske hensyn kan noen andre velges som protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Cecilie Eikås Nygård valgt. Som protokollvitner ble Margrethe Risnes og Annbjørg G. Hatland valgt.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møteleder oppgir eventuelle fullmakter og registreringsblanketter slik at disse regnes med ved opptelling av stemmer.

Forslag til vedtak

Alle innleverte registreringsblanketter og fullmakter ses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges ny styreleder. Denne forplikter seg til vervet fra dette ekstraordinære årmøtet frem til nytt valg av styre i ordinært årsmøte 2025.

Forslag til vedtak 1

Kandidat 1, Kaausni Selvakumaran

Forslag til vedtak 2

Eventuell kandidat 2

Forslag til vedtak 3

Eventuell kandidat 3

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.12.24
Selskapsnummer: 6768 **Selskapsnavn:** SAMEIET NATTLANDSVEIEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/450/0/0
Utlistet 20. mars 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, båndleggingerog 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
260801121	Grunneiendom	0	Ja	495,8 m²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	21,5 %

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	37,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	33,1 %

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	100 - Byggeområde	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

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
11680000	30	ÅRSTAD. IDRETTSVEIEN 20, TOMT FOR RØDE KORS BARNEHJEM	3	-
11930000	30	BERGENHUS/ÅRSTAD. HAUKELAND SYKEHUS MED OMKRINGLIGGENDE GATENETT	3	-
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-

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 og helikoptertrafikk 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 20. mars 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

Kommuneplanens arealdel

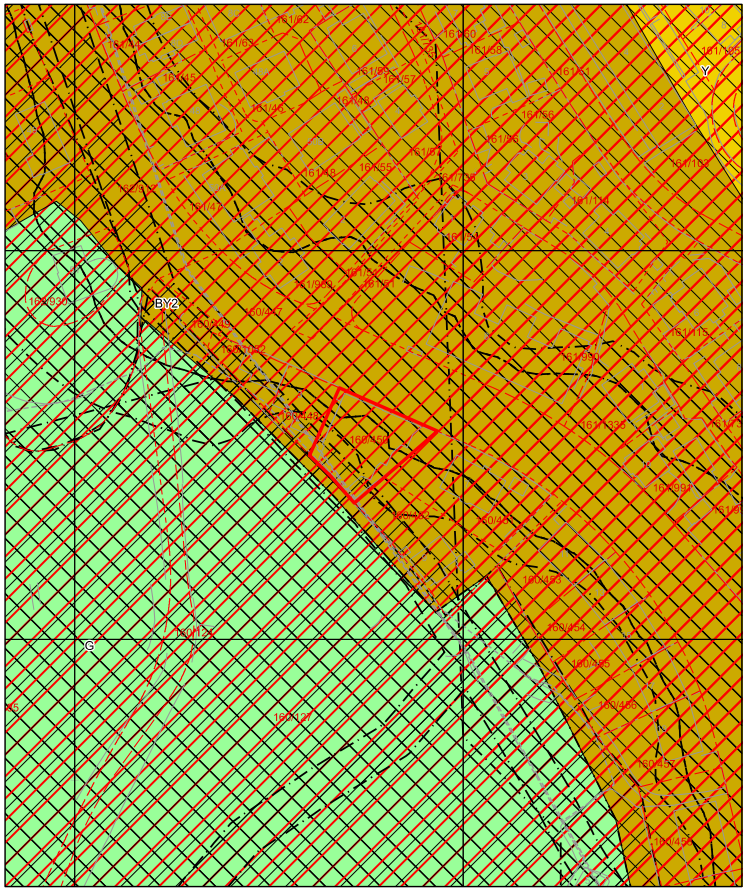
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 20.03.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/450/0/0
Adresse: Nattlandsveien 5

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Angitthensyn kulturmiljø
- Faresone
- Infrastruktursone
- Støysone grønn
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Ytre fortettingssone
- Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

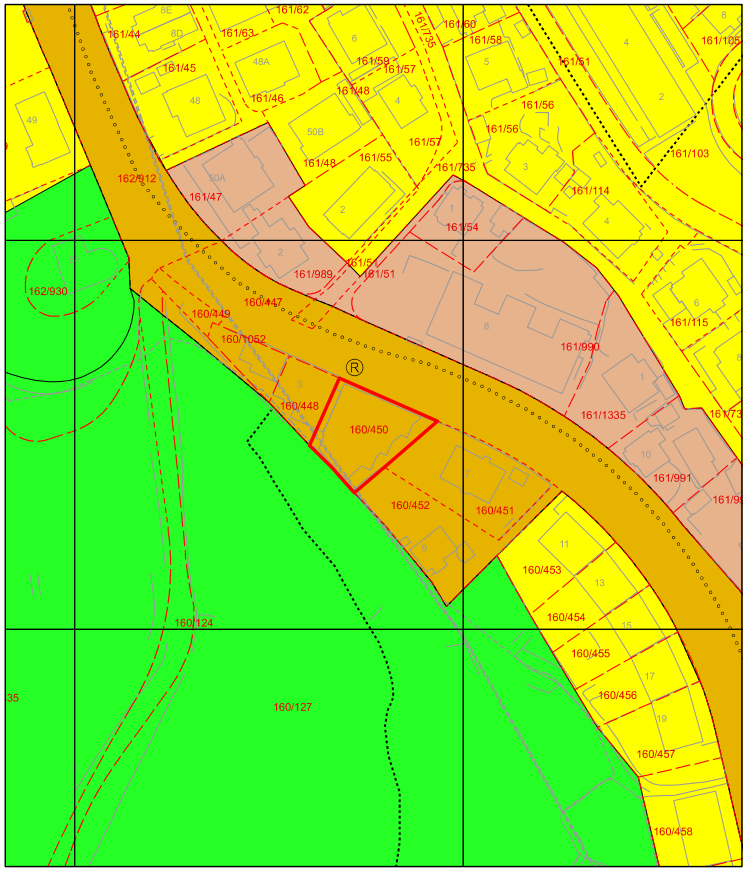
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 20.03.2025

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/450/0/0
Adresse: Nattlandsveien 5

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

- Gangveg
- Sykkelveg
- Grense for restriksjonsområde
- Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

- Byggeområde (N)
- Boligområde (N)
- Friområde (N)
- Annet byggeområde (N)

Enehaug arkitekter A.S.
Cappesvei 10 C
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200208938/78 AAVA	NYBY-5210	27.03.2009

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Svar på anmodning om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 99 nr 2

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 450
Tiltakets adresse	:	NATTLANDSVEIEN 5
Tiltakets art	:	Påbygg Kontor-/administrasjonsbygg
Tiltakshaver	:	Natlandsveien 5 AS

Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 27.03.09.

I den mottatte dokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Brukstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Gjenstående arbeider:
Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført ved innsendelse av anmodning om ferdigattest. Sluttdokumentasjonen skal være uten merknader fra kontrollerende foretak.

Det er ansvarlig søkers plikt å påse at anmodning om ferdigattest blir innsendt uten ugrunnet opphold etter at gjenstående arbeider er dokumentert ferdig utført av ansvarlige kontrollerende foretak, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34 nr 1.
Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200208938.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Åge Vallestad
overarkitekt

Kopi: Natlandsveien 5 AS, Postboks 2799, 5825 Bergen

ENEHAUG arkitekter as **MNAL NPA**

CAPPESVEI 10C 5018 BERGEN TLF. 55 32 90 12 FAX 55 96 09 20 E-POST eneark@eneark.no BANKGIRO 3624.0750796

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.: 200208938 Dok.nr. 37
Mottatt 30. 09. 2005
Avdeling/kontor: Bylays
Saksbehandler: CHE
Offentlig:
Arkiv nr: 5216

Bergen 27.09.05

Etat for byggesak og private planer

S.NR. 200208938.
160/450. NATLANDSVEIEN 5.

REVIDERT FORSLAG PR. 27.09.05.

Vi viser til møte den 26.09.05 og vedlegger reviderte tegninger pr. 27.09.05.

I revisjonen har vi som diskutert i møtet lagt vekt på å oppnå "felles uteoppholdsarealer så nær bakken som mulig", jfr. vist fellesterrasse i 2. et med størrelse ca. 70 m2.

Ved viste bygningsledd (planteespalier/overdekning for utemøbler m.m.) søkes 3 hensikter oppnådd:

En viss avskjerming mellom fellesterrasse og mer "private soner" umiddelbart foran leil. 8 og 9.

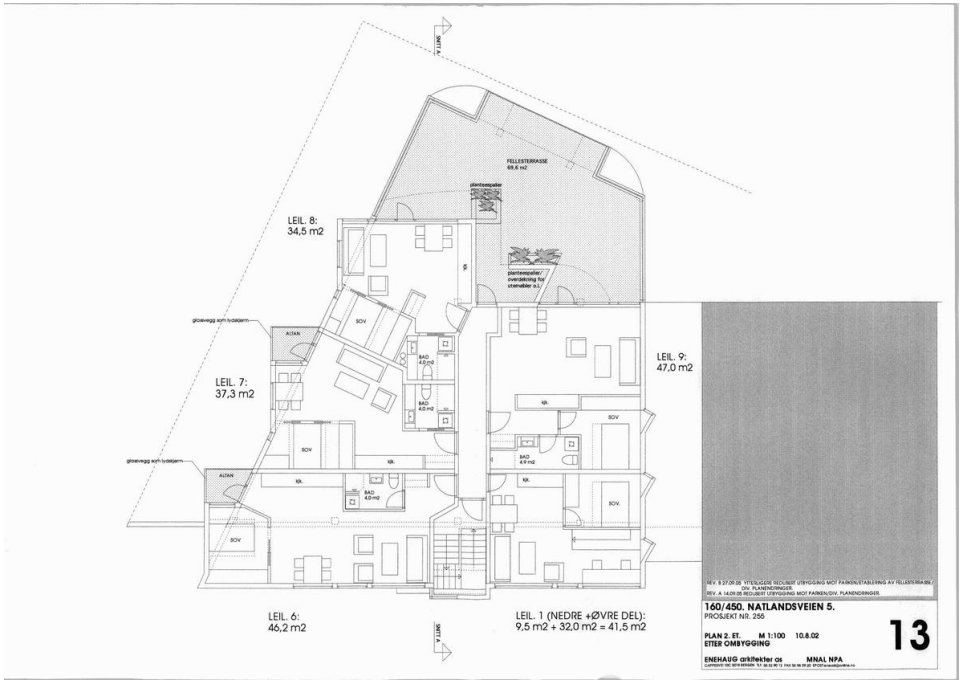
Et innslag av "grønn vegg" mot parken.

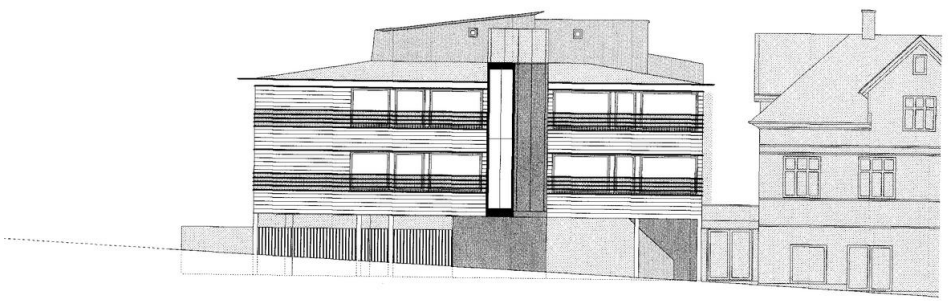
Et bygningsmessig element som forenkler tak- og gesimsløsninger.

Vi mener at den viste løsningen gir mer tilgjengelige fellesarealer enn tidligere vist løsning med felles (mindre) takterrasse. Vi har derfor innpasset en ny mindre leilighet (nr. 16) på taket. Vi antar at det kan skje uten belastning for omgivelsene. Bl.a ligger Natlandsveien 8 så mye lengre mot øst at utsikt o.l. blir lite berørt.

Vennlig hilsen

Steinar Enehaug





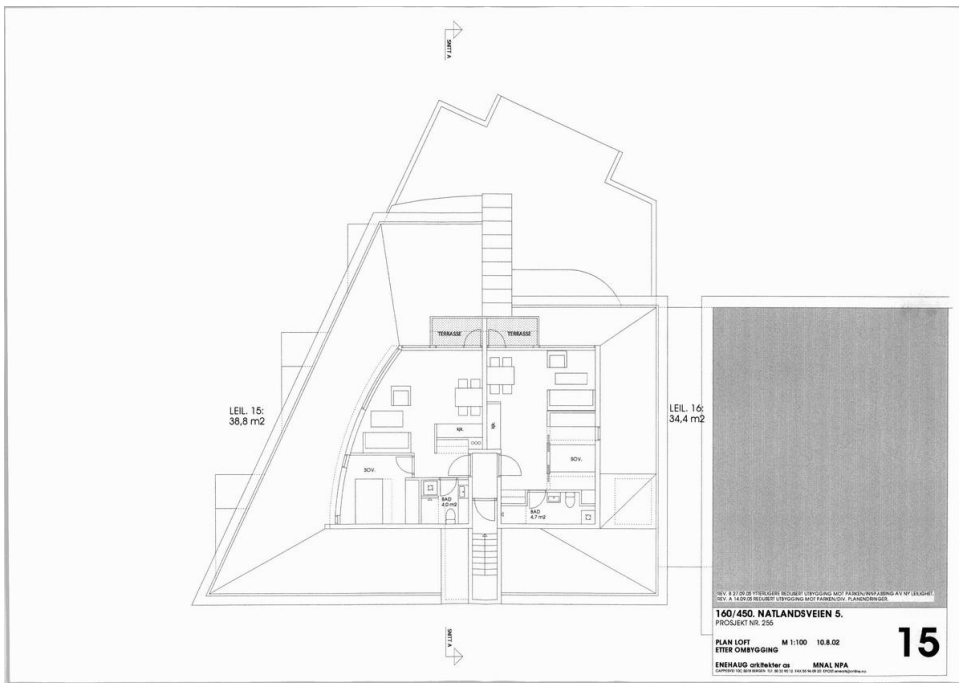
REV. C 07.09.05 INNFASING AV NY LEILIGHET PÅ TAK.
REV. B 14.09.05 MINDRE ENDRING AV TAKOPPBYGG M.M.
REV. A 12.11.02 ØVRE VINDUSAREAL

160/450. NATLANDSVEIEN 5.
PROSJEKT NR. 255

FASADE NORD M 1:100 10.8.02
ETTER OMBYGGING

17

ENEHAUG arkitekter as MNAL NPA



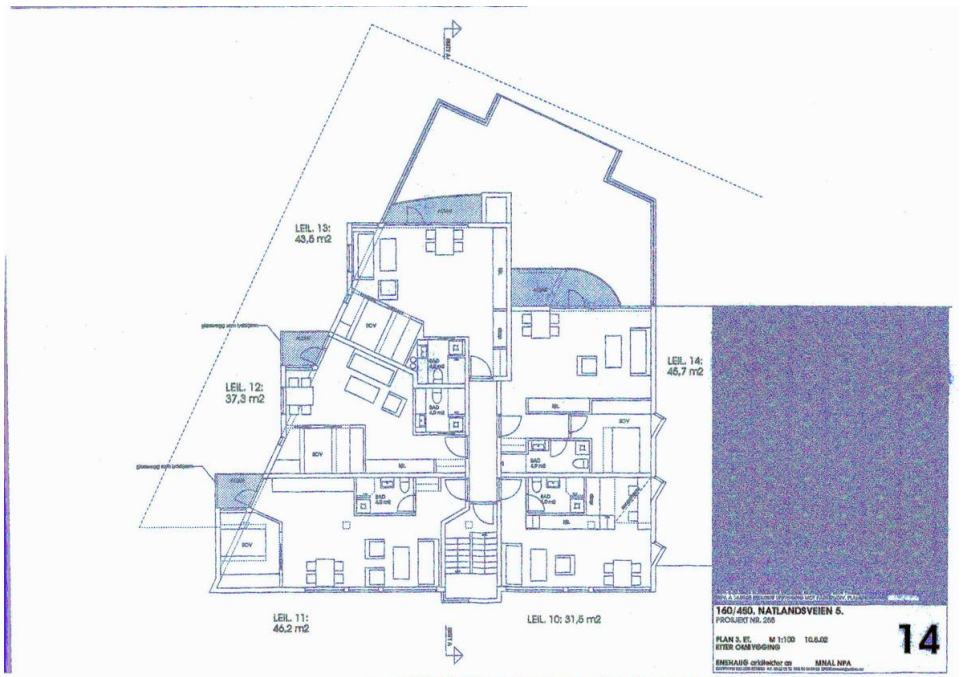
REV. B 07.09.05 ITTERLIGGENDE REVIDERT UTBYGGING MOT FASADEN/INNFASING AV NY LEILIGHET
REV. A 14.09.05 REVIDERT UTBYGGING MOT FASADEN/DIV. PLANENDRINGER.

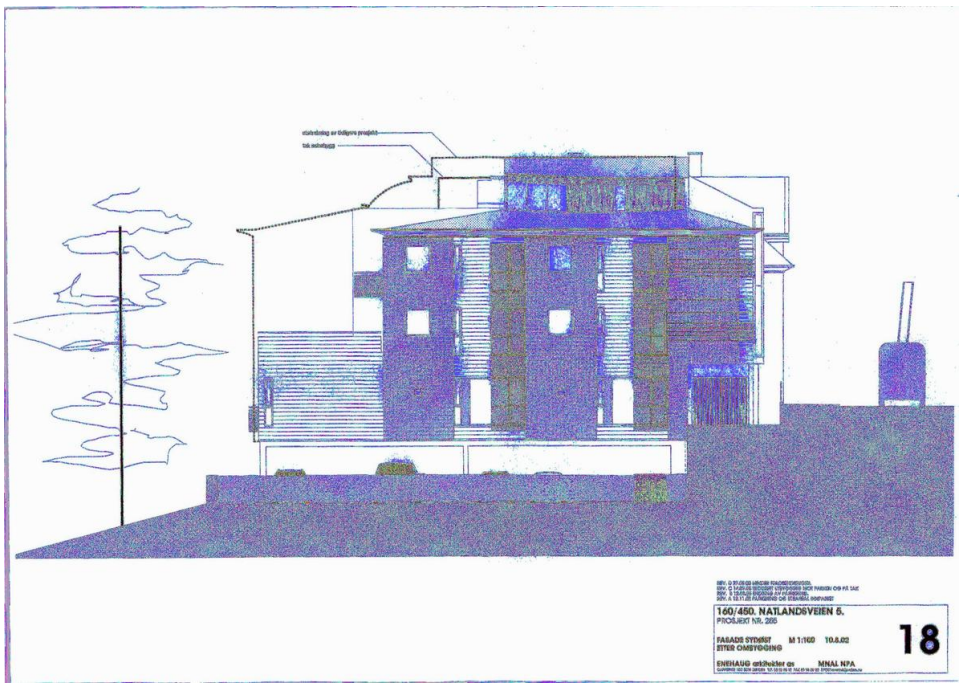
160/450. NATLANDSVEIEN 5.
PROSJEKT NR. 255

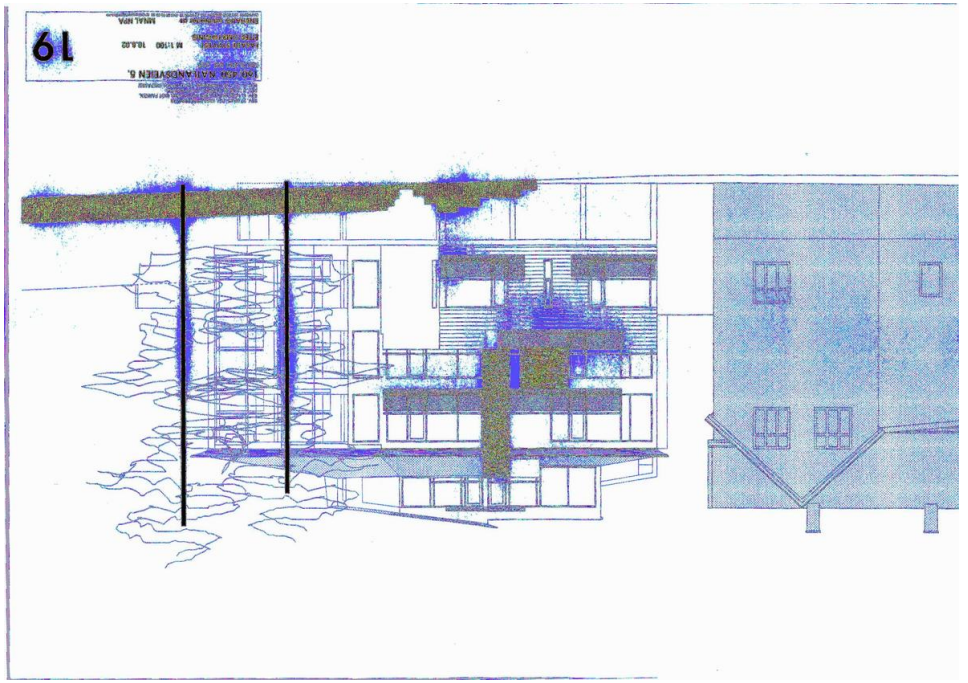
PLAN LOFT M 1:100 10.8.02
ETTER OMBYGGING

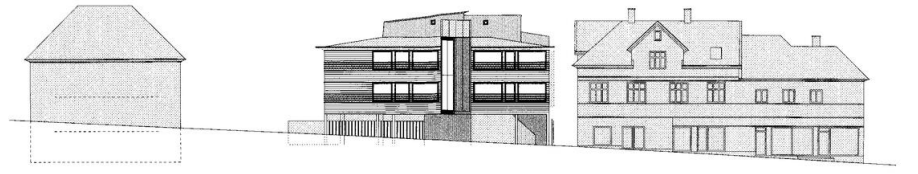
15

ENEHAUG arkitekter as MNAL NPA

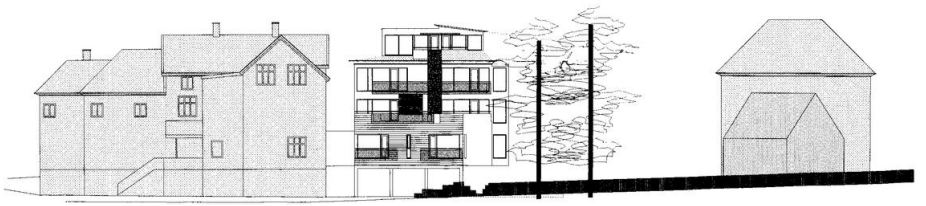

LEIL. 13:
43,5 m2
LEIL. 12:
37,3 m2
LEIL. 14:
46,7 m2
LEIL. 11:
46,2 m2
LEIL. 10: 31,5 m2
160/450. NATLANDSVEIEN 6.
PROSJEKT NR. 255
PLAN 3. ET. M 1:100 10.6.02
ETTER OMSTYGGING
ENEHAUG arkitekter as MNAL NPA
14


160/450. NATLANDSVEIEN 6.
PROSJEKT NR. 255
FASADE SYDØST M 1:100 10.6.02
ETTER OMSTYGGING
ENEHAUG arkitekter as MNAL NPA
18





FASADER MOT NATTLANDSVEIEN



FASADER MOT PARKEN

REV. C 07.09.05 DIV. FASADEENDRINGER
REV. B 14.09.05 REVIDERT UTFYLDENDE MOT PARKEN M.M.
REV. A 12.08.05 TAKOPPBYGNINGER

160/450. NATLANDSVEIEN 5.
PROSJEKT NR. 255

OPPRISS MED NABOBYGG ETTER OMBYGGING M 1:200 10.8.02

20

ENEHAUG arkitekter as MNAL NPA

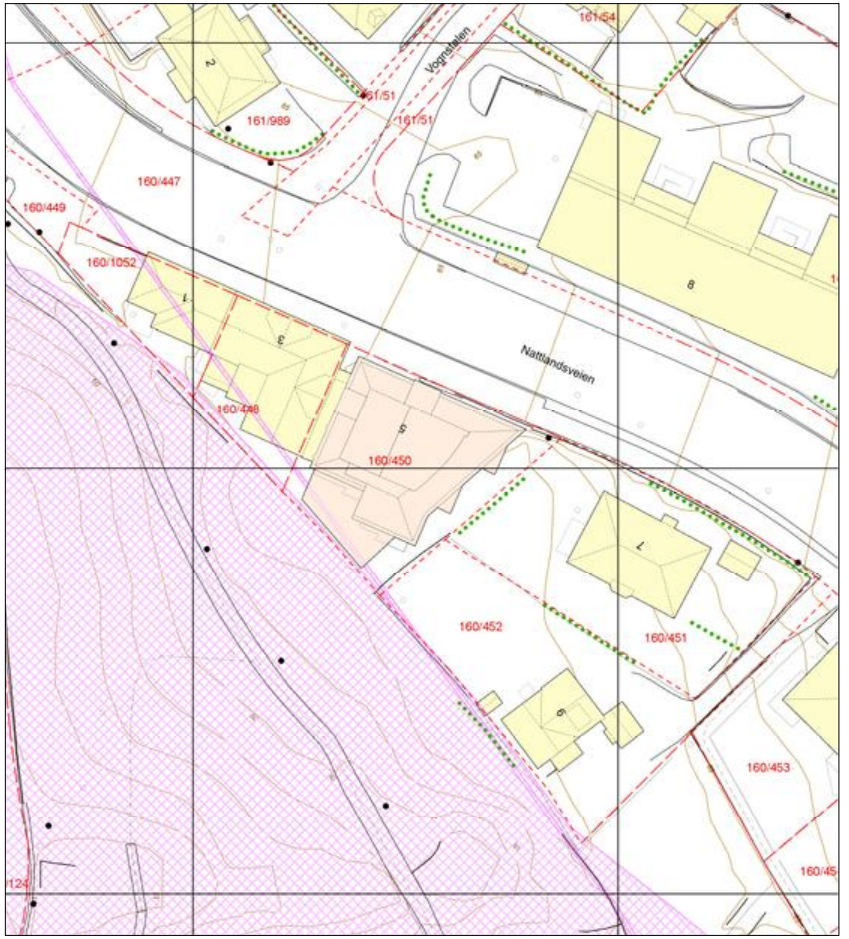
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 19.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/450/0/1
Adresse: Nattlandsveien 5, 5093 BERGEN

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0392/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nattlandsveien 5 5093 BERGEN

Betegnelse: Gnr 160, bnr 450, snr 1 (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