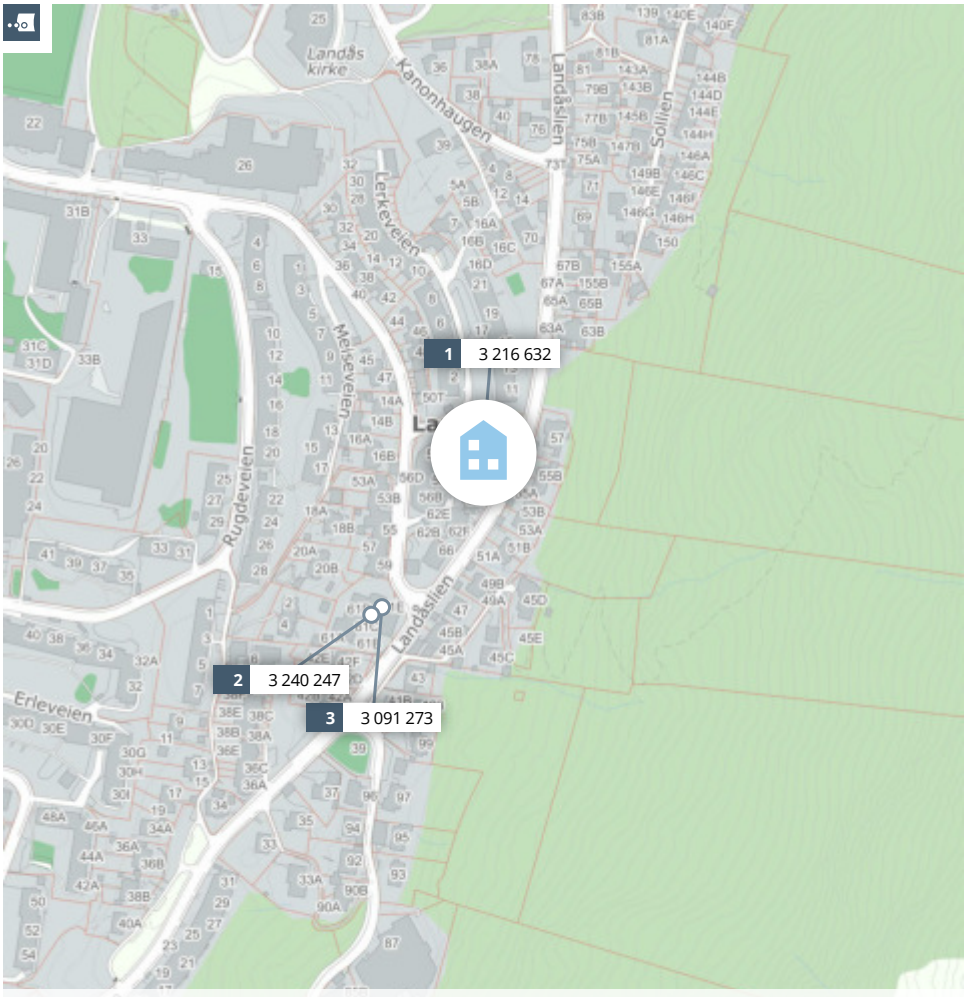
LANDÅSVEIEN 58A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklærings-skjema
Energiattest
Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Husordensregler
Innkalling GF-årsmøte
tegning
Oversikt fordeling av felleskostnader
Protokoll fra GF-årsmøte
Vedtekter
Ferdiattest
Planinfo
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LANDÅSVEIEN 58 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 12.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: mona larsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Landåsveien 58 A, 5097 BERGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 161 BNR 1285 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS MEISEVEIEN

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	47 619
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1993

Fellesutgifter	2 473
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Landåsveien 58 B 60 m²	1993	1. etg	1 sov	08.06.2023	3 100 000	**3 215 000**	1 632	3 216 632	**53 611**
2	Landåsveien 61 D 56 m²	1985	2. etg	1 sov	22.07.2024	3 200 000	**3 200 000**	40 247	3 240 247	**57 862**
3	Landåsveien 61 E 51 m²	1986	1. etg	1 sov	25.11.2024	2 950 000	**3 060 000**	31 273	3 091 273	**60 613**

Kort fortalt:
- Sentral beliggenhet
- Nymalte overflater
- Balkong
- Garasjeplass
- Ett stort soverom

Innhold:

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder følgende: Entre, bad, bod, soverom, stue/kjøkken.

Beliggenhet:

Landåsveien 58A har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Landås, med gangavstand til det aller meste man behøver i hverdagen.

Den nærmeste dagligvarebutikken, Coop Extra Landås, ligger kun ca. 10 minutters gange fra boligen. I samme avstand finner man også Rema 1000. I umiddelbar nærhet ligger Landåstorget, som byr på et variert tilbud med blant annet Matkroken (med langåpent og søndagsåpent), San Marino Pizzeria, bibliotek, frisør, tannlege, blomsterbutikk samt frukt- og grønnsakshandel.

Normalverdi fra 3-3,3 millioner

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166250121

Selger 1 navn
Bjørn Eliassen

Gateadresse
Landåsveien 58A

Poststed	Postnr
Bergen	5097

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: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 534924

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: 166250121

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	-nytt bad
Arbeid utført av	Svalland vvs AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg antar at det ble oppgradert siden det var leid inn fagfolk til å utføre det. Jeg har ikke noe kunnskap om det

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg går antar det er byggemeldet siden det var leid inn fagfolk til arbeidet. Jeg har ikke noe kunnskap om det.

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert lamper og byttet termostat på bad
Arbeid utført av	BGO Elektro As

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 166250121

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Eiendommen har tilhørt min avdøde kone og det har vært henne som har hatt kjennskap til eiendommen. Jeg har begrenset kunnskap til eiendommen og kun vært på besøk 4-5 ganger i året

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

Document reference: 166250121

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: 166250121

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjorn eliassen	c49674b19870c1e8f894cf6 82c6eee843252f9f2	09.05.2025 11:39:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

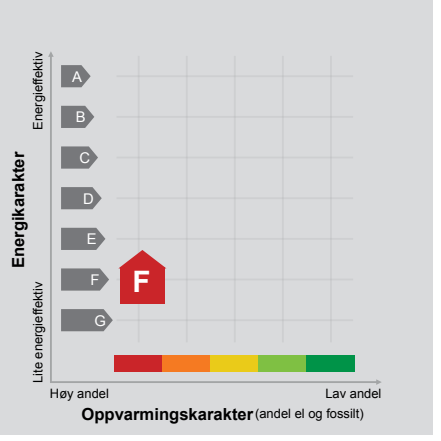
Document reference: 166250121

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Landåsveien 58A
Postnummer	5097
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	1285
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9522190
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115200
Dato	05.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Landåsveien 58 A , 5097 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 161, bnr. 1285, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 09.05.2025 **Oppdragsnr.:** 12299-2878 **Referansenummer:** DL9997

Autorisert foretak: Henne Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.
- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdannelse som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.

Rapportansvarlig

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Boligblokk over 3.etasjer med utvendig adkomst

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger av betong konstruksjoner.

Takkonstruksjon:
Bygget har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med takstein

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming

FORUTSETNINGER
Ansvarlig megler har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Nøkkel befaring, hvor kun takstmannen var tilstedet på befaringsdagen.

Boligblokken er oppført i 1993.

Referansenivå: Boligblokken er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Egenskaper:
En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:
Leilighet med god planløsning og med gjennomgående eldre standard fra byggeår. Leiligheten er å anse som et oppussingsobjekt.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med: belegg og flis
Innvendige vegger er bekledd med: malt betong, malt platekledning og flis
Himlinger består av: malt betong

Innvendige dører:
Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Areal: 5,9 m²
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malte overflater i himling.
Utstyr: Skyvedør i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.
-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

-Komfyr
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i kobber
Stoppekran i bod

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Beskrivelse av eiendommen

Synlig avløp i plast

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken via kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:
Oso varmtvannsbereder på 112L fra 2020 er montert i bod.
Fuktsensor med magnetventil på tilførsel

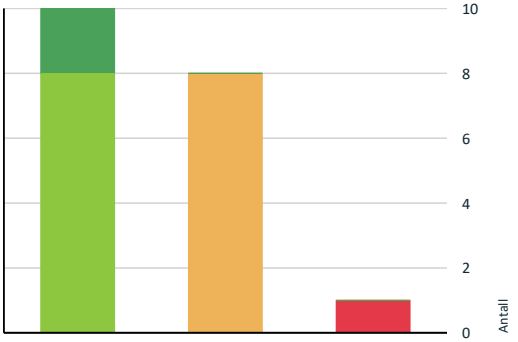
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonnessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN) bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens
planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som ÅPENBART kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1993

Kommentar
Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra byggeår

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer på noen få vinduer. Funksjon: Ok.
I denne rapporten er det bare tilfeldige vinduer i den aktuelle leiligheten som er vurdert.

Det ble ved befaringen ikke observert punkterte vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punkteringer.
Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Skyvedør med 2-lags glass i malt trekarm fra byggeår.
Hvit ytterdør med 3-lags glass
Panelt ytterdør til bod

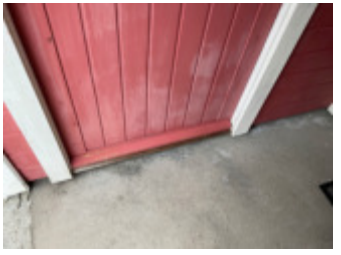
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca 6,6 m²

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med: belegg og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malt betong, malt platekledning og flis

Himlinger består av: malt betong

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligens overflater er av eldre dato og viser tydelige tegn til slitasje og aldring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Basert på tilstanden må boligen anses som et oppussingsobjekt, hvor det må påregnes betydelige oppgraderinger for å oppnå en moderne og funksjonell standard.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Areal: 5,9 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malte overflater i himling.

Utstyr: Skyvedør i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malte overflater i himling

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

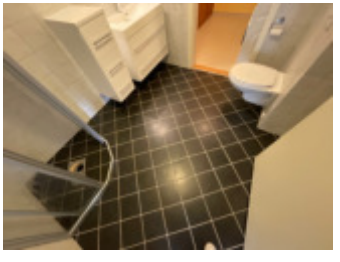
Fall på gulvet er kontrollert. Det ble registrert mindre lokalt fall i nedslagsfeltet i dusjsonen, noe som bidrar til avrenning mot sluk. Samtidig ble det registrert motfall på deler av gulvet, spesielt i retning mot innvendig bod.

Motfall kan medføre at vann ledes bort fra sluk og blir stående, noe som øker risikoen for fuktskader over tid, særlig ved eventuelle lekkasjer eller søl. TG3 settes på bakgrunn av registrert motfall og redusert funksjon i deler av gulvet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering bør gulvets fall etableres i henhold til forskriftskrav, med helhetlig fall mot sluk.
I mellomtiden anbefales varsom bruk og jevnlig tilsyn for å oppdage eventuell vannansamling eller fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran i sluk.

Tilstandsrapport

Merk; 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 er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, utførelse eller tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandard.
Fraværet av dokumentasjon begrenser muligheten for å vurdere våtrommets fuktsikkerhet og langtidsholdbarhet.
TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyvedør i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator, uten tilluft under dør

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

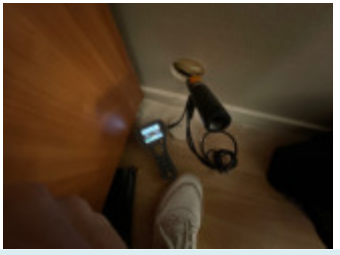
1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i entre, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 11 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

-Komfyr
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt:NEI
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel:NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber
Stoppekran i bod

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

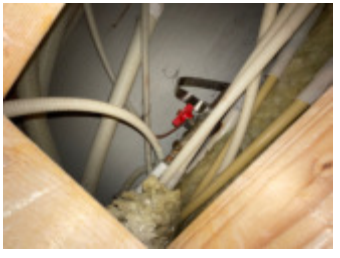
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger eller tilstandskontroll av røropplegget. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30–50 år, og anlegget nærmer seg eller har passert dette intervallet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men alderen tilsier økt risiko for tæring og fremtidige skader.

TG2 er satt på bakgrunn av rørenes alder og fravær av dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales jevnlig tilsyn og eventuell tilstandskontroll av rørsystemet.
Utskifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon.
Det kan også vurderes å montere lekkasjesikring for å redusere risiko



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløp i plast

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken via kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 112L fra 2020 er montert i bod.
Fuktsensor med magnetventil på tilførsel

Tilstandsrapport



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter.

Kursfortegnelse: JA
Samsvarserklæring: NEI

Det elektriske anlegget i boligen er av en alder som tilsier at det bør vurderes modernisert. Eldre elektriske anlegg kan ha komponenter som ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav og forskrifter. Dette kan medføre økt risiko for feil og overbelastning.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for vurdering av nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglede kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

    For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

    Spørsmål til eier er besvart med ukjent, da befaring en var en nøkkel befaring hvor kun takstmannen var tilstedet.



Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

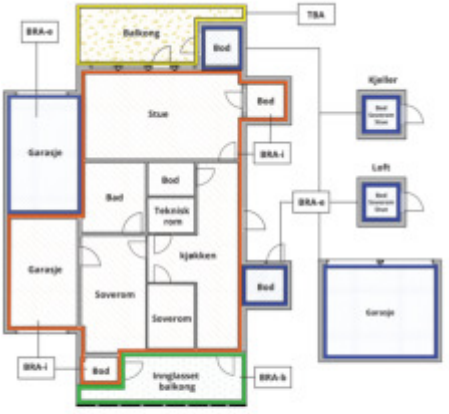
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		3		3	
1.etasje	63			63	7
SUM	**63**	**3**			**7**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje		Utvendig bod	
1.etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Entré, Bad, Bod		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Takhøyde i stuen er 2,40m

Entre 4,5 m2
Bad 5,9 m2
Bod 5 m2
Stue/kjøkken 32,2 m2
Soverom 12,4 m2

MERK;
Boden har opplegg for vaskemaskin, men rommet er ikke godkjent som våtrom, da det mangler sluk. Dette innebærer at rommet ikke oppfyller de kravene som stilles for våtrom med hensyn til vann- og fuktsikring, og det kan medføre risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer. Det anbefales å vurdere nødvendige tiltak for å sikre korrekt håndtering av vannavløp og eventuelt vurdere om rommet bør innredes som våtrom for å oppfylle gjeldende forskrifter.

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
- Utvendig bod på 2,8 m2

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

Kommentar: Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	58	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Daniel Henne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	1285		1	3629 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Landåsveien 58 A, 5097 BERGEN

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei
Egenerklæring			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DL9997

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

NABOLAGSPROFIL

Landåsveien 58A

Nabolaget Landåslien - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	5 min 0.4 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	15 min 1.3 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	18 min 1.6 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	6 min 2.5 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
NTG Brann Stadion	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolstien Linje 12	2 min 0.2 km
Sletten Linje 1	17 min 1.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 5 km
Bergen Flesland	20 min

BARNEHAGER

Kidsa Erleveien (1-5 år) 70 barn	8 min 0.7 km
Den Internasjonale bhg - Sollien (... 50 barn	9 min 0.7 km
Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Landås	9 min
Rema 1000 Landås	9 min

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

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	16 min
Apotek 1 Nattland	10 min
Sletten Vinmonopol	16 min

SPORT

Landåshallen	7 min
Rugdeveien 15	7 min
Feel24 Landås	8 min
MOVA Landås	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

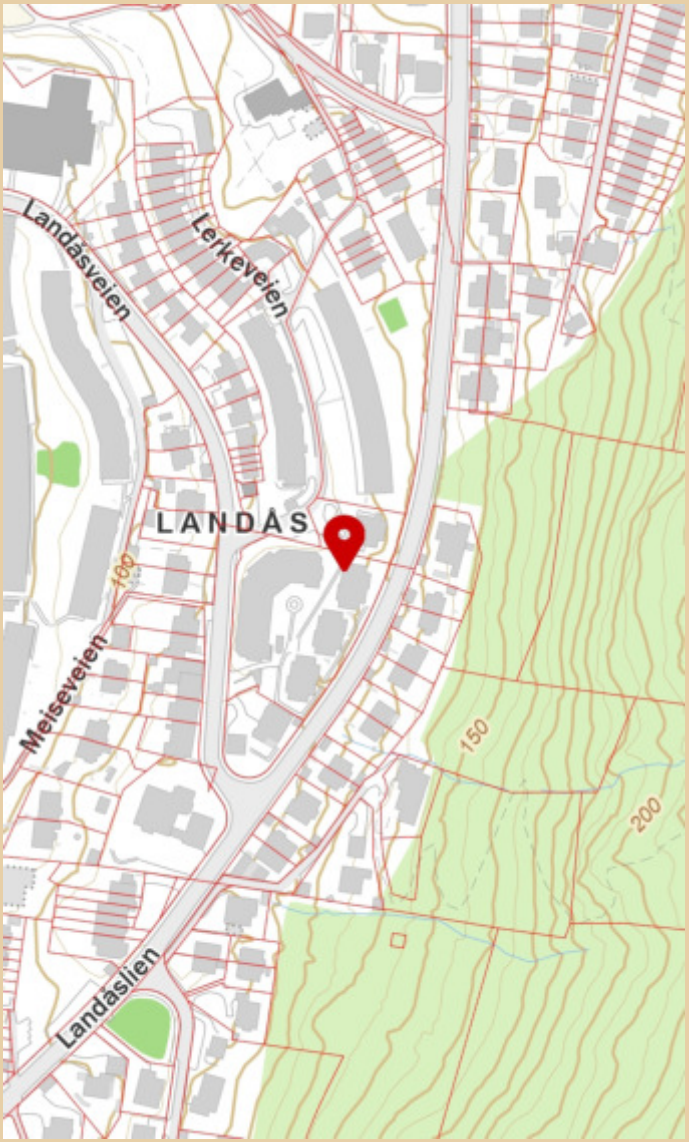
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

HUSORDENSREGLER

SAMEIET LANDÅSTUNET

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LANDÅSTUNET

Formålet med husordensreglene
For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø i Sameiet Landåstunet, skal vedtatte husordensregler følges. Husreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene.
Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg og uteområder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler.
Endring av husordensreglene må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

1. Alle dører til fellesrom, bossrom og garasjeanlegg skal være avlåst hele døgnet.

2. Det må tas hensyn til andre beboere i sameiet. Støyende arbeider, f.eks. banking eller boring, skal kun foregå hverdager i tidsrommet 08-20, og på lørdager 10-16.
   En bør legge det mest støyende arbeidet så nær midt på dagen som mulig.
   Da bygningene i sameiet er mur/betong, vil lyden forplante seg i hele bygningsmassen.
   Strekker arbeidet seg over flere dager må det gis nabovarsel.
   Støyende arbeider er ikke tillatt på helgedager.

3. Husholdningsavfall skal være forsvarlig pakket og legges i konteinere for restavfall i bossrom. Det er sortering for papp/papir i egne konteinere. Plast legges i stativet for plastavfall. Det er ikke tillatt å hensette ting i fellesrom eller på fellesarealer.

4. Biler skal parkeres på nummererte biloppstillingsplasser i garasjen. Det er ikke tillatt å parkere utenom disse plassene. Ved gjesteparkering henvises det til offentlig vei.

5. Det er ikke tillatt å kjøre med motordrevne kjøretøy på gangveier i sameiet.
   Dette gjelder også elsparkesykler.

6. Det må ikke foretas fasadeendringer (f.eks. montering av markiser, antenner osv.) og oppføring av påbygg/tilbygg etc. uten styrets skriftlige tillatelse. Endringer gjort uten styrets tillatelse vil bli krevd fjernet.

7. Dyr er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes.

8. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt på balkonger og terrasser. Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt.

9. Sykler skal plasseres i sykkelstativ i bossrom eller i sykkelstativ i bodgang mot nord.

10. **Utleie av leilighet eller parkeringsplass**
    Seksjonseier plikter å melde fra til styret om utleie av leilighet eller parkeringsplass. Dette for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet.
    Parkeringsplass kan ikke uten forhåndssamtykke fra styret leies ut til personer som ikke har tilhørighet i sameiet.

Juni 2021
Styret i Sameiet Landåstunet

INNKALLING GF-ÅRSMØTE

SAMEIET LANDÅSTUNET
Landåsveien 56 – 62, 5097 Bergen

Bergen, 27.3.2024

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Onsdag 17. april kl. 18.00

Sted: Landåstorget Seniorsenter, Erleveien 16 Bergen

SAKER:

1. Konstituering
   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall fremmøtte (Antall seksjoner representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. Behandling og godkjenning av styrets årsberetning
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023
4. Vederlag til styret
5. Valg av nytt styre og valgkomite

For seksjonseier som ikke kan møte, må deltaker ha fullmakt for å kunne avgi stemme.

6. Innkomne forslag

   Kristoffer Rung:

   6.1 Forslag 1) Ønsker en ryddig oversikt over hva økonomien/budsjettet til sameiet går til, i den hensikt å fortsette å drifte sameiet effektivt, samt holde fellesutgiftene så lave som mulig samtidig som fellesområder blir ivaretatt. F.eks - hvor mye betaler vi for vaktmester-tjenesten ila en 2-3 års periode? Klarer vi å utføre noe av dette selv ved at f.eks. oss unge utfører dugnad på rullering for å strø og skuffe

de dagene det er snø? Er det noen andre avtaler vi har som kan legges ut på anbud?

6.2 Forslag 2) Hadde det vært en ide med et felles drivhus ved siden av sandkassen? Drivhuset kan bidra til et bedre fellesskap blant beboerne, samtidig som vi dyrker lokal mat. Det er gjerne spesielt av interesse for de eldre, som gjerne har noe mer tid i hverdagen. Det kan også gjøre sameiet enda mer attraktivt for fremtidige tilflyttere.

6.3 Forslag 3) Fokusområder vi kan ha på årets dugnad;

- gi postkassestativet en vask og et strøk med maling for å ivareta treverket,
- et strøk med oljebeis på plankene som står vertikalt på betongveggen (yttersiden av vindeltrappen), for å ivareta treverket og friske opp fargen,
- oppfordre folk til å vaske og male egen balkong, som dere gjorde ved sist årsmøte. Ser at tilstanden på flere balkonger begynner å nærme seg en slik tilstand hvor treet kan begynne å råtne. Dette kan da potensielt bli en stor kostnad for sameiet om 4-5 år, med mindre vi forebygger best mulig,
- vedlikehold på de vertikale stålsøylene (støttekonstruksjonen til bygget). Fagfolk må gjerne gjøre dette dersom vi f.eks. må jobbe med farlige kjemikalier.

Etter årsmøtet:

Tema fra styreleder: hva skal styret prioritere fremover? Kost/nytte etc. Møte-lokalet er leid frem til kl. 21.00 og styret inviterer til en «god og positiv prat» etter årsmøtet for de som ønsker det.

1. Balkong- terrassedører. Kostnadsdeling for dem det gjelder?
2. Fremtidig bytte av alle tak. Finansiering?
3. Bærende stålsøyler - vedlikehold
4. Maling av treverk på balkonger
5. Nytt stålrekkverk ved heishus
6. Etablere velferds- dugnadsgruppe?
7. Annet?

STYRET

FULLMAKT

Jeg _____ eier av seksjon nr _____ har ikke mulighet til å møte på årsmøte den 17.april 2024.

Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver:

_____

ÅRSRAPPORT

FOR

SAMEIET LANDÅSTUNET

2023



ÅRSRAPPORT 2023

SAMEIET LANDÅSTUNET

1. SAMEIETS VIRKSOMHET

Sameiet Landåstunet er et sameie bestående av 34 selveiende boenheter med adresse Landåsveien 56 – 62, 5097 Bergen.

Sameiet holder til i Bergen kommune og er registrert som org.nr. 971 353 457, SAMEIET LANDÅSTUNET.

2. STYRET OG STYRETS ARBEID

2.1 Styrets sammensetning

Styret var i perioden 20.04.2023 – 17.04.2024:

Styreleder: Ståle B. Strønen
Styremedlem: Kristin Bjørnevoll
Styremedlem: Rune Aase
Varamedlem: Daniel Aasheim

Valgkomité: Terje Albrechtsen og Geir Wallem

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære årsmøte har det da valgte styret avholdt 4 møter i 2023. Styret har hatt utstrakt og hyppig kontakt vedrørende avgjørelser/fordeling av aktuelle oppgaver over telefon og e-post.

Styreleder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av sameiet.

Styrets varamedlem har vært invitert, men ikke deltatt på styrets møter.

I tillegg har det vært gjennomført mange møter med forskjellige firma i forbindelse med innhenting av anbud og gjennomføring av vedlikeholdsarbeid i sameiet. Dette har blitt gjort på dagtid.

2.3 Eierseksjon omsatt i sameiet i 2023

2.3.1 Landåsveien 56M

2.3.2 Landåsveien 58B

2.4 Saker som har vært behandlet/utført

2.4.1 Utskiftning av hoveddører ved punkthus i henhold til tilbud.

2.4.2 Utskiftning av samtlige dørhåndtak med tilhørende deksler (der det var mulig).

2.4.3 60F. Utskiftning av vindu i ark på grunn av råte/feilmontering. Skifte er utført februar 2024.

2.4.4 Test vedrørende bytte av pakninger på 2 stk. NorDan balkongdører. Noen beboere har kommentert kald trekk. Konklusjon: Dørblad av tre er skjev og nye originalpakninger er ikke lenger å oppdrive. Balkongdører blir et tema på årsmøtet.

2.4.5 Varmepumper: Styret forholder seg til den enkelte og påkrevde søknad om montering av varmepumper. Utedel skal monteres på den enkeltes balkong innvendig. Styret skal godkjenne enhver søknad før montering utføres.

2.4.6 Sosialt samvær: Diskusjon om årlig felles grillkveld o.l. Privat initiativ med økonomisk støtte fra sameiet kan være en løsning. Ingen avgjørelse tatt.

2.4.7 Status tak: Styret har bestilt og mottatt statusrapport for alle tak i sameiet. Takene er i generelt god stand. En del taksteiner og sløyser må byttes ut. Et Velux takvindu må byttes ut. Taktekker Robert Slettmo AS har fått i oppdrag å utbedre takene i 2024.

2.4.8 Styret har aktivt anvendt BOB Styreportal samt hatt god kommunikasjon med BOBs rådgiver. BOBs SMS/e-post tjeneste overfor sameierne er tatt i bruk med positivt resultat og gjør det effektivt for styret å gi hurtig intern informasjon.

2.4.9 Gravdal Hage & Anlegg har skiftet ut betongheller ved lekeplass, heishus og rundell. Det er reklamert på en del av arbeidet ref. betongheller som vipper, overvann som renner inn på betongheller og som fryser ved kulde. Noen betongheller vil bli bedre tilpasset. Ny sandkasse er på plass.

2.4.10 Det er inngått årlig serviceavtale med NOHA. Serviceavtale/sertifisering på samtlige brannapparater og 2 stk. brannslanger i garasjen.

2.4.11 Maling av anti-skli på trapper ved heishus, u.etg til 2.etg. Utføres våren 2024.

2.4.12 Skadet skifertrinn i trapp ved 62F og 58E vil bli skiftet/utbedret våren 2024.

2.4.13 Styret har fått fjernet brennbare ting fra garasje og ganger i fellesrom. Fått kjørt bort sykler uten eiere og annet boss. Ryddet og kjørt bort spesialavfall fra sameiet sine fellesboder.

2.4.14 Garasjen er spylt.

2.4.15 Ny dreneringsgrus lagt ned ved betongvegger/søyler i garasjen.

2.5 Saker under arbeid og planlegging

2.5.1 Balkongdører: Utskiftning av trekkfulle balkongdører. Temaet vil bli diskutert etter årsmøte formelt er avsluttet. Kost/nytte osv.

2.5.2 Utskiftning av rustet stålgelender fra kjeller til 2.etg. ved heishus.

2.5.3 Bærende hvite stålsøyler for balkonger og gangvei. En del av disse er preget av overflaterust og styret har nå fått budsjettpris på pussing, priming og maling pr. søyle. Ingen beslutning tatt.

2.5.4 Balkongrekkverk i tre må fortsatt vedlikeholdes. Styret anmoder alle om å vaske ned rekkverk og male. Maling fås av styret etter avtale. Det vil i 2024 utbetales dugnadspenger for utført arbeid.

2.5.5 Fellesdugnad: Dato for dugnad er ikke bestemt. Nytt styret etter årsmøtet vil bestemme dato.

2.5.6 Skjeggkre/sølvkre: Dersom noen har oppdaget disse i leilighet, bør man kjøpe inn egnet Trinol skjeggkrefeller snarest. Sameiets forsikring dekker ikke kostnader i denne forbindelse. Særs viktig å sette ut feller før omfanget blir for stort. Kjøpes hos Jernia eller på nettet.

2.5.7 Svartsopp på soverom er oppdaget på grunn av utvendig fuktighet i nr 60c. Vil bli utbedret via utvendig gravearbeid våren/sommeren 2024.

2.5.8 Kjellerboder: Det er klaget på dårlig lukt/luft i den ene kjellerbodgangen. Alle boder har gjerdenetting som skal gi god lufting. Boder som har for høy og tett tildekking, hindrer gjennomstrømming av luft. Styret har kontrollert at viften i bossrom som sørger for inn/ut luft fungerer etter hensikt. Beboere anmodes om å fjerne nødvendig tildekking innen utgangen av juni d.å. Kontroll i juli.

2.5.9 Kjellerbodgang: Vannlekkasje fra betongtak blandet med saltutslag drypper ned i boder/gang. Reparasjon igangsettes våren/sommeren 2024.

2.5.10 Postkasser: Dagens postkasser finnes ikke lenger. Alle postkasser med lås er litt større, noe som betyr at tømrer må justere og tilpasse. Eventuelt utvide postkassehuset. Ingen beslutning er tatt.

2.5.11 Nedgang til garasjen: Remontering av fliser samt re-fuging vil starte våren/sommeren 2024.

2.5.12 Råtten/skadet betong ved gangvei 2.etg/heishus vil bli reparert i 2024.

2.5.13 Råtten/skadet betong ved grunnmur langs Landåsveien vil bli vurdert reparert i 2024.

2.5.14 Høytrykksvask utvendig av heishus, diverse murer samt grunnmur langs Landåsveien vil bli vurdert i 2024.

2.5.15 BIR og tømming av bosskonteinere. BIR har byttet ut fossile kjøretøy til el kjøretøy. Det er et problem at batterikassen tar nedpå asfalten/bakketopp ved rygging ned til garasjeporten. Skader i asfalt på toppen er lett å se. Å gå tilbake til tidligere bossbil er ikke aktuelt iht. BIR. Styret har forklart at det ikke er mulig å plassere kontainerne andre steder enn i gjeldende bosshus. BIR ønsket at vi skulle plassere konteinerne ved veikant eller ved gjerde inntil postkassehus. Styret ser på muligheten til å få justert ned helningsgraden fra offentlig fortau og ned mot garasjeport. Nabo og Bergen kommune må involveres. Haster med å få dette avklart og endret.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Ved manglende pålagt indre eller ytre vedlikehold av en boenhet i sameiet, kan styret etter 3 måneders skriftlig varsel, iverksette nødvendige tiltak for eiers regning.

2.6 Styrehonorar

For å motivere sameierne til styrearbeid og hindre innleie av styreleder/styremedlemmer, vil styret foreslå på årsmøtet at dagens godtgjørelse forsetter på kr 100.000. Må godkjennes av årsmøtet i form av vedtak.

3. SAMEIETS DRIFT OG ØKONOMI

Viser til vedlagt årsregnskap for 2023.

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er iht. kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Sameiets revisor har i 2023 vært KPMG AS.

Sameiet har pr 31.desember 2023 disponible midler på kr 1.494.317. Egenkapitalen er positiv med kr 1.494.317. Endring i disponible midler har vært negativ med kr 222.872.

3.2 Serviceavtaler

Sameiet har serviceavtaler med følgende firma:

Vaktmestertjenester	Team Service J. Olsen AS
Service på heis	Alt Heis AS
Service på garasjeport	Assa Abloy AS
Skadedyr	Cytox AS
Elektriske installasjoner	Monsen Elektro AS

3.3 Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiet består av i alt 34 selveiende boenheter.

Sameiet Landåstunet har siden 1.1.2014 vært fullverdiforsikret i Frende Skadeforsikring med bygnings-kasko på totalt kr 148.678.896 i 2023. Avtale nr. 534924. Premien fra 1.6.2023 til 1.6.2024 er kr 104.128 inkl. naturskade kr 9.857.

Forsikringen omfatter bl.a. bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier. Det gjøres oppmerksom på at forsikringen krever at arbeid forbundet med elektriske installasjoner og VVS-arbeider (rørlegger) skal utføres av autorisert håndverker.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader var i 2023 på kr 10.000 pr. skadetilfelle.

Det har vært meldt om én skadesak til forsikringsselskapet i 2023.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styrets leder, som vil ivareta rapportering av skademelding til forsikringsselskapet. Dersom styreleder ikke er tilgjengelig skal en av styrets representanter kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at beboerne unntaksvis selv kan kontakte forsikringsselskapet, dersom representanter fra styret ikke er tilgjengelig. I slike tilfeller må styret i ettertid snarest kontaktes. Kontaktliste er å finne i kjellergang ved garasjeport.

4. VEDTEKTER

Styret vil minne om følgende punkt i vedtektene:

Punkt 6: Godkjenning av seksjonseiere
«Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn».

Punkt 16: Garasje
«Det ikke er tillatt å oppbevare brennbart materiale eller hensette brennbare væsker/gasser i garasjen. Den tildelte garasjeplass skal ikke nyttes som lagringsplass».

Ved en eventuell brann hvor årsaksforholdet helt eller delvis kan tilbakeføres til brudd på punkt 16, vil en eventuell dekning fra forsikringsselskapet kunne bli avkortet.

Punkt 17.a
Seksjonseiere som ønsker å etablere ladeboks må informere styret skriftlig om dette før installering.
Vedtektene er blitt oppdatert etter endringer vedtatt på årsmøtet 8.5.2020.

5. BOMILJØ

Sameiet har hatt 1 fellesdugnad i 2023. Det utbetales kr 150 pr. time for utført annet dugnadsarbeid. Dugnadsarbeid utover kr 900 pr. eierseksjon i 2023 skattlegges. Dugnadspenger utbetales 1 gang pr. mnd. av BOB.

Dugnadspenger innbetalt fra eierseksjoner som ikke deltar på fellesdugnad, tilfaller i sin helhet driften av sameiet.

6. FORHOLD SOM HAR INNTRÅDT ETTER REGNSKAPSÅRETS UTLØP

Det er ingen vesentlige forhold inntrådt etter regnskapsårets utløp.

7. FORUTSETNING OM FORTSATT DRIFT

Det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet enn fortsatt drift i fremtiden. Styret bekrefter derfor at forutsetninger for fortsatt drift av sameiet er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

8. ARBEIDSMILJØ

Styret anser at arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det påpekes at det i perioder er høy arbeidsbelastning for styreleder, på grunn av igangsatte tiltak innen vedlikehold av gammel bygningsmasse samt beboer-kontakt.

9. LIKESTILLING

Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Varamedlem til styret er mann. Sameiet har ingen ansatte. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

10. FORURENSNING AV DET YTRE MILJØ

Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom BIR. Vi har kildesortering for papp/papir og plast. Det påpekes at bosskonteinerne er **kun** for vanlig husholdningsavfall. Andre ting må den enkelte fjerne selv, eller avtale med vaktmester mot betaling.

Kartonger må alltid slås sammen før de legges i konteinere for papp/papir.

Det oppfordres til at større kartonger blir kastet ved returpunkt i Lægdesvingen.

Underskrifter:
Bergen, den 21. mars 2024

Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
Ståle B. Strønen	Kristin Bjørnevoll	Rune Aase

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Landåstunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Landåstunet som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo document key: TC0UN-WJCGN-4NL17-KBWU3-V8MC3-JOKEK

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: TC0UN-IWJCGN-4NL17-KBWU3-V8MC3-JOKEK

PENNEO

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

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

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-21 10:51:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TCOUN-WJCGN-4NL17-KBWU3-V8MC3-JOKEK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Sameiet Landåstunet
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Sameiet Landåstunet
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 277 972	1 173 716	1 273 950	1 347 161
Andre inntekter	3	0	241	0	0
Sum inntekter		**1 277 972**	**1 173 957**	**1 273 950**	**1 347 161**
Driftskostnader					
Dugnad		24 450	14 325	36 600	44 600
Styrehonorar	4, 5	125 000	75 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	4	20 565	11 897	14 000	16 000
Felles strøm og varme		112 345	119 542	120 000	100 900
Andre driftskostnader	6	395 209	347 573	479 865	499 701
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	29 131	7 226	11 500	50 000
Vedlikehold	8	680 996	325 261	245 000	459 000
Forretningsførsel		59 935	45 396	48 500	50 700
Revisjonshonorar		10 000	9 875	10 000	10 700
Andre konsulenthonorarer		0	0	10 000	10 000
Kontingent		2 900	2 650	0	0
Forsikring		96 932	83 458	97 000	105 000
Sum driftskostnader		**1 557 462**	**1 042 202**	**1 172 465**	**1 446 601**
Driftsresultat		**-279 490**	**131 754**	**101 485**	**-99 440**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		56 495	15 247	0	0
Andre renteinntekter		122	51	0	0
Sum finansinntekter		**56 617**	**15 298**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**56 617**	**15 298**	**0**	**0**
Resultat		**-222 872**	**147 052**	**101 485**	**-99 440**
Til/fra annen EK		-222 872	147 052	0	0
Sum disponeringer		-222 872	147 052	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Landåstunet
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		107 269	94 992
Andre fordringer		9 741	2 786
Sum fordringer		**117 010**	**97 778**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 773 161	1 767 466
Skattetrekk		2 172	2 062
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 775 333**	**1 769 528**
Sum omløpsmidler		**1 892 342**	**1 867 306**
SUM EIENDELER		**1 892 342**	**1 867 306**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 494 317	1 717 189
Sum opptjent egenkapital		**1 494 317**	**1 717 189**
SUM EGENKAPITAL		**1 494 317**	**1 717 189**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		23 579	18 236
Leverandørgjeld		238 817	23 432
Skyldige off. myndigheter		17 266	13 959
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		100 000	75 000
Annen kortsiktig gjeld		18 364	19 491
Sum kortsiktig gjeld		**398 026**	**150 117**
SUM GJELD		**398 026**	**150 117**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 892 342**	**1 867 306**

Bergen,
Styret for Sameiet Landåstunet

Ståle Bjarthe Strønen	Kristin Bjørnevoll	Rune Aase
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3801	Andel driftskostnader	1 004 508	913 044	1 004 350	1 054 725
3815	Dugnadsinnbetalinger	30 600	30 600	30 600	30 600
3816	Kabel-TV	234 192	221 952	234 000	256 836
3825	Leieinntekter El-bil	8 672	8 120	5 000	5 000
Sum felleskostnader		**1 277 972**	**1 173 716**	**1 273 950**	**1 347 161**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3846	Utleie av felleslokale	0	241	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**241**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	100 000	75 000	100 000	100 000
5331	Avsetning styrehonorar	25 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**125 000**	**75 000**	**100 000**	**100 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	0	0	5 000	5 000
5901	Gaver ansatte	0	129	500	500
5903	Gaver til beboere	0	456	1 000	1 000
6300	Møtekostnader	4 111	1 500	5 000	5 000
6325	Renovasjon	0	50	0	0
6326	Snømåking og brøyting	62 190	50 083	59 740	59 740
6335	Containerleie/ -tømming	4 317	0	5 000	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	976	1 094	6 000	6 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	3 000	5 000
6370	Garasjer	0	0	10 000	10 000
6372	Heis	12 859	1 469	3 564	3 564
6375	TV/Bredbånd	241 435	222 449	234 000	256 836
6376	Vaktmestertjenester	46 795	60 335	106 193	106 193
6391	Diverse serviceavtaler	11 767	7 359	7 468	7 468
6630	Egenandel ved skade	10 000	0	20 000	20 000
6800	Kontorkostnader	0	1 076	5 000	5 000
6860	Kursutgifter	0	0	2 000	2 000
6906	Internett/bredb?nd	0	0	2 200	2 200
6940	Porto	0	165	1 200	1 200
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	0	2 000	2 000
7101	Bilgodtgjersle - ikke oppgavepliktig	0	105	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	760	1 304	1 000	1 000
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**395 209**	**347 573**	**479 865**	**499 701**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6503	Annet driftsmateriell	1 139	4 327	2 000	2 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	14 047	2 460	1 500	40 000
6510	Verktøy og redskap	12 429	439	8 000	8 000
6540	Inventar	199	0	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	840	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	477	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**29 131**	**7 226**	**11 500**	**50 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	30 808	171 482	20 000	20 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	2 853	0	10 000	10 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	9 348	48 539	30 000	30 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	264 263	40 198	124 000	338 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	11 249	5 388	0	0
6606	Vedlikehold heis	0	51 527	26 000	26 000
6608	Vedlikehold garasjer	46 941	0	10 000	10 000
6614	Vedlikehold maling	1 049	8 009	10 000	10 000
6615	Vedlikehold låssystemer	3 003	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	20 663	117	15 000	15 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	290 819	0	0	0
Sum vedlikehold		**680 996**	**325 261**	**245 000**	**459 000**

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**1 717 189**	**1 570 137**
Periodens resultat	-222 872	147 052
Endring i disponible midler	**-222 872**	**147 052**
Disponible midler 31.12.	**1 494 317**	**1 717 189**

Dokumentet er elektronisk signert

203 Årsregnskap...

Name	Date	Name	Date
Bjørnevoll, Kristin	**2024-03-12**	**Aase, Rune**	**2024-03-12**

Identification


Bjørnevoll, Kristin

Identification


Aase, Rune

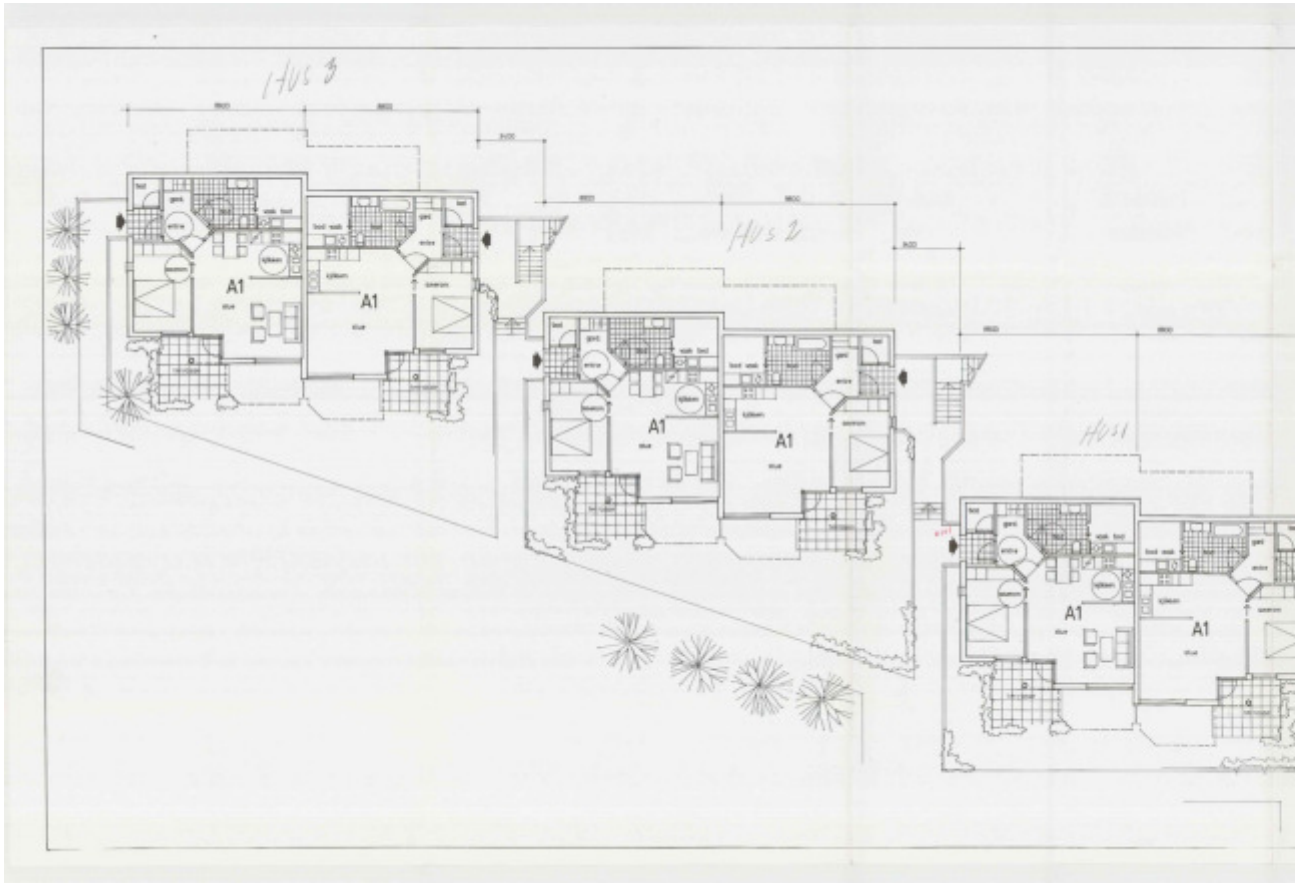
Name	Date
Strønen, Ståle Bjarthe	**2024-03-09**

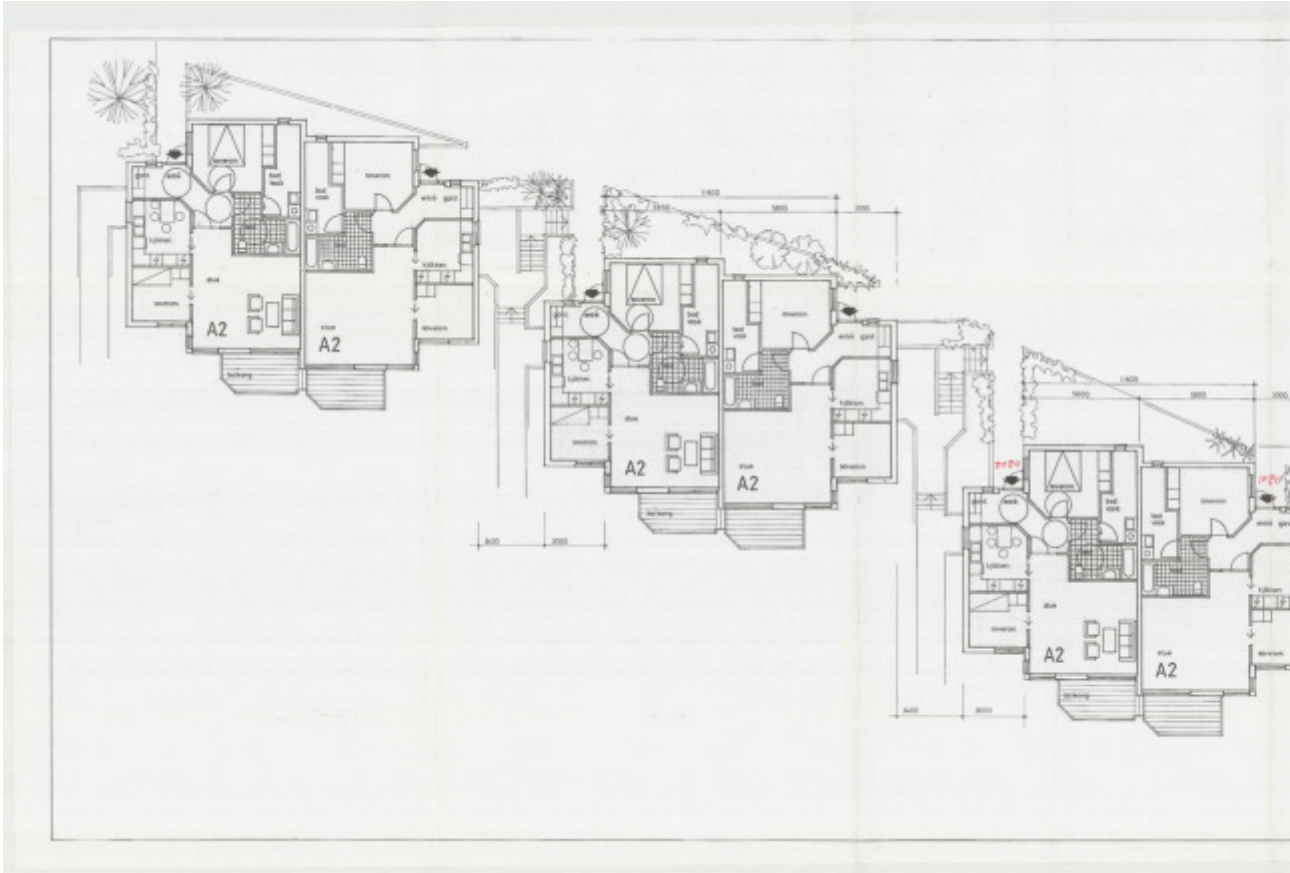
Identification

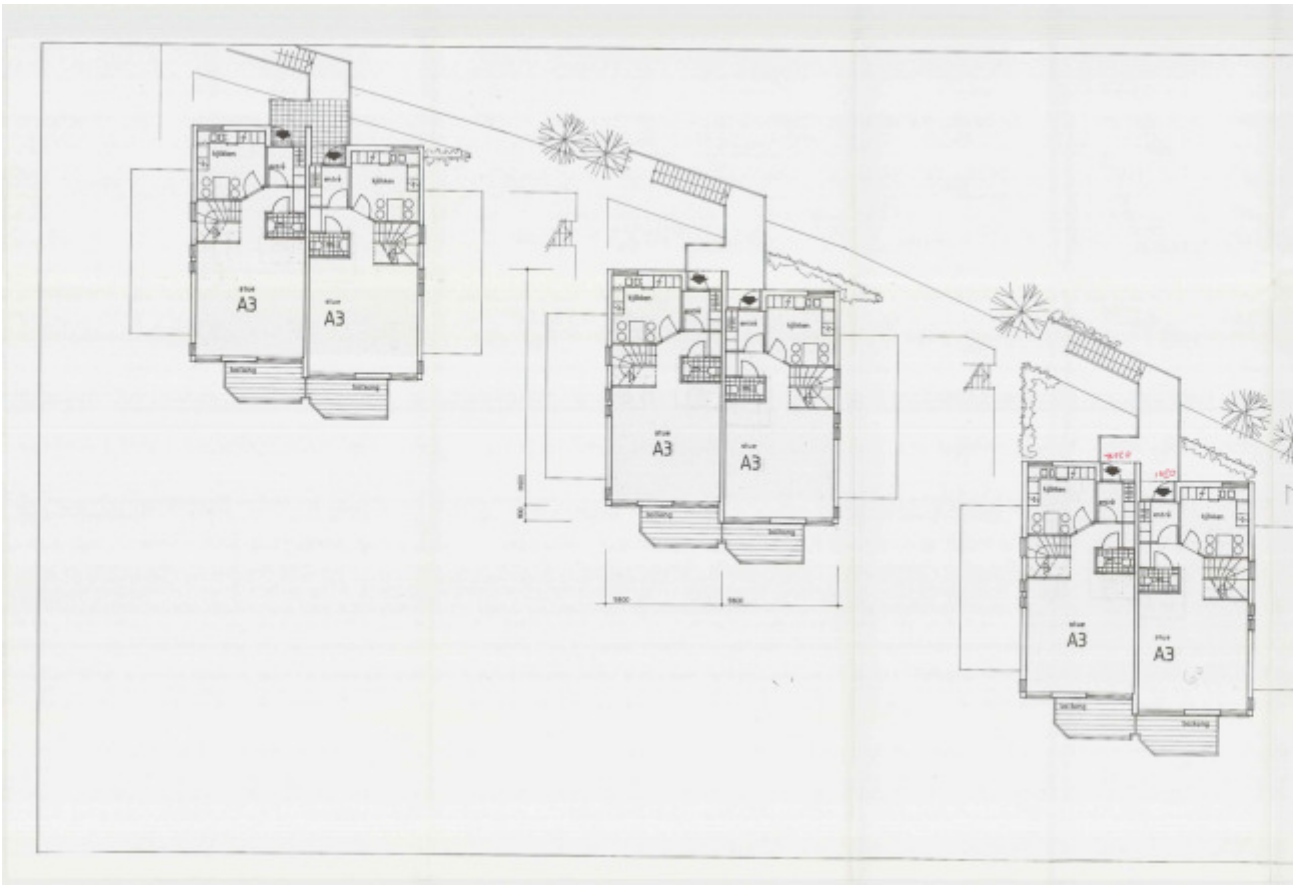

Strønen, Ståle Bjarthe

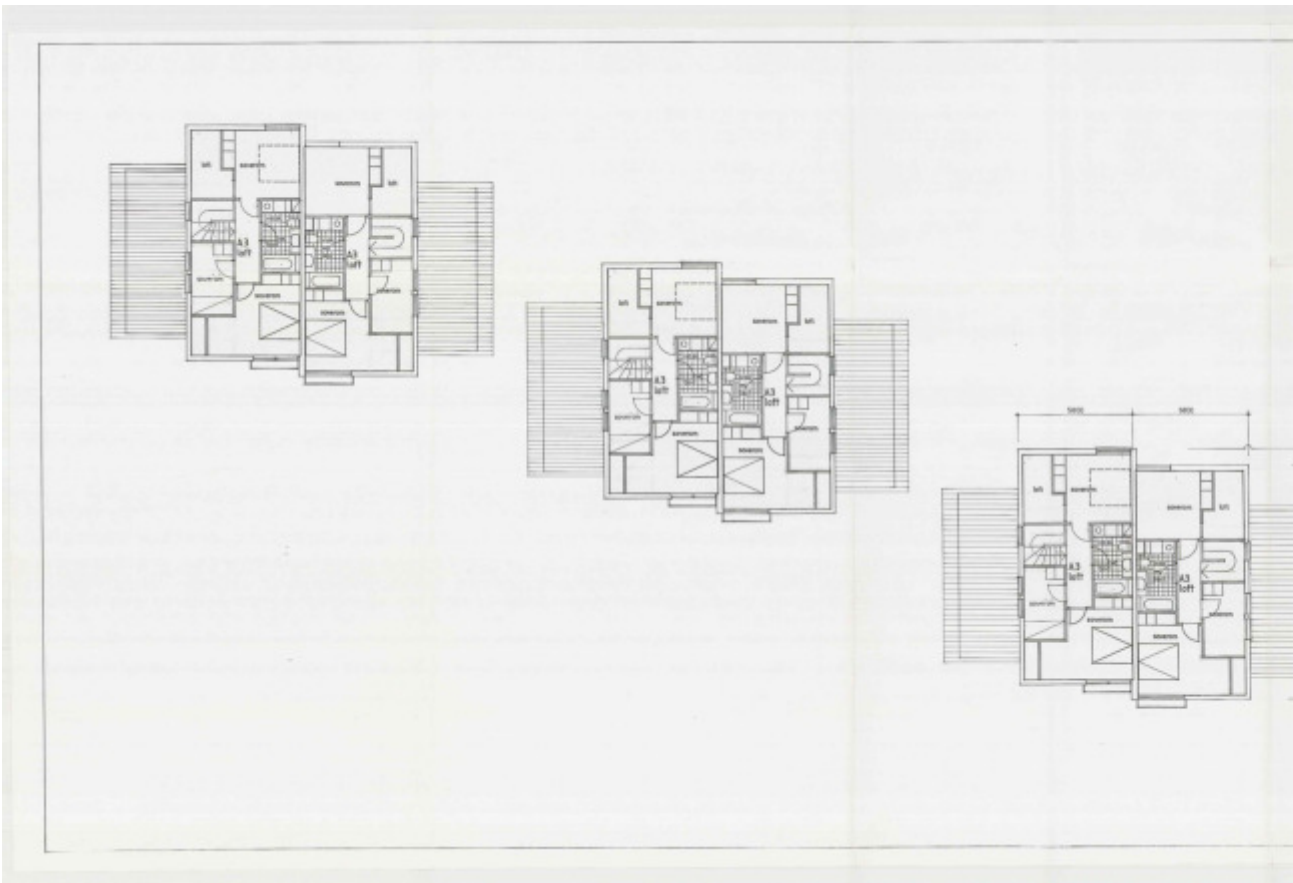
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

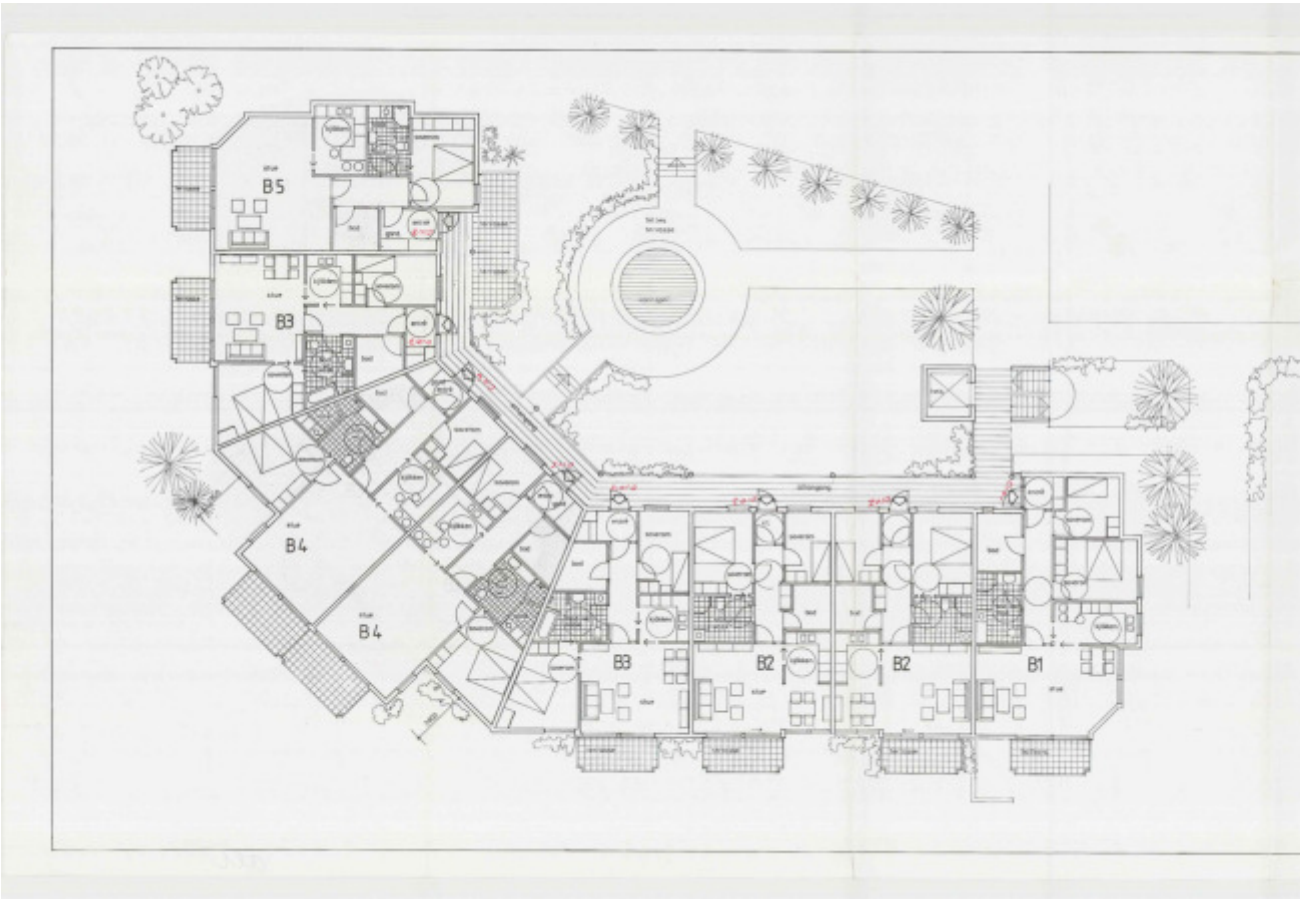
TEGNING

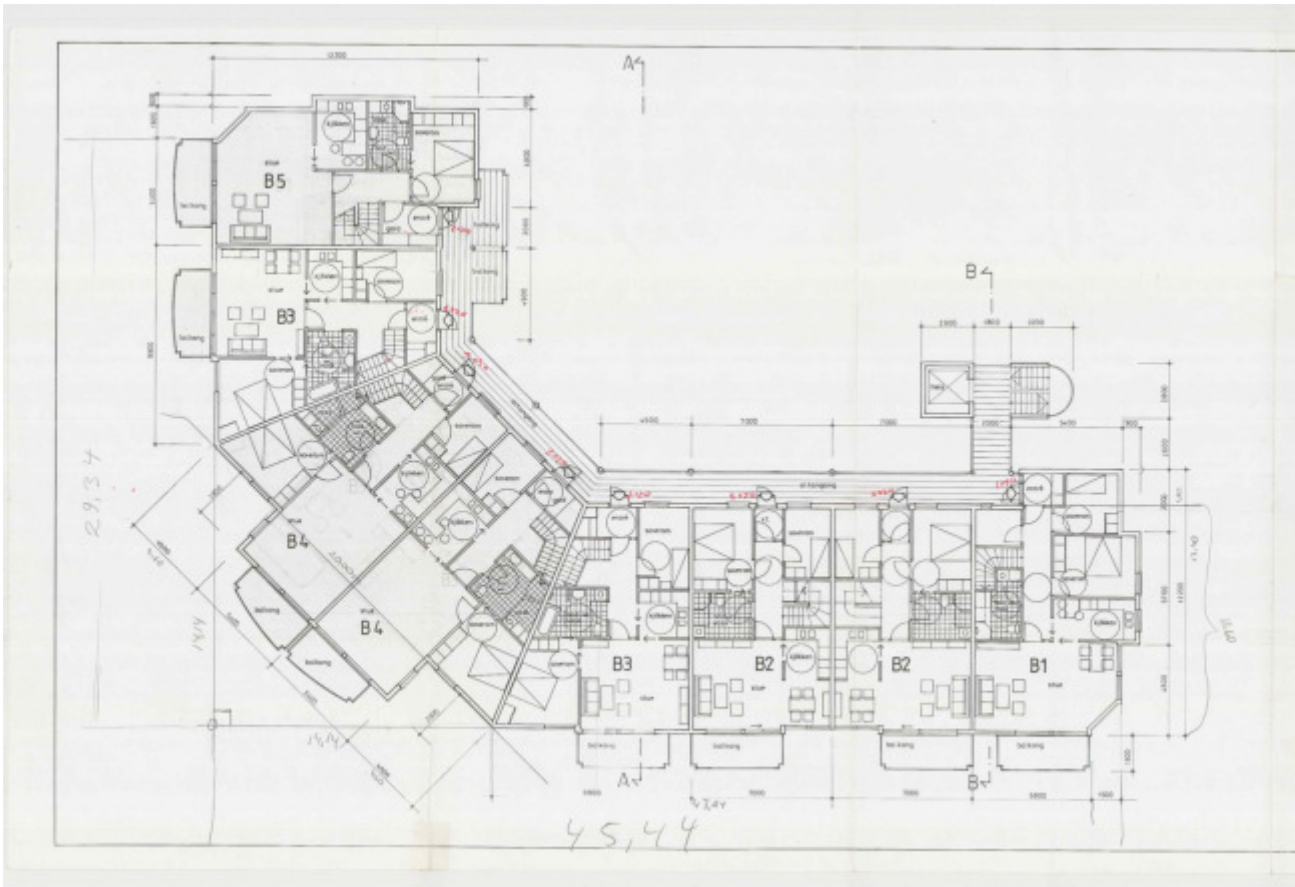

HUS 3
HUS 2
HUS 1
A1
A1
A1
A1
A1
A1


A2
A2
A2
A2
A2
A2


A3
A3
A3
A3
A3
A3




B5
B3
B4
B4
B3
B2
B2
B1

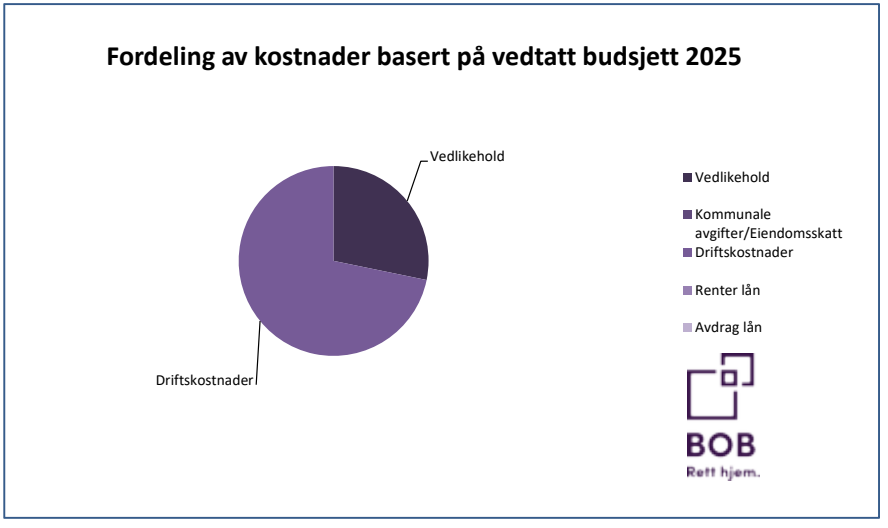

A
B5
B3
B4
B4
B3
B2
B2
B1
B
A
B
29,34
45,44

OVERSIKT FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Boligselskapets navn	203	SAMEIET LANDÅSTUNET (0203)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	416 000	29 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	1 057 365	74 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-36 265	-3 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 437 100	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

PROTOKOLL FRA GF-ÅRSMØTE

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

SAMEIET LANDÅSTUNET

Sted: Landås Seniorsenter

Dato: Onsdag, 23.april 2025

Møtet ble åpnet av: Styreleder Ståle B. Strønen

Til stede fra styret: Styremedlem Rune Aase

Styremedlem Arjun Ahlwalia

Varamedlem Eirik Tepstad

Til stede fra BOB: -

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

Kommentar:

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 13

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 14

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Ståle B. Strønen

Vedtak: _____

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: RUNE AASE

Vedtak: _____

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver(e): _____

Vedtak: _____

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Ingen tellekorps

Vedtak: _____

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Ingen merknader

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

Kommentar:

4. Styrehonorar

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

Forslag: Kr 100.000.-

Vedtak: Kr 125.000,-

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

Vedtak særskilt honorar: _____

5. Valg av styre

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

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Ståle B. Strønen	20.4.23-23.4.25
Styremedlem	Rune Aase	20.4.23-23.4.25
Styremedlem	Arjun Ahlwalia	17.4.24-23.4.26
Varamedlem	Eirik Tepstad	17.4.24-23.4.25

Forslag til kandidater:

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Arjun Ahwalia	23.4.25-23.4.27 26
Styremedlem	Petter Dingen	23.4.25-23.4.27
Styremedlem	Kristoffer Rung	23.4.25-23.4.27
Varamedlem	Ståle B. Strønen	23.4.25-23.4.26

6. Andre saker

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

Ingen saker meldt inn til styret.

Underskrifter:

Møteleder

Stein B. Strøm

Referent

Rune Aase

Protokollunderskriver

Kristin Bjørnevoll

Protokollunderskriver

Ingvild [illegible]

VEDTEKTER

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LANDÅSTUNET

Vedtatt i årsmøte den 24. april 1996, i henhold til Lov om Eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7 med endringer, sist ved lov av 16. juni 2017 nr. 65 som trådte i kraft 1. jan. 2018, med unntak for § 9, som trer i kraft 1. juli 2018.

Vedtektene ble endret i ordinært årsmøte 9. april 2013, tillegg pkt. 17 andre ledd.
Vedtektene ble endret i ordinært årsmøte 5. april 2016, tillegg pkt. 17 tredje ledd.
Vedtektene ble endret i ordinært årsmøte 5. april 2017, tillegg pkt. 3 andre, tredje og fjerde ledd. Tillegg pkt. 17 fjerde ledd.
Vedtektene ble endret i ordinært årsmøte 11. april 2018, tillegg pkt. 3 femte og sjette ledd. Tillegg pkt. 15 andre ledd.
Vedtektene ble endret i ordinært årsmøte 8. mai 2020, tillegg pkt. 17a.

1. Navn. forretningskontor og formål.

Sameiet består av 34 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 27.01.93.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 161, bnr. 1285 i Bergen kommune med fellesanlegg av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjoner skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder

bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, jfr. pkt. 6, om godkjennelse. Bruksenheten må ikke nyttes slik at den 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 utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

3. Fellesutgifter.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelse på sameiebrøkene.

Unntak;
3.1 Boligseksjonene belastes med lik sum for utgifter ved Komplett 30 avtalen med Canal Digital inngått 21/10-2016 om fellesavtale for TV-og bredbåndstjenester i Sameiet.
3.2 Boligseksjonene belastes med lik sum for innbetaling av dugnadspenger til Sameiet.

Sameiebrøkene er i seksjoneringsbegjæringen for Sameiet fastsatt etter seksjonenes bruksareal BRA.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

4. Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann-og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunkt inn til seksjonen. Forgreningspunktet for avløpsledninger er ved soilrøret/hovedstammen og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Ved manglende indre- og ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret, etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

5. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholds-utgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Godkjennelse av seksjonseiere.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. Styret.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 medlemmer. Ett medlem skal være styreleder. Styreleder velges særskilt. Det velges 1 vara-medlem.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at en av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlem velges for ett år om gangen.

8. Styrets vedtak.

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med Lov om Eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

9. Firmategning

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.

10. Årsmøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30/6. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av seksjonseierne, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter Lov om Eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

11. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsrapport fra styret
3. Årsregnskap og budsjett
4. Valg
5. Godtgjøring til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12. Møteledelse og avstemning

Årsmøtet ledes av styrets leder. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Om årsmøtet.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, 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 årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, leier av boligseksjon samt en ekstra fra hver forretningsseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og å uttale seg.

14. Revisor.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

15. Sikkerhet.

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr 10.000, - til sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Dette er et tinglyst beløp i sameiet.

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet, jf. § 31 første ledd i Eierseksjonsloven.

16. Mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse 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 tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så langt de passer.
Tvangsfullbyrdelsesloven § 4 - 18 og § 4 - 19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge, med mindre innvendingene er åpenbart grunnløse. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

16a. Fravikelse.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 16 om salg. Begjæringen settes frem for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge, med mindre innvendingene er åpenbart grunnløse.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier, når vedkommende seksjonseier senest samtidig gis pålegg etter § 16 om salg.

17. Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Seksjonseier er ansvarlig for umiddelbar fjerning av søppel på fellesareal, som følge av rehabilitering i egen eierseksjon. Dersom opprydding ikke gjennomføres etter anmodning fra styret, vil styret iverksette nødvendige tiltak for seksjonseiers regning.

Det må søkes til styret før installering av varmepumpe. Dersom bruk av varmepumpe medfører nattestøy for naboer må pumpen utbedres eller være avslått om natten.

17a. Lading av elbil og ladbare hybrider

Det ble i desember 2019 tilrettelagt med ladeinfrastruktur for installasjon av ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved samtlige parkeringsplasser i garasjen.
Kun sameiets leverandør og installatør av ladepunkt, Håvardstun Elektriske AS, skal brukes ved etablering av ladeboks. Det benyttes ZapCharger Pro ladebokser.

Kostnad for ladeboks og strømforbruk betales av bruker.

Lading av bil skal nå foregå via felles ladeanlegg. De 5 ladepunktene som var etablert før desember 2019, med strøm tatt fra egen strømmåler, kan videreføre dette. Det gjelder parkeringsplass 3 (56 M), 7 (58 C), 19 (56 H), 21 (56 F) og 23 (56 D).

Strøm til den nye ladesløyfen tas fra sameiets fellesmåler. Hver ladeboks har sitt unike nummer og strømforbruket måles og betales av den enkelte bruker. Vha en app, i Zapcloud portalen, kan styret ta ut rapport over strømforbruk og fakturere den enkelte bruker. Denne skytjenesten er kostnadsfri hos Zaptec.

Seksjonseiere som ønsker å etablere ladeboks må informere styret skriftlig om dette før installering.

18. Garasje.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale el. hensette brennbare væsker/gasser i garasjen. Den tildelte garasjeplass skal ikke nyttes som lagringsplass.

19. Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

20. Forholdet til Lov om Eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om Eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7 med endringer, sist ved lov av av 16. juni 2017 nr. 65 som trådte i kraft 1. jan. 2018, med unntak for § 9, som trer i kraft 1. juli 2018.

Endringer i vedtekter ved Generalforsamling den 09.04.2013, 05.04.2016, 05.04.2017, 11.04.2018 og den 25.03.2020

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LANDÅSTUNET

Vedtatt i sameiermøte den 24. april 1996 i henhold til Lov om Eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7 med endringer, sist ved lov av 30. april 1993 nr. 42.

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet består av 34 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 27.01.93.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 161, bnr. 787 i Bergen kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjoner 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. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, jfr. § 6, om godkjennelse.
Bruksenheten må ikke nyttes slik at den 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 utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameiebrøkene.

Unntak:
3.1 Boligseksjonene belastes med lik sum for utgifter ved Komplett 30 avtalen med Canal Digital inngått 21.10.2016 om fellesavtale for TV-og bredbåndstjenester i Sameiet.

3.2 Boligseksjonene belastes med lik sum for innbetaling av dugnadspenger til Sameiet.

Sameiebrøkene er i seksjoneringsbegjæringen for Sameiet fastsatt etter seksjonenes bruksareal BRA.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det fastsettes en eller annen fordeling enn den som følger av første ledd.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon 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. Forgreningspunktet for avløpsledninger er ved soilrøret/hovedstammen og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Ved manglende indre- og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
GODKJENNELSE AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 medlemmer. Ett medlem skal være styreleder. Styreleder velges særskilt. Det velges 1 varamedlem.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år om gangen.

§ 8
STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med Lov om Eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

§ 9
FIRMATEGNING

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.

§ 10
SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter Lov om Eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsrapport fra styret.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg.
5. Godtgjøring til styret og revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13
OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert

fullmakt. Fullmakten 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 sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon samt en ekstra fra hver forretningsseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og å uttale seg.

§ 14
REVISOR

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

§ 15
SIKKERHET

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for 2 ganger folketrygdens grunnbeløp til sikkerhet for sameierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

§ 16
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 tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 16a. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse 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 tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge, med mindre innvendingene er åpenbart grunnløse. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 16a
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 16 om salg. Begjæringen settes frem for namsretten.

Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge, med mindre innvendingene er åpenbart grunnløse.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 16 om salg.

§ 17
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Seksjonseier er ansvarlig for umiddelbar fjerning av søppel på fellesareal, som følge av rehabilitering i egen eierseksjon. Dersom opprydding ikke gjennomføres etter anmodning fra Styret, vil Styret iverksette nødvendige tiltak for seksjonseiers regning.

Det må søkes til styret før installering av varmepumpe. Dersom bruk av varmepumpe medfører nattestøy for naboer må pumpen utbedres eller være avslått om natten.

17 a. Lading av elbil og ladbare hybrider

Det ble i desember 2019 tilrettelagt med ladeinfrastruktur for installasjon av ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved samtlige parkeringsplasser i garasjen.
Kun sameiets leverandør og installatør av ladepunkt. Håvardstun Elektriske AS skal brukes ved etablering av ladeboks. Det benyttes ZapCarger Pro ladebokser. Kostnad for ladeboks og strømforbruk betales av bruker.

Lading av bil skal nå foregå via felles ladeanlegg. De 5 ladepunktene som var etablert før desember 2019, med strøm tatt fra egen strømmåler, kan videreføre dette. Det gjelder parkeringsplass 3 (56 M), 7 (58 C), 19 (56 H), 21 (56 F) og 23 (56 D).

Strøm til den nye ladesløyfen tas fa sameiets fellesmåler. Hver ladeboks har sitt unike nummer og strømforbruket måles og betales av den enkelte bruker. Via en app i Zapcluod portalen, kan styret ta ut rapport over strømforbruk og fakturere den enkelte bruker. Denne skytjenesten er kostnadsfri hor Zaptec.

Seksjonseiere som ønsker å etablere ladeboks må informere styret skriftlig om dette før installering.

§ 18
GARASJE

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale eller hensette brennbare væsker/gasser i garasjen.
Den tildelte garasjeplass skal ikke nyttes som lagringsplass.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om Eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7 med endringer av 30. april 1993 nr. 42.

FERDIATTEST

BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

AREALUTVIKLING A/S
POSTBOKS 23
5001 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 25.04.91 Vår ref. Snr 911206 Bergen, 22.12.1994
PE/abp

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:LANDÅSVEIEN 52-68 Eiendom: 0-0161-0787

Byggherre :AREALUTVIKLING A/S Adr.: POSTBOKS 23

Ansvarsh. :KNUDSEN GJERT HENNIN S Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 29.04.91
Byggetillatelse gitt.....: 09.01.92

Ferdigattesten gjelder de anmeldte bygninger uten loftsinnredning i blokk B med unntak av seksjon 28, eier Alf henning Olsen, på loft. Loftsinnredning forøvrig skal byggeanmeldes.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Per Edvardsen
bygn.inspektør

Kopi: J. O. Ommundsen, Bryggen 7, 5003 Bergen

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Eksp.: 55 56 62 43 eller 55 56 64 87 • Telefax: 55 56 63 33

PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1285/0/0
Utlistet 25. april 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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
260872332	Grunneiendom	0	Ja	3 621,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10610400	30	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 787, BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, LANDÅSVEIEN 52-68	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.09.1991	190030121	100,0 %
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.06.1952		< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10610400	110 - Boliger	100,0 %
10610400	320 - Gang-/sykkelvei	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	11,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	13,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	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
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
16400000	30	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 773, 795, 1151, 1152 OG 726, LANDÅS, DEL AV KOLSTIEN, FELT E	3	200007858

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/879	300755474	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	01.07.2019	201910331
161/792	139249429-2	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	03.04.2025	202413765
161/790	139249399-2	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	19.11.2015	201527614

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 25. april 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

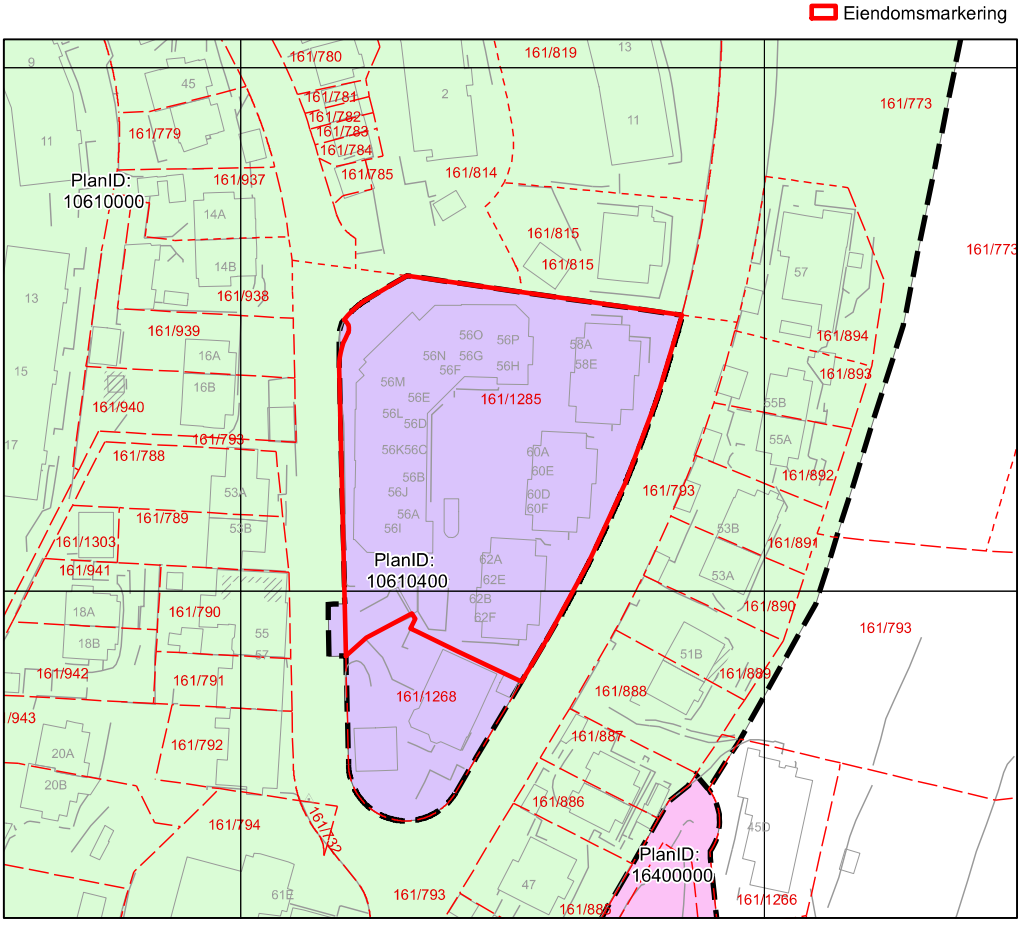
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1285/0/0
Dato: 25.04.2025 Adresse: Landåsveien 58A

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10610000, 10610400



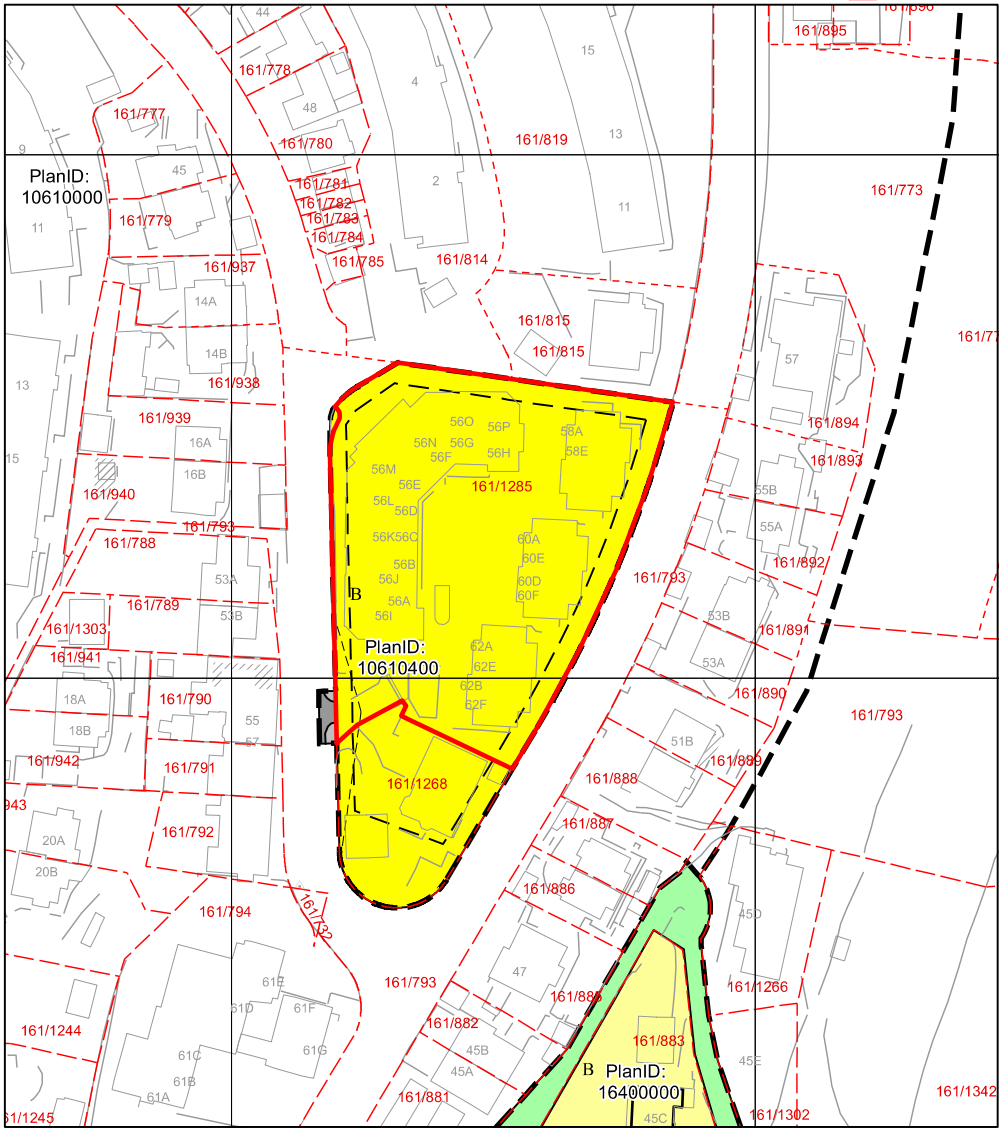
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1285/0/0
Dato: 25.04.2025 Adresse: Landåsveien 58A

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1211 - Byggegrense


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1222 - Frisiktlinje

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Turveg

BERGEN KOMMUNE

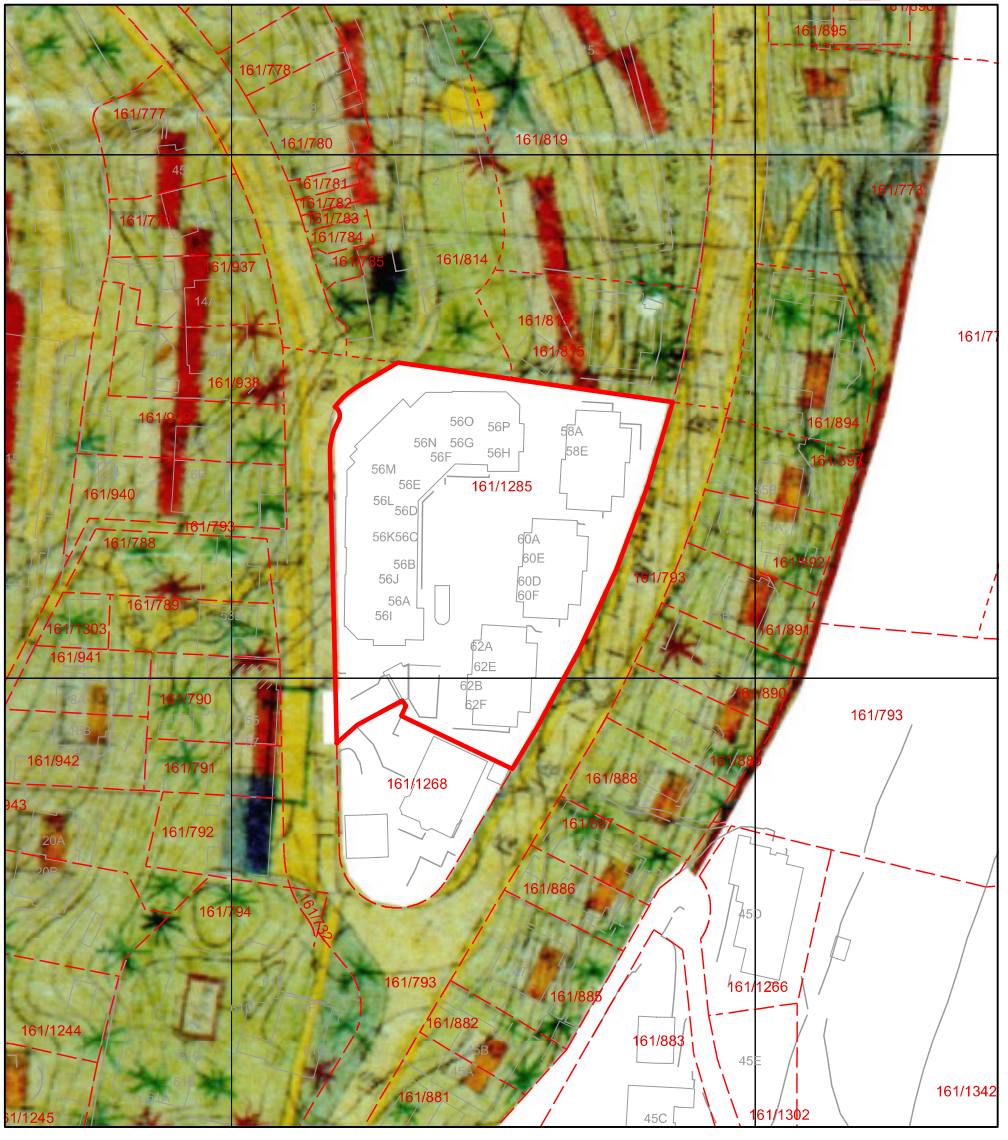
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10610000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1285/0/0
Dato: 25.04.2025 Adresse: Landåsveien 58A

N

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

Eiendomsmarkering



Forslag til reguleringsplan for

BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL

B - 184

X-20/52

Mål 1:1000.

BG. FORM.
0928/52

S.D.J-nr.
0498/1952

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 21/9.51

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 7/9.51

S.D.J-nr.
1573/1952

- Leiegårdsbebyggelse
- Åpen villabebyggelse
- Garasjer
- Butikker
- Offentlige bygg
- Eksisterende bygg som beholdes
- Eksisterende bygg som skiftes
- Forretningsgater
- Lønås Hjemmet Nr. 3
- Pigg, lekeplasser, ubebyggelige arealer.
- Transformatorkiosker.
- Begrensningslinje, opphevet
- Begrensningslinje, nåværend.

} bfr. reg. rådsvedtak av 12/9-51, bilag B 3

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

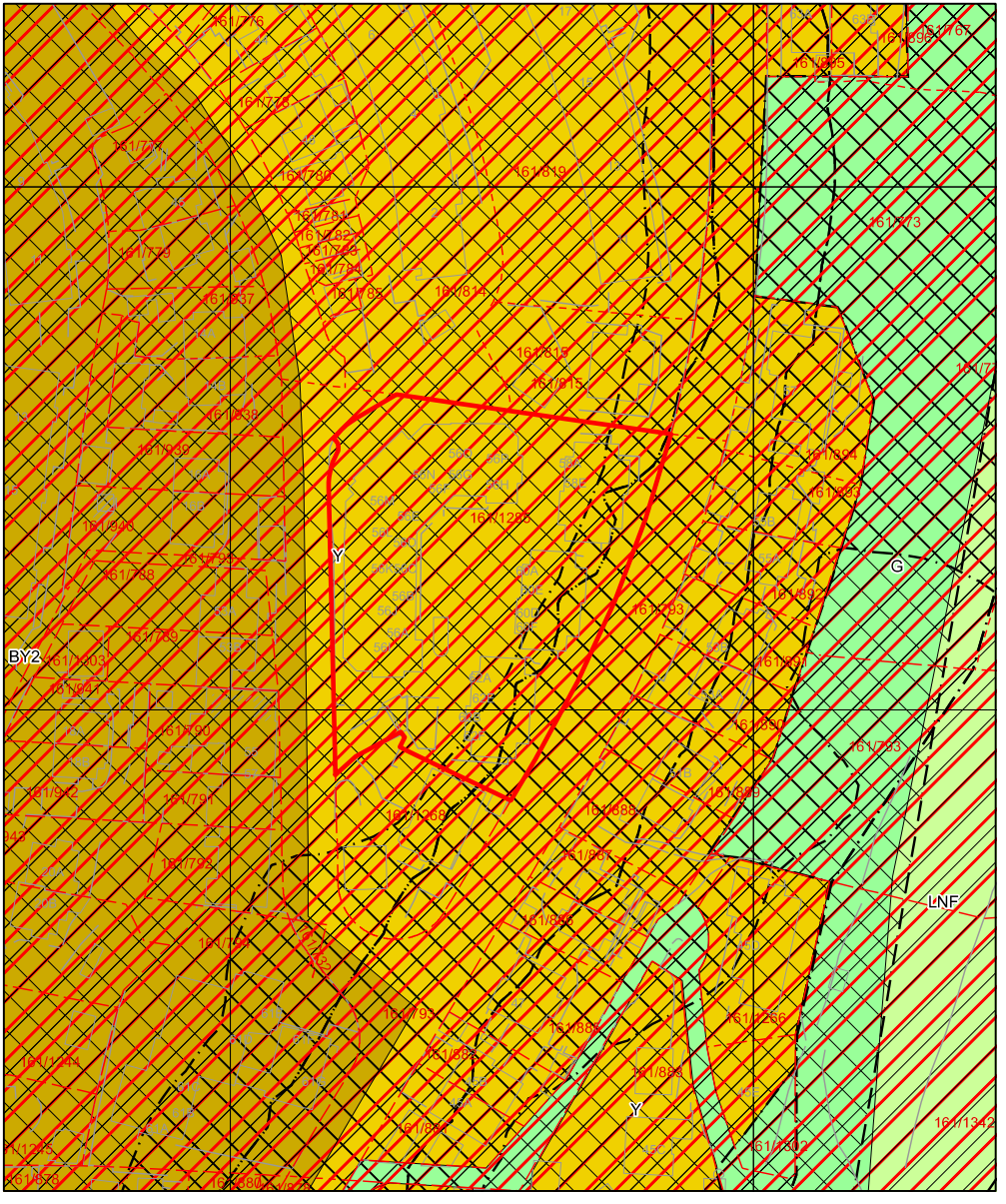
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 25.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1285/0/0
Adresse: Landåsveien 58A

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

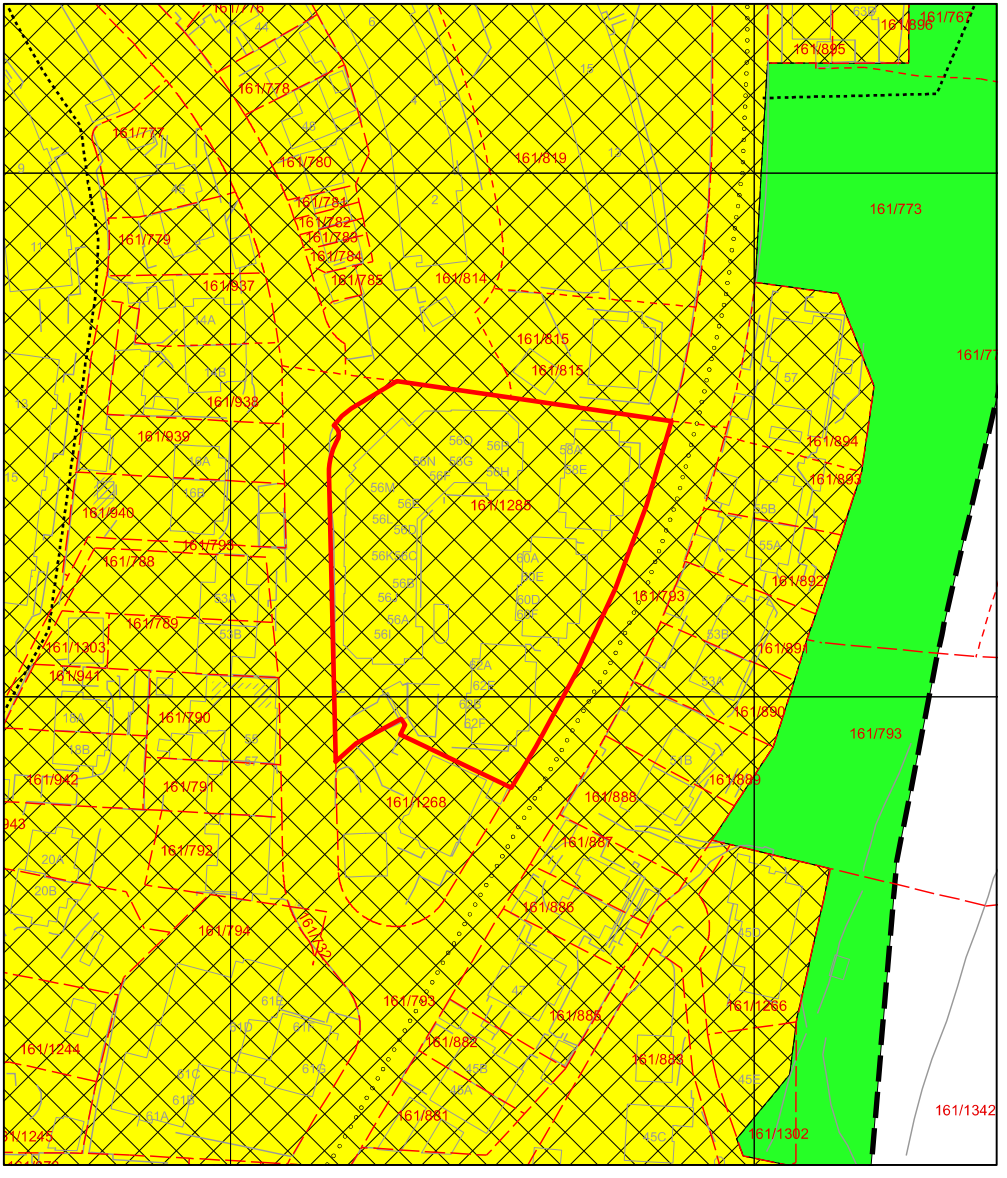
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 25.04.2025

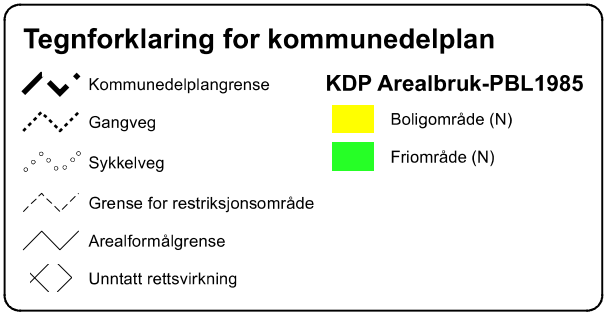
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1285/0/0
Adresse: Landåsveien 58A

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Kommunedelplangrense
Gangveg
Sykkelveg
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
Unntatt rettsvirkning
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Friområde (N)

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Landåsveien 58A
Gnr. 161 Bnr. 1285 Snr. 1 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-25-0121

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Mona Larsen

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 91 11 53 04

E-post: mona.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:		Referanse og tlf nr:	
Lånt kapital:		Kr	
Egenkapital:		Kr	
Totalt:		**Kr**	

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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