VOGNSTØLEN 37

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport Vognstølen 37
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Ferdigattester
Bygningstegninger
Basiskart
Årsregnskap 2024 revidert
Vedtekter-2024
Velkomstbrev til nye aksjonærer
Skjema husdyrhold
Nedbetalingsplan
Husordensregler
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT VOGNSTØLEN 37

Tilstandsrapport

Studioleilighet
Vognstølen 37, 5096 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 161, bnr. 133

Sum areal alle bygg: BRA: 30 m² BRA-i: 26 m²



Befaringsdato: 24.09.2024 **Rapportdato:** 21.10.2024 **Oppdragsnr.:** 20498-1071 **Referansenummer:** RC1069

Autorisert foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

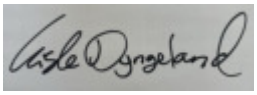
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.

Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

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

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en gjennomgående normal standard.
Det er ikke umiddelbar behov for vedlikehold, men det må påregnes kontroll av tekniske installasjoner og vedlikehold og oppgradering til dagens standard.
Elektrisk anlegg anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Studioleilighet - Byggeår: 1948

Gå til side

UTVENDIG

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass i stue byttet i år 2022
Takvindu av typen Velux på soverom kjøkken og bad.

Dører:
Nordic branndør klasse B30 inklusiv karm med tettelist

Gå til side

INNVENDIG

Overflater
Gulv: Laminat
Elektrisk gulv varme i gulv.
Ukjent varmekilde.

Vegger: Malte plater av typen gips

Himling: Malte plater av typen gips med innfelt downlights.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i
overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder
hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Radon:
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendige dører:
Malt fyllingsdør og skyvedører i leiligheten.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Det er ikke opplyst om noe problemer ved bruk av bad, men det er observert ingen optimal løsning som vil kreve hyppigere vedlikeholdsbehov.

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg.

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 40mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Veggmontert servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger er ikke etablert

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Ved entre/gang tilliggende våtrom

Måleresultat:
0 vektprosent.

Gå til side

KJØKKEN

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Ikea kjøkkeninnredning med profilerte tre fronter.

Benkeplate: Heltre benkeplate

Hvitevarer:
-Innebygget kjøleskap
-Innebygget oppvaskmaskin
-Platetopp innfelt i benkeplate
-Integrert micro
-Integrert stekeovn

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert høye fuktverdier innvendig i kjøkkenskap ved vask eller på gulv ved vask og oppvaskmaskin på befaringsdagen.
Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Ikke besiktiget i rørskap.
Rørskap er bak oppvask maskin.
Type:
Avløpsrør av plast

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle boligen.
Felles avløpsrør,
stigeledninger mm. er ikke kontrollert

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom lufteventil i vegg og lufteventil i vindu.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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.
Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Branntekniske forhold: Batteri røykvarslere og brannslukningsapparat

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere. Det antas den
er bestående av sprengt fjell og planert med sprengsteinfylling.

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser
kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om problemer ei heller om utført arbeid med
dreneringen.
Dreneringen antas da å være fra byggeåret, og utført i henhold til
praksis på tidspunktet.
Ansvarlig for utvendige drenering er borettslaget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Studioleilighet

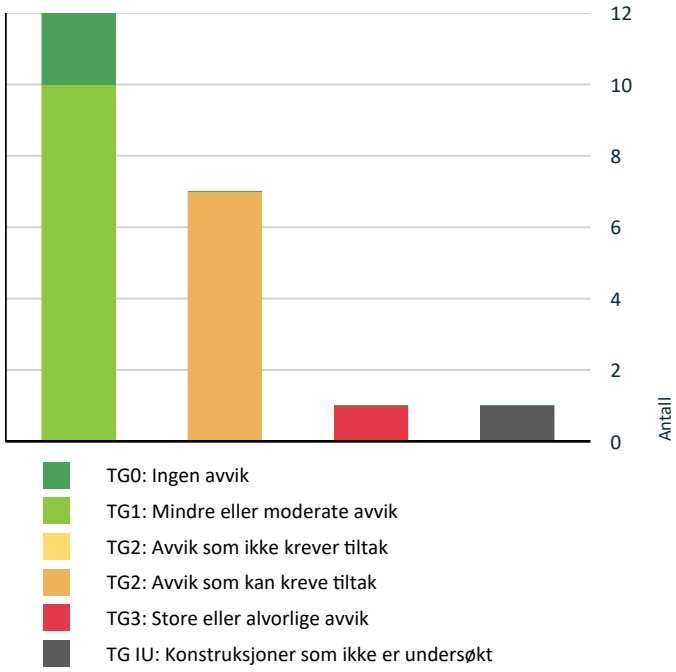
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på leiligheten ved befaringsdag.
Det informeres om felles tørkeloft via leiligheten.
Konferer megler for detaljer rundt felles tørkeloft.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

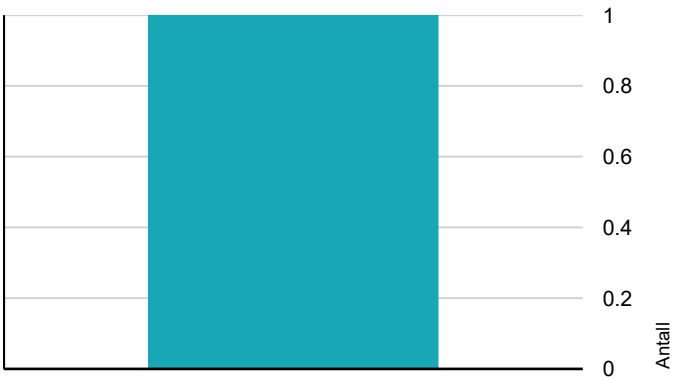
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på utvendige forhold og fellesareal hvor sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

Oppsummering av avvik

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

Studioleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

STUDIOLEILIGHET



Byggeår
1948

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet er bebodd av eiere.

Standard
Leiligheten går over ett plan og holder gjennomgående normal standard.

Vedlikehold
Det er ikke umiddelbar behov for vedlikehold, men
det må påregnes kontroll av tekniske installasjoner og vedlikehold og oppgradering til dagens standard.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

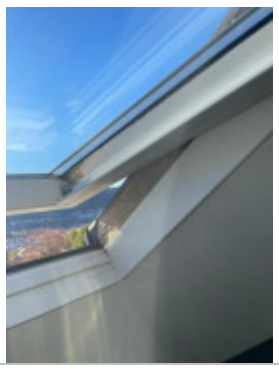
Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass i stue byttet i år 2022
Takvindu av typen Velux på soverom kjøkken og bad.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

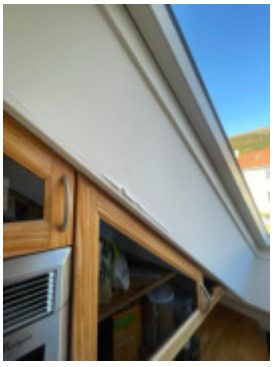
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.







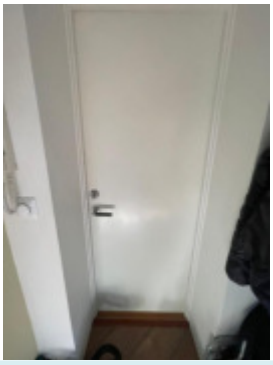


TG 1 Dører

Dører:
Nordic branndør klasse B30 inklusiv karm med tettelist



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater
Gulv: Laminat
Elektrisk gulv varme i gulv.
Ukjent varmekilde.

Vegger: Malte plater av typen gips

Himling: Malte plater av typen gips med innfelt downlights.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

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

Det er observert manglende gulv på kjøkken grunnet større åpning er blitt etablert i knevegg inn mot kneloft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Knevegg/gulv må ferdigstilles for å lukke avvik.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 0 Radon

Radon:
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører:
Malt fyllingsdør og skyvedører i leiligheten.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Det er ikke opplyst om noe problemer ved bruk av bad, men det er observert ingen optimal løsning som vil kreve hyppigere vedlikeholdsbehov.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg.

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 40mm.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsning er passert, kan det være aktuelt at denne må byttes ut, men tidpunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Badet fungerer slik det er i dag.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning:
-Veggmontert servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger er ikke etablert

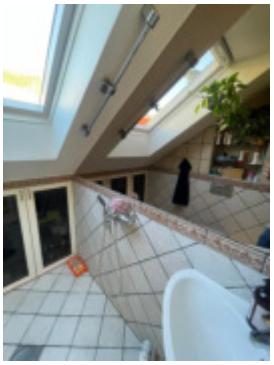
Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjvegger er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dusjvegger kan bestilles på mål.
Det anbefales å etablere dusjvegg løsning for å lukke avviket.

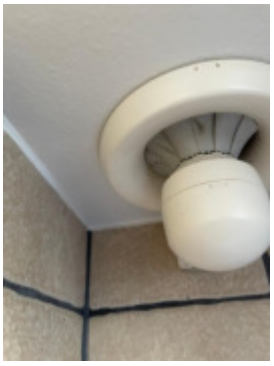


3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent



3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

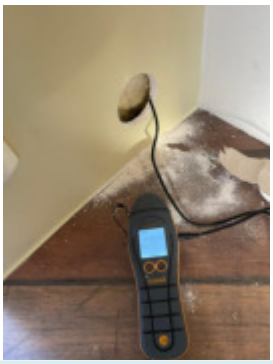
Tilstandsrapport

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Ved entre/gang tilliggende våtrom

Måleresultat:
0 vektprosent.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Ikea kjøkkeninnredning med profilerte tre fronter.

Benkeplate: Heltre benkeplate

Hvitevarer:
-Innebygget kjøleskap
-Innebygget oppvaskmaskin
-Platetopp innfelt i benkeplate
-Integrert micro
-Integrert stekeovn

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert høye fuktverdier innvendig i kjøkkenskap ved vask eller på gulv ved vask og oppvaskmaskin på befaringsdagen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Front på kjøleskap dør tar i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørfront må justeres for å lukke avvik.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Ikke besiktiget i rørskap.
Rørskap er bak oppvask maskin.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

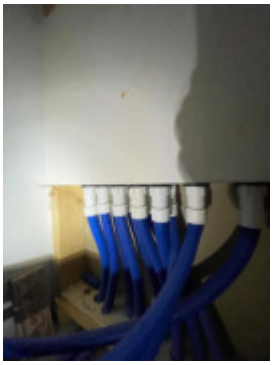
Vurdering av avvik:
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
• Det er avvik:

Vurderingen er basert på utført løsning som er blitt gjort.
Rørskap er bak oppvask maskin og vanskelig å komme til.
Det er ikke blitt kontrollert om det er rør fortegnelser i vann skap grunnet plassering.
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson.
Stoppekran må synliggjøres.
Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Avløpsrør

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Tilstandsrapport

Type:
Avløpsrør av plast

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle boligen. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom lufteventil i vegg og lufteventil i vindu.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Grunnet tilkomst er det ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson.





TG 2 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.

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.
Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Innhent dokumentasjon om mulig

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. 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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

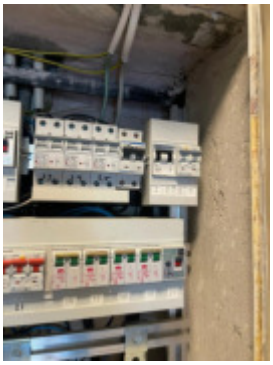
Inntak og sikringsskap

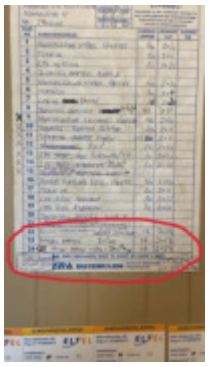
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405
hvor det ikke foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser de siste 5 år.

Kursfortegnelse må fornyes.

Generell kommentar

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.
Da det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 år, anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.





TG 0 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.

Branntekniske forhold: Batteri røykvarslere og brannslukningsapparat

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

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere. Det antas den er bestående av sprengt fjell og planert med sprengsteinfylling.

TG IU Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om problemer ei heller om utført arbeid med dreneringen.
Dreneringen antas da å være fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.
Ansvarlig for utvendige drenering er borettslaget.

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

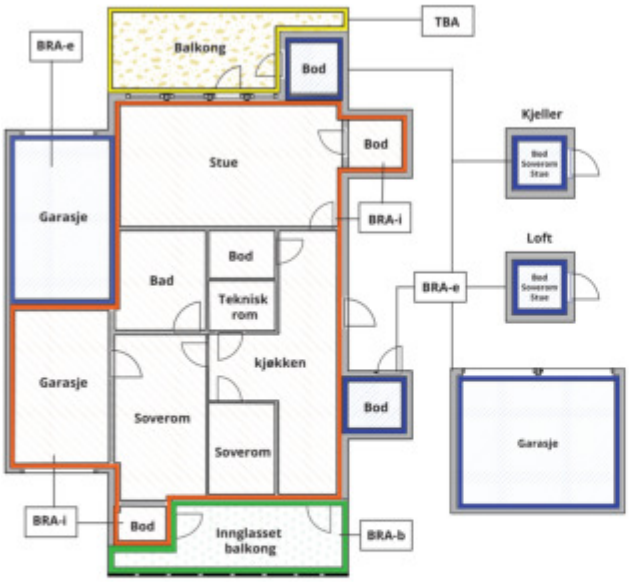
Hva er måleverdig areal?

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

Studioleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	26	4		30	
SUM	**26**	**4**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad	Bod	

Kommentar

Entre/Gang: 4m²
Bad: 2m²
Kjøkken: 3m²
Stue/Soverom: 16m²

Bod i kjeller: 4m²
Tilliggende tørkeloft via leiligheten som er felles areal: 19m²

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på leiligheten ved befaringsdag.
Det informeres om felles tørkeloft via leiligheten.
Konferer megler for detaljer rundt felles tørkeloft.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Stuevindu er byttet i år 2022.

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)
Studioleilighet	26	0

Kommentar

Studioleilighet	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Opplyser om bod i kjeller på til sammen 4m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2024	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Kari Margrethe Eskeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	133		0	12323.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vognstølen 37

Hjemmelshaver
Landås Boligselskap AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vognstølen 37 ligger i et veletablert, fredelig og rolig område. Fra leiligheten har man utsikt over nærområdet. Nærmeste bussholdeplass ligger et par minutter unna, ellers finner man nærmeste bybanestopp ved Brann stadion. Det er sykkelavstand til sentrum og de fleste studieinstitusjonene.
Det er også kort vei til Haukeland sykehus og Haraldsplass som er noen av Bergens største arbeidsplasser. Matbutikk like ved og flotte turområder til eks. Ulriken.

Adkomstvei

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med trapp ned til eiendommen fra gateplan. Oppstillingsplasser for beboere og gjester langs vei. Uteområdet er opparbeidet med murer, beplantning og plen.
Adkomst via trapp til studioleilighet i 3 etasje loft.
Studioleiligheten har sør-vest vendt beliggenhet.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
0	1987	Kilde Eiendomsverdi

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

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/RC1069

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166240226

Selger 1 navn
Kari Eskeland

Gateadresse
Vognstølen 37

Poststed	Postnr
Bergen	5096

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: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 166240226

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reparasjon av varmtvannstank. Det er en liggende varmtvannstank av typen Høiax og ligger i kryploft på kjøkkenet.
Arbeid utført av	Hundven & Monsen VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	I innkalling til generalforsamling 2025 står det: "Det konkluderes med at skorsteinene har begynt å vise svakhetstegn, blant annet er fugene preget av slitasje og forvitring som påvirker tetthet i røykløp. Grad av slitasje varierer mellom hus. Plan videre er å følge opp rapportering fra Bergen Brannvesen i samarbeid med murmester for å vurdere utbedring av tiltakspunktene"

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

Beskrivelse	Det er noe mugg nederst på skapdørene på/under silikon på badet som ikke vaskes bort.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Observert sølvkre på kjøkken.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Dimmer på stuen ble byttet i 2024. Utført av faglært elektriker.

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

Document reference: 166240226

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet stuevindu i 2022, utført av faglært. Enkel reparasjon av åpne/lukke-funksjon på takvindu i stue har blitt utført ved ufaglært/egeninnsats. Blendingsgardinen på dette vinduet er hard å åpne når den lukkes helt.
Arbeid utført av	Byggservice v/ Henrik Abrahamsen

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

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: 166240226

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: 166240226

E-Signing validated

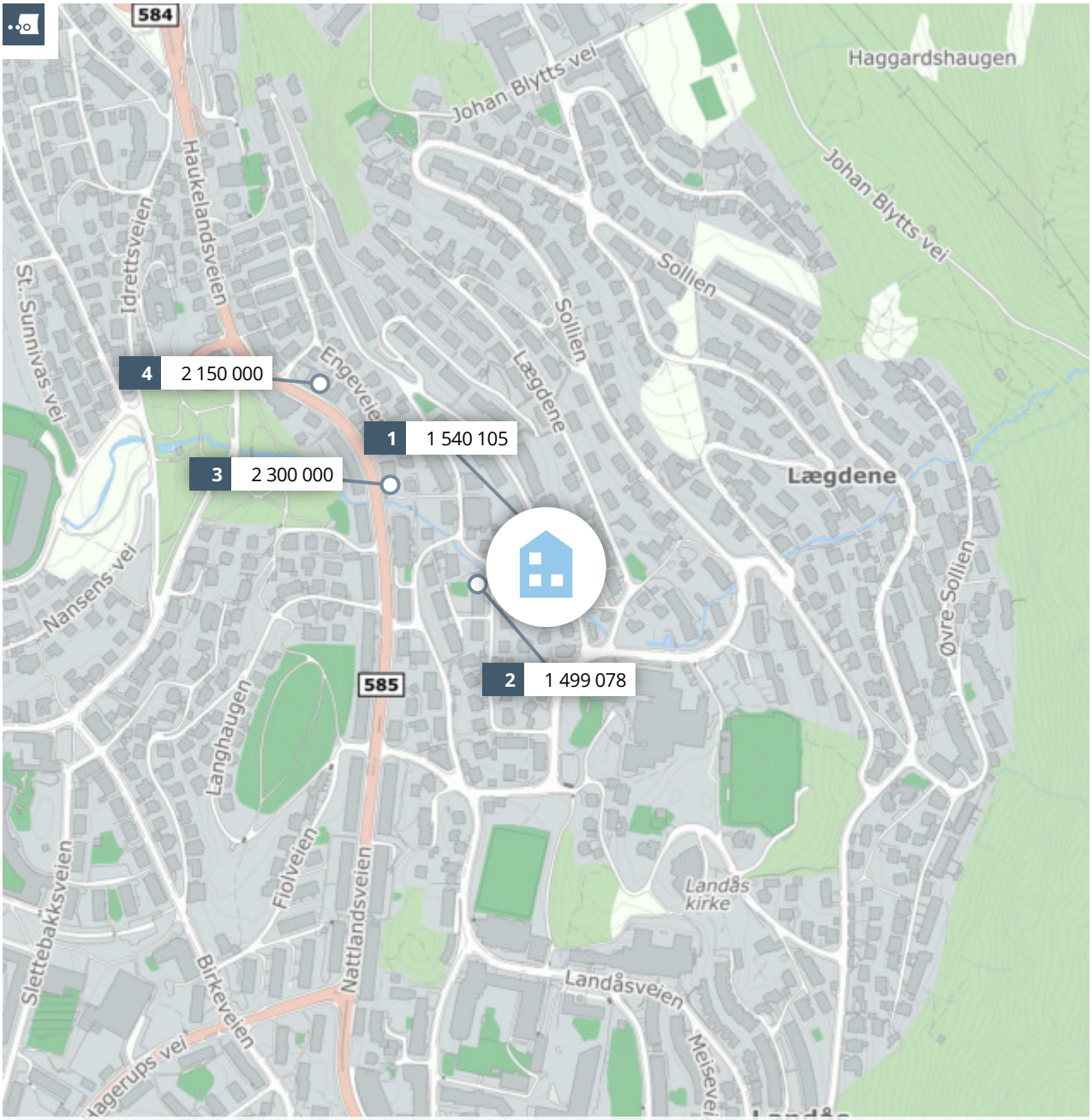
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Margrethe Eskeland	0111c9f92dd2a68fcae0d4 2f6cc8f2abdb2d3b56	21.05.2025 13:35:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166240226

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

VOGNSTØLEN 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 21.05.2025

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: Marcus Bergmann Atrar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vognstølen 37, 5096 BERGEN

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1948

GNR 161 BNR 133 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS LANDÅS

Verdivurdert til

1 900 000

54 910	1 954 910	75 192
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	26 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1948

Fellesutgifter	2 372
Formue	8 385
Soverom	-
Etasje	-

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vognstølen 33 24 m² 1948	3. etg	- sov	07.05.2021	1 650 000	**1 500 000**	40 105	1 540 105	**64 171**
2	Bekkesvingen 1 23 m² 1948	3. etg	- sov	29.02.2024	1 440 000	**1 440 000**	59 078	1 499 078	**65 177**
3	Nattlandsveien 14 B 29 m² 1939	2. etg	1 sov	08.08.2024	2 190 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**79 310**
4	Nattlandsveien 8 22 m² 1997	3. etg	1 sov	09.08.2024	1 950 000	**2 150 000**	0	2 150 000	**97 727**

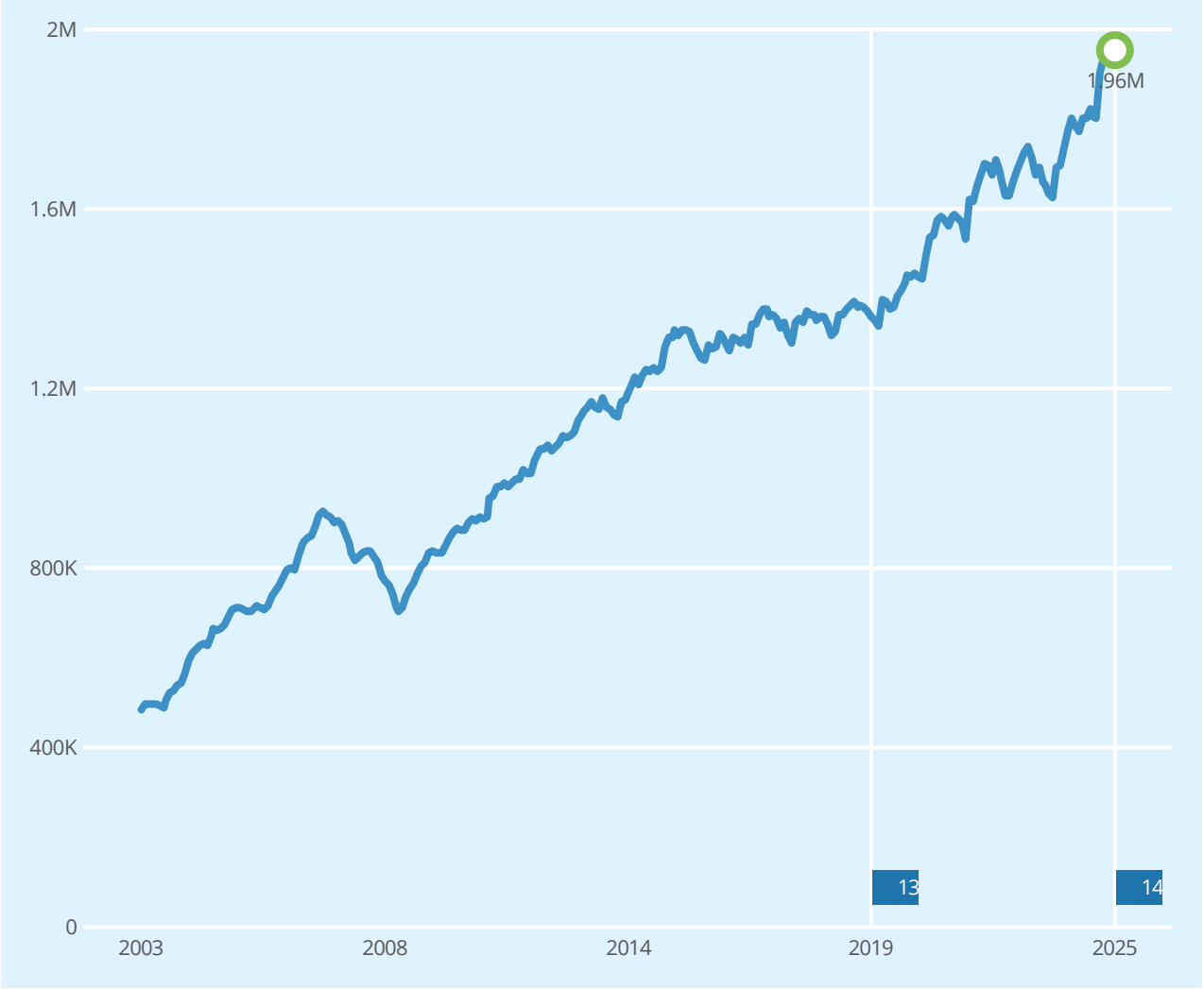
Normalverdi fra 1.800.000 - 2.000.000,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Andre småhus
5 Blokk
6 Blokk
7 Horisontaldelt tomannsbolig
+7 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i LANDÅS grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

2.2M
2.1M
2 045 000 Prisantydning i snitt
2.0M
1.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
12
dager

Leiligheter solgt i LANDÅS grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

4.6M
4.3M
4 250 000 Salgspris i snitt
3 916 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 8.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

75 192 Vognstølen 37 Totalpris 1 955 000

64 354 Årstad bydel i snitt siste 12 mnd

60 160 LANDÅS grunnkrets i snitt siste 12 mnd

FERDIGATTESTER

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Boligavdeling Olav Kyrresgt. 1
5000 Bergen Tlf. 21 81 00

Landås Boligselskap A/S
V/ E. Bøen
Vognstølen nr. 35

5030 LANDÅS

VÅR REF. KEN/ih
S.nr.

DATO 21.05.1981

FERDIGATTEST

for arbeid etter bygningslovens § 93, jfr. § 99.

MIKRO-
04 JUNI 1981
FOTOGRAFERT

Byggeplass	Bekkesvingen nr 1 X
Byggets art	Bolighus i rekke, vindusendring
Byggherre	Landås Boligselskap A/S
Ansvarshavende	ds.
Søknad om byggetillatelse mottatt	07.06.1977
Byggetillatelse gitt	31.08.1977

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

M. Sletten

M.Sletten
for overingeniør en

Kopi:

Kjell-Erik Nilsen.

Kjell-Erik Nilsen
bygningskontrollør

BERGENS KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 22 x, Landåsveien, Hus nr. 3

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 30/1.46 fra hr. Hegland & Strømmen v/ark. Fr. Theodor Olsen approberte byggeforetagende:
2 etgs. murbygning

er lovlig. med forbehold som anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	1	komf.	1	ovner	4de etg.	komf.	ovner
1ste etg.		—	3	—	5te „	—	—
2den „		—	4	—	6te „	—	—
3dje „		—		—	Dessuten 5 stk. komb. bad og W.C. + 2 W.C.		
Loft			1				

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Jfr. deklarasjon.

Bergen den 26. januar 1949 ~~193x~~

J. H.

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 18. oktober 1949

Tom Doran

bygningssjef.

19/10-49. S. Landås Boligselskap v/ a.r. Sakfører Wiese Langland

Ferdigattesten bør tinglyses på eiendommen.

1000. 10-35. J.D.B. A/S

Ad: Landåsveien 22 x.
Forbehold til ferdigattesten.

Der må oppsettes gjerder langs hele eiendomsgrensen.

BERGENS KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 22 x, Landåsveien, Hus nr. 4

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 30/1.46 fra hr. Hegland & Strømmen v/ark. Fr. Theodor Olsen approberte byggeforetagende:

2 etgs. murbygning

er lovlig. med forbehold som anført på baksiden.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	1	komf.	1	ovner	4de etg.	komf.	ovner
1ste etg.		–	3	–	5te „	–	–
2den „		–	3	–	6te „	–	–
3dje „		–		–	Dessuten 5 komb. bad og W.C. + 2 W.C.		
Loft			1				

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Jfr. deklarasjon.

Bergen den 26. januar 1949

J. H.

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 18. oktober 1949

Tom Doran

bygningssjef.

19/10 49. s. Landås Boligselskap v/a.r. sakfører Wilse Langland

Ferdigattesten bør tinglyses på eiendommen.

1000. 10-35. J.D.B. A/S

Ad: Landåsveien 22 x.
Forbehold til ferdigattesten.

Der må oppsettes gjerder langs hele eiendomsgrensen.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe nr. .....

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. Landåsveien 22x, hus nr. 4

at det av herr Harald Johansen v/ murmester S. Ulveseth

under 16/11 1949 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår

oppsetting av 1 Dovrepeis.

Bygningssjefen i Bergen den 11. mai 1950.

Gebyr til bykassen kr. 2.00
betalt

Bygningssjefens kontor den .....

for bygningssjefen .....

2000. 5-48. J.D.B. A.s

BYGNINGSTEGNINGER

HUS NR. 3 og 4.

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN 6. 12 1946
ATTESTERES



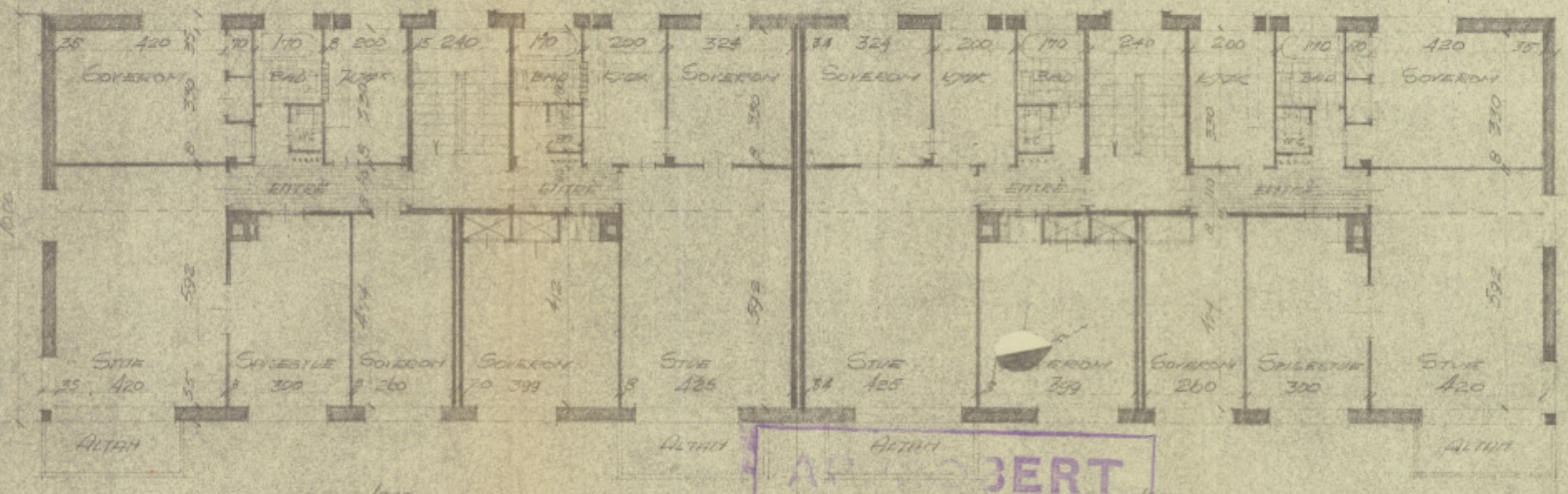
FASADE MOT NORD.

OPDRAG 106	BEBYGGELSE PÅ LANGÅS.	Målt:	1:100
		Dato:	29-11-46
BLAD 10	HUS NR. 3 og 4 FASADE MOT NORD.	Tegn.:	G.
		Rev.:	
	FR. THEODOR OLSEN ARKITEKT M.N.I.F. TORVALM. 4 — TLF. 11090		

Hus 3 og 4

MOTTATT
-2 OCT. 1946
BYGNINGSINSPEKT.

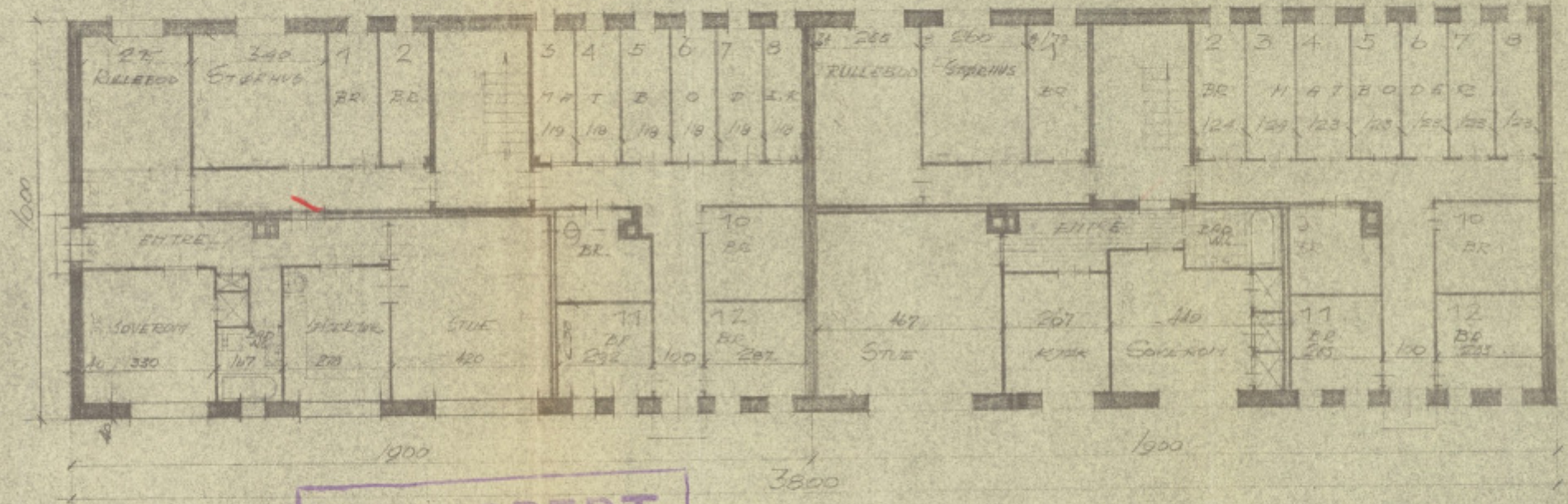
3-4.





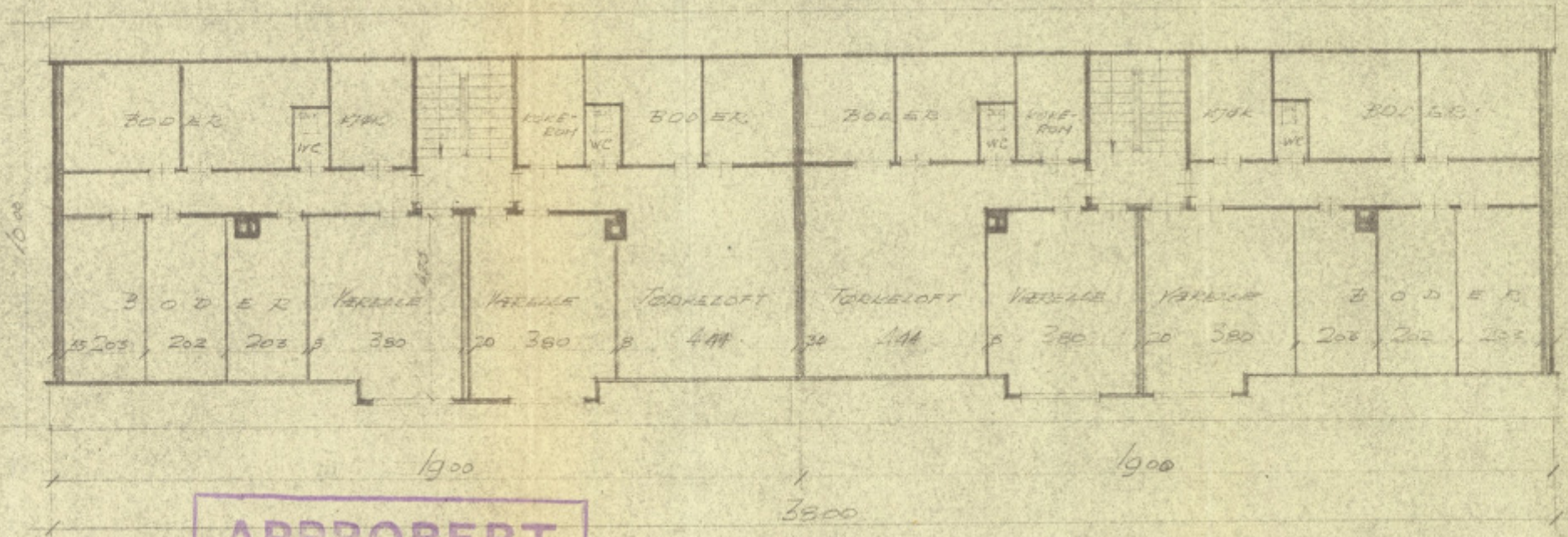
BERT
VEDTATT BYGNINGSRÅDETS KONTOR
3800
15 · 10 1946

OPPDRAG nr 106	BEBYGGELSE PÅ LARKENS	M 1:100
BLAD 35	HUS 3 OG 4 4 TREROMSLEILIGHETER	
	FRA ARKITEKT CESAR TORVMYR	



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN 15. 10 1946
ATTESTERES

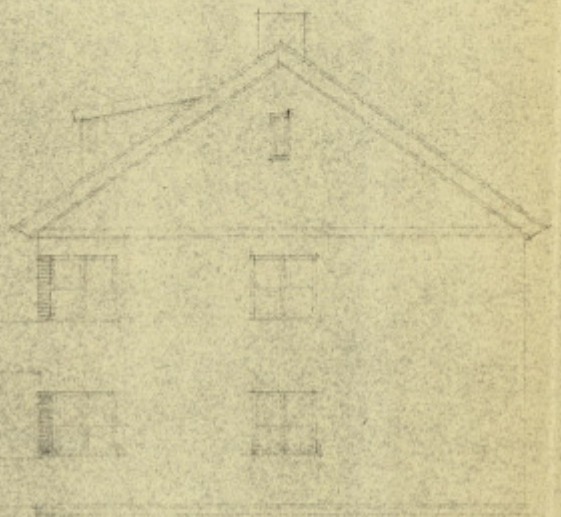
Hus 3 og 4



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN 15. 10 1946
ATTESTERES

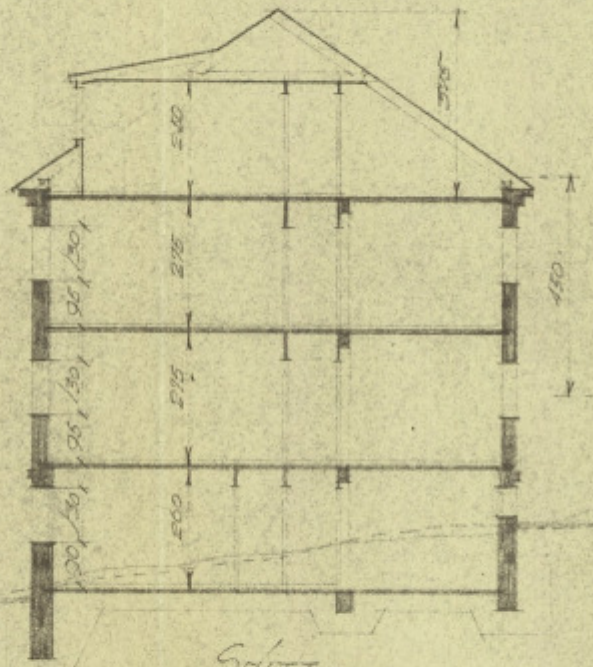
Tromsø Bolig-byggelags
GNR/BNR 106
BLAD 37
Hus 3 og 4
Loftsplan
1:100
17.12.45

Hus nr. 3 og 4.



Fasade mot Syd.

MOTTATT
-2 OCT. 1946
BYGNINGSINSPEKT.



Snitt.

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN 15. 10 1946
ATTESTERES

Tegn. nr. Bygn.-sp. godkjent den

GNR. BRN. 106	Beboelseshus for Lærere	1:100
GÅRD 40	Hus nr. 3 og 4 Fasade og Snitt	22.7.46

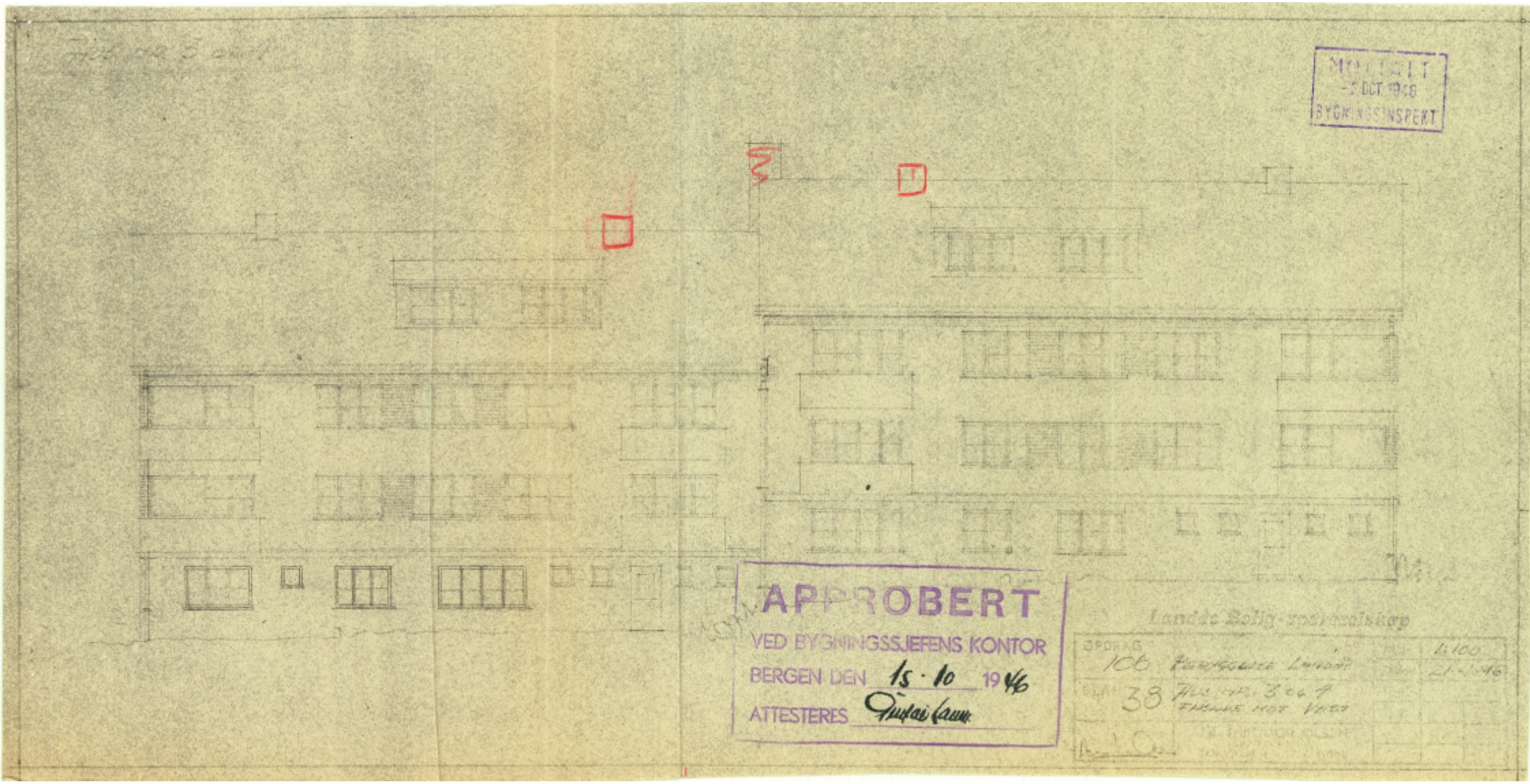
Hus nr. 3 og 4

MOTTATT
-2 OCT 1946
BYGNINGSINSPEKT

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN 15. 10 1946
ATTESTERES Gustav Lauvø

Landås Kolle Gartnerlag

GÅRDNR. 166	BEBYGGELSE LANDÅS	M. 1:100
BNR. 39	Hus nr. 3 og 4	21-1-46
	Fasader mot gate	



MOTTATT
-5 OKT 1946
BYGNINGSINSPEKT

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN 15 · 10 1946
ATTESTERES

Landås Bolig-andelslag

OPPDRAG 106 Rekkehus Landås
BLAD 38 Fasade mot vest
1:100
21-1-46

BASISKART

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 05.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/133/0/0
Adresse: Vognstølen 37, 5096 BERGEN m.fl.

N



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

ÅRSREGNSKAP 2024
REVIDERT

ÅRSREGNSKAP

2024

Landås Boligselskap A/S

Resultatregnskap

Landås Boligselskap A/S

	Note	2024	2023
Leieinntekter		4 007 782	3 828 836
Annen driftsinntekt		509 874	466 624
Sum driftsinntekter		**4 517 656**	**4 295 460**
Andre driftskostnader	2	223 238	195 093
Lønnskostnad	2	663 096	842 866
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 000	10 000
Driftskostnader for eiendommer	4	2 609 064	2 924 459
Sum driftskostnader		**3 499 398**	**3 972 418**
Driftsresultat		**1 018 258**	**323 042**
Annen renteinntekt		24 226	12 333
Annen finansinntekt		4 027	3 943
Annen rentekostnad		575 537	501 910
Resultat av finansposter		**-547 284**	**-485 634**
Ordinært resultat før skattekostnad		**470 974**	**-162 592**
Resultat		**470 974**	**-162 592**
Årsresultat		**470 974**	**-162 592**
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		470 974	0
Overført til udekket tap		0	162 592
Sum overføringer		**470 974**	**-162 592**

Balanse

Landås Boligselskap A/S

Eiendeler	Note	31.12.2024	31.12.2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	3 160 401	3 164 401
Sum varige driftsmidler	3	**3 160 401**	**3 164 401**
Sum anleggsmidler		**3 160 401**	**3 164 401**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		11 937	21 914
Andre kortsiktige fordringer		257 958	337 352
Sum fordringer		**269 895**	**359 266**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 226 128	1 188 669
Sum bankinskudd, kontanter o.l.		**1 226 128**	**1 188 669**
Sum omløpsmidler		**1 496 023**	**1 547 935**
Sum eiendeler		**4 656 424**	**4 712 336**

Balanse

Landås Boligselskap A/S

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2024	31.12.2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (87 aksjer á kr. 1 500)	7	130 500	130 500
Sum innskutt egenkapital		**130 500**	**130 500**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-4 689 555	-5 160 529
Sum opptjent egenkapital		**-4 689 555**	**-5 160 529**
Sum egenkapital	**8**	**-4 559 055**	**-5 030 029**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonsinnskudd		269 000	269 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	8 746 953	9 236 481
Sum annen langsiktig gjeld		**9 015 953**	**9 505 481**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 894	27 277
Skattetrekk og off. avgifter		34 852	23 975
Annen kortsiktig gjeld		145 781	185 633
Sum kortsiktig gjeld		**199 526**	**236 884**
Sum gjeld		**9 215 479**	**9 742 365**
Sum gjeld og egenkapital		**4 656 424**	**4 712 336**

Bergen, 18.03.2025

Styret i Landås Boligselskap A/S

Anders Vikan Sæbø
styreleder

Trude Eiane Vatne
styremedlem

Ingvill Mjeldheim Holter
styremedlem

Sveinung Espe
styremedlem

NOTER
Landås Boligselskap A/S

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Varige driftsmidler og avskrivninger
Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt levetid. Det foretas ikke avsetninger for fremtidig vedlikehold.

Fordringer
Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.m.

	2024	2023
Styrehonorar	190 000	190 000
Lønn	356 138	512 814
Arbeidsgiveravgift	81 929	103 121
Pensjonskostnader	19 838	23 454
Andre lønnskostnader	15 191	13 477
Sum	*663 096*	*842 866*

Antall årsverk: under 2.

Selskapet har tegnet obligatorisk tjenestepensjonsavtale for sine ansatte som tilfredsstiller lovens krav.

Honorar til selskapets revisor er betalt med kr 17 813 for revisjon og kr 7 188 for annen bistand (alle beløp inkl. mva).

Honorar til regnskapsfører er kostnadsført med kr 144 500 (inkl. mva).

NOTER
Landås Boligselskap A/S

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar mv.	Fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	63 936	3 208 401	3 272 337
= Anskaffelseskost 31.12.24	**63 936**	**3 208 401**	**3 272 337**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	63 936	48 000	111 936
= Bokført verdi 31.12.24	**0**	**3 160 401**	**3 160 401**
Årets ordinære avskrivninger		4 000	4 000
Økonomisk levetid	3-5 år	20 år	

Fast eiendom avskrives ikke da det er en boligeiendom. Årets avskrivning eiendom knytter seg til påkostning på vei foretatt i 2013. Påkostningen avskrives over 20 år.

Note 4 Rehabilitering, vedlikehold og reparasjoner

	2024	2023
Vedlikehold bygninger/vei	71 796	489 603
Vedlikehold friareal	105 875	75 010
Vedlikehold maskiner, redskap	28 757	28 401
Sum	**206 428**	**593 014**

Note 5 Gjeld til kredittinstitusjoner

Av selskapets gjeld er kr 8 746 953 sikret ved pant. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr 3 160 401. Lånet er et annuitetslån med effektiv rente på 6,58%. Lånet er nedbetalt i 2036.

Note 6 Bundne midler

I posten inngår bundne skattetrekksmidler med kr 13 926. Skyldig skattetrekk pr 31.12 er kr 16 917.

Av innestående pr 31.12 er kr 778 550 avsatt i generalforsamlingsvedtak til dekning av større uforutsette utgifter og kan ikke benyttes i daglig drift.

Note 7 Aksjekapital/aksjonærer etc

Selskapets aksjekapital er kr 130 500 fordelt på 87 aksjer á kr 1 500.

Aksje (samt obligasjonsinnskudd) gir innehaveren uoppsigelig rett til leilighet. Aksjenes omsettelighet er begrenset etter §8 i vedtektene:

§8 - Aksjer i selskapet kan bare omsettes sammen med leiligheten. Den som ønsker å erverve aksjer, må først innhente godkjennelse av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Styret kan nekte godkjennelse dersom

overdragelsen er i strid med bestemmer om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Den Norske Stats Husbank.

Note 8 Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes bokførte verdi er lavere enn gjelden. Den negative egenkapitalen har oppstått som følge av store rehabiliteringskostnader. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen, samt tilfredsstillende likviditet, anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen. Det er ingen usikkerhet knyttet til fortsatt drift.

VEDTEKTER-2024

Vedtekter

Landås Boligselskap AS

Selskapets org. nr: 930 024 627

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.09.76 med endringer 24.04.81, 09.03.98, 14.04.99, 23.03.00, 28.03.01, 02.10.01, 24.04.02, 26.04.2005, 12.10.2005, 28.04.2010, 27.04.2011, 18.04.2012, 25.04.2013, 20.4.2016, 25.4.2017, 23.4.2024.

§ 1 Landås Boligselskap AS har til formål oppføring, administrasjon og drift av boliger. Forretningskontoret er i Bergen.

§ 2 Selskapets aksjekapital er kr. 130.500,- fordelt på 87 aksjer a kr. 1.500,- lydende på navn.
Aksjenes omsettelighet er begrenset i h.h.t. § 8 i disse vedtekter.

§ 3 Selskapets styre velges av generalforsamlingen og består av fire styremedlemmer og ett varamedlem. Alle skal være aksjonær i selskapet – eller samboer, ektefelle eller registrert partner av aksjonær i selskapet.

Formann og styremedlemmene velges for to år: Styreformann og ett styremedlem velges i partallsårstall, to styremedlemmer velges i oddetallsårstall. Varamedlemmet velges for ett år.

Dersom det foretas erstatningsvalg for et styremedlem eller varamedlem i løpet av en valgperiode, velges vedkommende for resten av perioden til det styremedlem eller varamedlem som trer ut av styret.

Valgkomitè velges av generalforsamlingen for ett år av gangen. Styret har forslagsrett.

§ 4 Forvaltning av selskapets anliggende hører under styret, med de begrensninger som følger av aksjeloven. Styrets formann sammen med et av styremedlemmene forplikter selskapet med sin underskrift.

Aksjonærer kan overta enebruksretten til fellesareal midlertidig, og med plikt til å føre arealet tilbake til opprinnelig stand uten omkostninger for selskapet når dette kreves. Søknad om overtaking, og et eventuelt senere krav om tilbakeføring av arealet, avgjøres av Generalforsamlingen med 2/3 flertall.

Aksjonærer kan overta enebruksretten til fellesareal permanent mot et vederlag som tilsvarer takst for kjøp av arealet. Overtakelsen forutsetter godkjenning for bruksendring fra Bergen Kommune.

Søknad med dokumentasjon for godkjent bruksendring og skriftlig tilslutning fra samtlige aksjonærer med direkte bruksrett til det aktuelle arealet, skal avgjøres av generalforsamlingen med ⅔ flertall.

Ved både midlertidig og permanent overtaking endres aksjonærens andel av fellesutgiftene tilsvarende endring i enebruksretten.

Vedtak om omgjøring eller salg av fellesareal kan bare gjøres i den grad det ikke krenker mindretallsvernet i Aksjeloven § 5-21

§ 5 Informasjon fra styret til aksjonærene slås opp på oppslagstavlene i hver oppgang. Innkalling til generalforsamling legges i postkassene til den enkelte aksjonær.

§ 6 Selskapet drives på Husbankbasis med dens rettigheter og plikter.

§ 7 (1) I denne paragraf vil det med eier forstås aksjonær eller aksjonærs ektefelle, samboer eller registrert partner.
(2) Bare eier, eiers foreldre eller eiers barn er berettiget beboelsesleilighet i selskapets eiendommer. Ingen kan eie mer enn en aksje. Bare beboere, beboeres barn eller beboeres foreldre kan være aksjonærer.

§ 8 Aksjer i selskapet kan bare omsettes sammen med leiligheten. Den som ønsker å erverve aksje, må først innhente godkjennelse av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Den Norske Stats Husbank.

§ 9 Framleie er ikke tillatt uten at det på forhånd er innhentet samtykke fra styret. Styret kan fastsette bestemte betingelser i hvert tilfelle. Bestemmelser i lov om Borettslag, kap. 5, §§ 5-4 til 5-6, gjelder også i forholdet mellom selskapet og aksjonærene.

§ 10 Aksje i henhold til aksjeeierbok gir innehaveren uoppsigelig rett til leilighet, såfremt innehaver ikke grovt forgår seg mot de alminnelige husordensregler, eller på annen måte misligholder leieavtalen.

§ 11 Det indre vedlikehold påhviler de enkelte aksjonærer. Dette gjelder med unntak av opprinnelige stigeledninger for elektrisk strøm og vann, samt kloakk/avløp. Innkjøp og utskifting av vinduer, entredører og altandør betales av den enkelte aksjonær. Utvendig vedlikehold av vinduer og altandør gjøres av selskapet.

Ved utskiftning av vindu refunderer boligselskapet 20 % av prisen på nytt vindu ved valg av aluminiumsvindu. Tilskuddet beregnes med utgangspunkt i prisen på tilsvarende vindu fra leverandøren som boligselskapet vanligvis bruker.

Når en har skiftet til vinduer med aluminiumsbeslag overtar L.B.S. ansvaret for vedlikehold og senere utskifting. Dette gjelder ikke ved bruddskade på glasset.
Styret kan, etter forutgående varsel, foreta kontroll med leilighetens vedlikehold, og kan gi påbud om utførelse av bestemte vedlikeholdsarbeider. Er påbudte vedlikeholdsarbeider ikke utført/igangsatt innen en måned, kan styret besørge arbeidet utført for vedkommende aksjonærs regning. Ved overdragelse av leilighet blir den nye aksjonær ansvarlig for den foregående aksjonærs forsømmelse av vedlikeholdet.

§ 11a Endring av fasaden på boligselskapets eiendommer, herunder enhver montering av utvendig utstyr, krever godkjenning fra styret. Boligselskapet har ikke vedlikeholdsplikt for montert utstyr.

§ 12 Selskapets inntekter fra salg av fellesareal skal ikke brukes til daglig drift eller utbytte til aksjonærene. Styret skal kunne disponere disse midlene til store, uforutsette vedlikeholdsarbeider. Ved ønske om å bruke midlene til investeringer, skal dette legges fram som sak for generalforsamlingen i hvert enkelt tilfelle.

§ 13 Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av april måned med 14 dagers forutgående innkalling.
På den ordinære generalforsamling skal følgende behandles og avgjøres:

1. Fastsettelse av resultatregnskapet og balansen
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, og om utdeling av utbytte.
3. Saker som styret ønsker behandlet.
4. Saker som aksjonærer ønsker behandlet, og som er meldt skriftlig til styret i så god tid at det kan taes med i innkallingen.
5. Valg av styre i henhold til vedtektene § 3.
6. Valg av revisor.
7. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamling.

§ 14 Ekstraordinær generalforsamling avholdes med varsel som i § 13 bestemt, når styret finner det nødvendig eller for øvrig i samsvar med aksjelovens bestemmelser.

§ 15 Hver aksje har 1 – en stemme. På generalforsamlingen kan avgis ekstra av den som har med skriftlig fullmakt fra annen aksjonær. Alle beslutninger fattes med alminnelig stemmeflertall unntatt i de tilfeller hvor aksjeloven foreskriver andre stemmeregler.

§ 16 Forandringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 17 Ethvert spørsmål hvori disse vedtekter ikke har truffet bestemmelser, avgjøres etter aksjelovens regler.

VELKOMSTBREV TIL NYE AKSJONÆRER

Til nye aksjonærer

Velkommen til Landås Boligselskap (LBS)

Vi ønsker deg/dere velkommen som aksjonær/-er i LBS!

I dette brevet finner du nyttig informasjon om boligselskapet. Du vil også finne alt du trenger av info og søknadsskjemaer på nettsiden vår: www.landas-boligselskap.no. Vi har også egen gruppe på Facebook, Landås Boligselskap.

Om LBS

Det er 87 boenheter i LBS og foretaket er organisert som et aksjeselskap. Hver aksjonær har en leierett til sin boenhet. I tillegg har LBS fellesarealer ute og inne. Noe av fellesarealet er vaskekjeller, felles boder, tørkeloft m.m. Ute er fellesarealet beplantet med busker og trær, og med benker utplassert forskjellige steder. Her er også en felles lekeplass. Vi er stolte av at uteområdet er fint holdt og at bygningene er godt vedlikeholdt.

Det er fast 70 % vaktmesterstilling (per 05.11.2024) som deles mellom Lars Rognaldsen (Lasse) og Vegard Vindenes. Videre er det innleid renholdspersonale for trappevask, for å sikre et rent og hyggelig miljø i oppgangene våre.

Styret oppfordrer deg til å sette deg inn i vedtektene og ordensreglementet, som du finner på nettsidene våre.

Landås boligselskap har rykte på seg for å være et hyggelig sted å bo, med gode kvaliteter på bygningsmassen og uteområdene. Det er vi i styret opptatt av å videreføre. Det er ikke mulig uten alle aksjonærene sin innsats for trivsel og hygge.

Styret

Styret er sammensatt av 4 personer og et varamedlem. Disse velges for to år av gangen, av generalforsamlingen. Styrelederen er direkte valgt av generalforsamlingen. Styremøter avholdes månedlig, med unntak av feriemåneden juli.

Felleskostnader for aksjonærene

Deler av det aksjonærene betaler i månedlige felleskostnader går til å dekke blant annet: Utvendig vedlikehold av bygningsmassen, vedlikehold av fellesarealene inne og ute, trappevask, felles strøm, tv og internett, kommunale avgifter, lån og forsikringer m.m. Honorar til styret og lønn til vaktmestere inngår også i felleskostnadene.

Faktura for felleskostnadene sendes ut av Devold Regnskapsbyrå, og skal betales forskuddsvis 1. i hver måned. Faktura blir sendt til aksjonærers oppgitte e-postadresse.

Større gjennomførte prosjekter i nyere tid

- Rehabilitering av samtlige tak i 2004.
- Installering av porttelefoner for alle oppganger i 2005.
- Skiftet samtlige vinduer i trappeoppgangene i 2008.
- Fasadeprosjekt i 2010-2012. (Renovert og malt samtlige fasader og skiftet ca. 50% av vinduer)
- Utskifting av lamper til bevegelsesstyrt LED i alle felles trappeoppganger høsten 2017.
- Rørfornying i grunn i januar 2019.
- Fasadeprosjekt i 2021-2022. (Renovert og malt samtlige fasader).

Om kjøp og salg av fellesareal

Under generalforsamlingen i 2012 ble det bestemt at aksjonærene kan få kjøpe av fellesarealet, som tørkeloft og gang. Da dette etter hvert utgjorde store summer, ca. 1 mill., bestemte generalforsamlingen i 2013 at det skulle sette på egen konto for uforutsette utgifter.

Imidlertid viser det seg i etterkant at nye aksjonærer som flytter inn får ekstra skatt, dersom noe av fellesarealet blir solgt det første boåret. Denne skatten må de berørte aksjonærer betale selv. Inntektene ved salg vil først komme fellesskapet til gode når det oppstår uforutsette utgifter.

Framleie

For å kunne leie ut leiligheten, så må aksjonæren ha bodd i leiligheten i ett av de to siste årene. Framleieavtalen er først gyldig etter behandling og positivt vedtak i styret - og forutsatt gebyr på kr. 1.000 (ettusen) innbetalt til LBS i framleiegebyr.
Søknadskjema ligger på LBS sine hjemmesider.

Når det gjelder utleie via Airbnb henvises det til vedtektene om korttidsleie.

Praktiske opplysninger

Restavfall og papir kan det leveres i containerne ved garasjene utenfor Bekkesvingen 1. Det finnes ytterligere to containere ved Bekkeveien 15, men disse er kun til restavfall, ikke til papp/papir! Plastdepotet er i rommet som ligger nærmest elven i garasjeanlegget, her bruker en nøkkel til gatedøren.

De fleste parkeringsplassene i området faller inn under parkeringssonen til Bergen kommune. En kan enten betale per time eller kjøpe sonekort.

Se mer informasjon på: Bergen kommune.

LBS eier noen private parkeringsplasser. Styret har tildelt plassene til aksjonærer etter ansiennitet. Aksjonærer som ønsker fast parkeringsplass må sende søknad til styret. Det kan kun søkes om én plass pr. aksjonær, grunnet få plasser. Alle aksjonærer har mulighet til å sende en søknad til styret, og etter hvert som parkeringsplasser blir ledig vil de på venteliste få tilbud.

Omfattende oppussingsarbeid skal meldes skriftlig til styret. Eksempel på omfattende arbeid er: flytting av vegger, skifting av elektrisk anlegg, luftkanaler, forandring i rørstrukturen (vann inn og vann ut) eller skifting av vinduer. Det skal oppgis hvilket håndverksfirma som skal utføre jobben. For øvrig viser vi til ny plan- og bygningslov av 1. januar 2013 vedrørende våtrom.

Til informasjon er det definert ulike ansvarsområder mellom LBS og hver enkelt aksjonær. *«vedtektenes §11 heter det:"* Det indre vedlikehold påhviler de enkelte aksjonærer. Dette gjelder med unntak av opprinnelige stigeledninger for elektrisk strøm og vann, samt kloakk/ avløp.

Innkjøp og utskifting av vinduer, entredører og altandør betales av den enkelte aksjonær. Utvendig vedlikehold av vinduer og altandør gjøres av selskapet.
Ved utskiftning av vindu refunderer boligselskapet 20 % av prisen på nytt vindu ved valg av aluminiums vindu. Tilskuddet beregnes med utgangspunkt i prisen på tilsvarende vindu fra leverandøren som boligselskapet vanligvis bruker. Når en har skiftet til vinduer med aluminiums beslag overtar L.B.S. ansvaret for vedlikehold og senere utskifting. Dette gjelder ikke ved bruddskade på glasset.

Styret kan, etter forutgående varsel, foreta kontroll med leilighetens vedlikehold, og kan gi påbud om utførelse av bestemte vedlikeholdsarbeider. Er påbudte vedlikeholdsarbeider ikke utført/igangsatt innen én måned, kan styret besørge arbeidet utført for vedkommende aksjonærs regning. Ved overdragelse av leilighet blir den nye aksjonær ansvarlig for den foregående aksjonærs forsømmelse av vedlikeholdet."

En aksjonær er for eksempel ansvarlig for rør fra sluk og vasker til loddrett hoved avløps stamme. Aksjonærs ansvar for elektrisk anlegg er fra og med egne sikringer, føringsledninger til leilighet og all elektrisk installasjon i leilighet.
Det er noen utgifter en kan søke om refusjon, eller der LBS er villig til å dele noe av kostnaden med aksjonær.

Dette er f.eks.:

- Vinduer med pulverlakkertaluminium utvendig.
- Toppbord til altanrekkverk.
- Dersom et bad skal total rehabiliteres må Boligselskapet varsles for vurdering

om hoved avløp må skiftes.

Husk at alle ytre utskiftninger kan være lurt å høre med vaktmester eller styret i forkant. Dette er fordi LBS ønsker at fasaden skal se mest mulig lik ut i form og farge.

Ta gjerne kontakt med vaktmester Lars Rognaldsen (Lasse) eller Vegard Vindenes, som har sitt kontor i Bekkesvingen 4, i kjelleren (inngang endevegg nord).

De er tilgjengelig på tlf. 41513863 og e-post: lbs-as@online.no.

Ved forsikringsskade, kontakt IF forsikring på tlf. 21 49 24 00.

For styret

Ingvill Holter

Landås Boligselskap AS, Styret, november 2024

SKJEMA
HUSDYRHOLD

Skjema husdyrhold

Landås Boligselskap AS
Bekkesvingen 4
5096 Bergen

Skjema skrives ut, fylles med informasjon, og leveres eller sendes til Landås Boligselskap AS, Bekkesvingen 4, 5096 Bergen.

SØKNAD OM HUSDYRHOLD
Husordensreglene pkt. 12
Husdyrhold kan søkes godkjent hos styret sammen med skriftlig godkjennelse fra husets øvrige beboere. Tillatelse kan tilbakekalles hvis dyreholdet medfører ulemper. Det er kun tillatt med dyr som er godkjent av norske myndigheter for husdyrhold.

Søkers navn……Mail adresse……..

Telefon nr……Adresse……..

Dyrets navn/rase……..

For å få styrets tillatelse til husdyrhold må samtlige aksjonærer i huset skrive under på at de ikke har imot dyrehold.

Underskrifter av aksjonærer: Sett kryss på hhv "Godtar" eller "Godtar ikke"

Navn:……Godtar:..... Godtar ikke.....

Navn:……Godtar:..... Godtar ikke.....

Navn:……Godtar:..... Godtar ikke.....

Navn:……Godtar:..... Godtar ikke.....

Navn:……Godtar:..... Godtar ikke.....

Navn:……Godtar:..... Godtar ikke.....

Jeg forplikter meg til enhver tid å sørge for at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for naboer.

Landås, den ……

Søkers underskrift .....

Styret gir/gir ikke tillatelse til husdyrhold

Landås, den……

Styrets godkjennelse/underskrift: ……

NEDBETALINGSPLAN

Landås Boligselskap A/S
Bekkesvingen 4

5096 Bergen

Nedbetalingsplan NÆRINGSLÅN M/PANT I BOLIG ANN, kontonr: 9525.73.49862

Dato: 24.03.2025

Opprinnelige lånebeløp:	10 700 000			**Lånebeløp:**	8 621 717	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	6,400%	**Effektiv rente:**	6,580%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	27.05.2021	**Løpetid:**	11 år 6 mnd	**Innfrielses dato:**	25.08.2036	**Første forfall:**	25.05.2025
Terminlengde:	3 mnd	**Terminbeløp:**	266 182	**Terminomk.:**	300		

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**12 257 154**	**3 621 637**	**13 800**	**8 621 717**	
25.05.2025	Innbetaling	266 482	134 546	300	131 636	8 490 081
25.08.2025	Innbetaling	266 482	136 958	300	129 224	8 360 857
25.11.2025	Innbetaling	266 482	134 873	300	131 309	8 229 548
31.12.2025	**Årssum**	**799 446**	**406 377**	**900**	**392 169**	**8 229 548**
25.02.2026	Innbetaling	266 482	132 755	300	133 427	8 096 121
25.05.2026	Innbetaling	266 482	126 344	300	139 838	7 956 283
25.08.2026	Innbetaling	266 482	128 347	300	137 835	7 818 448
25.11.2026	Innbetaling	266 482	126 123	300	140 059	7 678 389
31.12.2026	**Årssum**	**1 065 928**	**513 569**	**1 200**	**551 159**	**7 678 389**
25.02.2027	Innbetaling	266 482	123 864	300	142 318	7 536 071
25.05.2027	Innbetaling	266 482	117 604	300	148 578	7 387 493
25.08.2027	Innbetaling	266 482	119 172	300	147 010	7 240 483
25.11.2027	Innbetaling	266 482	116 800	300	149 382	7 091 101
31.12.2027	**Årssum**	**1 065 928**	**477 440**	**1 200**	**587 288**	**7 091 101**
31.12.2028	**Årssum**	**1 065 928**	**439 096**	**1 200**	**625 632**	**6 465 469**
31.12.2029	**Årssum**	**1 065 928**	**397 810**	**1 200**	**666 918**	**5 798 551**
31.12.2030	**Årssum**	**1 065 928**	**354 211**	**1 200**	**710 517**	**5 088 034**
31.12.2031	**Årssum**	**1 065 928**	**307 636**	**1 200**	**757 092**	**4 330 942**
31.12.2032	**Årssum**	**1 065 928**	**258 110**	**1 200**	**806 618**	**3 524 324**
31.12.2033	**Årssum**	**1 065 928**	**205 065**	**1 200**	**859 663**	**2 664 661**
31.12.2034	**Årssum**	**1 065 928**	**148 778**	**1 200**	**915 950**	**1 748 711**
31.12.2035	**Årssum**	**1 065 928**	**88 735**	**1 200**	**975 993**	**772 718**
31.12.2036	**Årssum**	**798 428**	**24 810**	**900**	**772 718**	**0**
25.08.2036	**Totalsum**	**12 257 154**	**3 621 637**	**13 800**	**8 621 717**	**0**

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER - LANDÅS BOLIGSELSKAP (LBS)

Husordensreglene er til for å skape ro og orden for fellesskapet, ta hensyn til hverandre og ha et godt bomiljø hvor alle kan trives.
Husordensreglene omfatter alle boligselskapets eiendommer. Alle som bor eller oppholder seg i selskapets eiendommer (aksjonærer plikter at evt. besøkende kjenner til reglene), plikter å rette seg etter gjeldene husordensregler.

RO OG ORDEN

1. Unngå unødig støy i huset mellom kl. 23.00 – 07.00
   Oppussing som medfører sjenerende banking/lyd må ikke foregå mellom kl. 22.00 – 07.00, og ikke på søn- og helligdager.
2. Lufting av leiligheter må ikke foregå ut til trappegang. Risting/banking av tøy/tepper/sengetøy kan skje utendørs, men ikke ut over veranda eller gjennom vindu.
3. Kjellerdepot under trapp kan benyttes til sykler/barnevogn.
4. Ytterdøren er alltid låst. Ved utlufting av trappegang er den som lufter ansvarlig for at døren lukkes. Dører til lofts- og kjellerboder skal alltid være låst.
   Vinduer i fellesareal i kjeller må være lukket om natten. Alle husets beboere må påse at utelys ikke tent ved dagslys.

FELLESAREAL

5. Fellesareal som tørkeloft, vaskekjeller, trappegang og bodkorridorer må ikke benyttes til annet formål enn det de er bestemt for. Det påhviler alle i huset å holde fellesareal ryddig og rent. Beboerne i hvert hus er ansvarlig for grundig snømåking og strøing på sitt område utenfor gatedør. Det samme gjelder for kosting og rydding.
6. Rengjøring/trappevask fra ståldør på loft til ståldør i kjeller gjøres av innleid rengjøringsbyrå. Rengjøring av øvrige fellesareal gjøres etter avtale i det enkelte hus, minst en gang pr. måned. Ved aktiviteter som øker tilgrising utover normal bruk, plikter den ansvarlige å rengjøre dette for egen regning. (F. eks. ved oppussing, hvor tråkk i trappegang lager spor med murpuss/ støv)
7. Gulv i vaskerom holdes rent. Påse at sluk alltid er åpen.
8. Tørkeloft benyttes kun til tørking av klær (dryppfritt). Tørking ute på felles tørkestativ er mulig unntatt på søn- og helligdager.

AVFALL

9. Husholdningsavfall legges i lukket plastpose i container for husholdningsavfall. Papiravfall legges i container for papir. Påse at containerlokkene er lukket etter bruk. Plastavfall samles i plastavfallsposen i vaskeboden ved garasjene/avfallsplatting. Bytt posen om den er full. Hageavfall samles i plastsekker og legges i boden bak Bekkesvingen 4. Annet avfall og gjenstander for kondemnering etc skal leveres til eksterne mottak for egen regning. Oppbevar ikke boss/avfall i trappegang eller boder pga lukt og brannfare. Det er kun avfallsstasjaonen ved Bekkesvingen som tilhører LBS.

LEILIGHET

10. Leilighetens innehaver plikter å sette inn vindusruter ved eventuell knusing.
11. Grilling på egen veranda er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Grilling skal bare skje under oppsyn.
12. Husdyrhold kan søkes godkjent hos styret sammen med skriftlig godkjennelse fra husets øvrige beboere. Tillatelse kan tilbakekalles hvis dyreholdet medfører ulemper.
    Det er kun tillatt med dyr som er godkjent av norske myndigheter for husdyrhold.

PARKERING

13. Parkering må ikke være til hinder for andre. Parkering som kan være til hinder for utrykningsbiler, brøytebiler eller lignende kan bli fjernet for bileiers regning.

MISLIGHOLD

14. Hvis noen gjør seg skyldig i (gjentatte) overtredelser av husordensreglene, kan dette bli å betrakte som vesentlig mislighold av kontraktsforhold mellom aksjonær og Landås Boligselskap.

Landås, oppdatert oktober 2024.

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

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

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!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Vognstølen 37
Aksjebrevnr. 62 Orgnr. 930024627 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-24-0226

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Marcus Bergmann Atrar
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 95 89 57 88
E-post: Marcus@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.

Notater

Notater