PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

NATTLANDSVEIEN 42

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nattlandsveien 42, 5093 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 161, bnr. 1003
Aksjenummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3510 **Eiendomsverdi ref nr:** PH5956

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

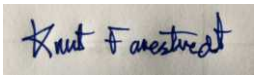
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 4. etasje.
Inneholder: Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken,
2 stk. soverom og stue. Utgang til altan fra stue.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende innredet rom på loft.
I tillegg medfølger 2 stk. eksterne boder (loft og u-etasje).
Eksterne boder/rom er ikke tilstandsvurdert,
dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

AKTUELL EIENDOM

Boligblokk på 4 stk. etasjer + u-etasje og loft. Bygget i 1954.

Grunnmur/såle og fundamenter av betong.
Bærende konstruksjoner av betong.
Fasader av pusset og overflatebehandlet mur.
Saltak tekket med skifer.

Bygningsdeler som felles drenering, grunn, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som yttervegger, fasader og ytter tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig utført etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen/bygget ikke vil infri.

Tomtearealet er felles for laget.

Sentral beliggenhet langs Nattlandsveien på Landås.

Begrensninger i denne rapporten:
Tilstandsrapporten er utført i henhold til «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» og må ikke forveksles med tilstandsrapport type NS 3600:2025 som inneholder langt flere sjekkpunkter, vær klar over dette. Det er kun valg av tilstandsgrad som angies etter kriterier i NS 3600:2025.

Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold i denne rapporten:
• Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
• Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
• Etasjeskillere
• Innvendige trapper
• Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
• Tilleggsbyggninger, som garasje, bod, anneks, naust mv.
• Skjulte installasjoner
• Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
• Bygningens planløsning
• Løsøre som hvitevarer og integrerte hvitevarer
• Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
• Fellesarealer og felles bygningsdeler som terrengforhold, grunnmur, drenering, yttervegger/fasader, yttertak ect, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for disse bygningsdeler og dette er opplyst til bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

Videre viktig info: Tilstandsrapporten beskriver ikke og tilstands vurderer ikke tomten og/eller opparbeidelse av denne, tilstandsrapporten er avgrenset til vurdering av selve boligen og kun denne, dette iht. forskriften («Forskrift til tryggere bolighandel»)

Forhold som ikke blir beskrevet, vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport er følgende:
• Tomten og opparbeidelse av denne
• Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
• Utvendige trapper, terrassedekker/levegger og hage rekkverk/gjerder etc.
• Utvendige støttemurer og hagemurer
• Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Ras eller flomfare
• Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
Tilsvarende gjelder forskriftens § 2-21 «Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet» kun for selve boligen, dette er presisert i paragrafens (§ 2-21) første og andre ledd.

Info: Vær følgelig klar over at det kan være flere forhold på eiendommens tomt (eks sprekker i hagemurer, råte i hagegjærder/plattinger, manglende rekkverk på murer/trapper, avvik på tilleggsbygninger ect) som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne ikke står ansvarlig for eventuelle avvik på overnevnte forhold.

Hvis man vil ha tilstandsvurdert beskrevne tilleggsbygninger, utvendige murer/trapper, geologiske forhold, rasfare, flomfare, utvendige vann/avløpsledninger ect må dette eventuelt bestilles som ekstra arbeid.

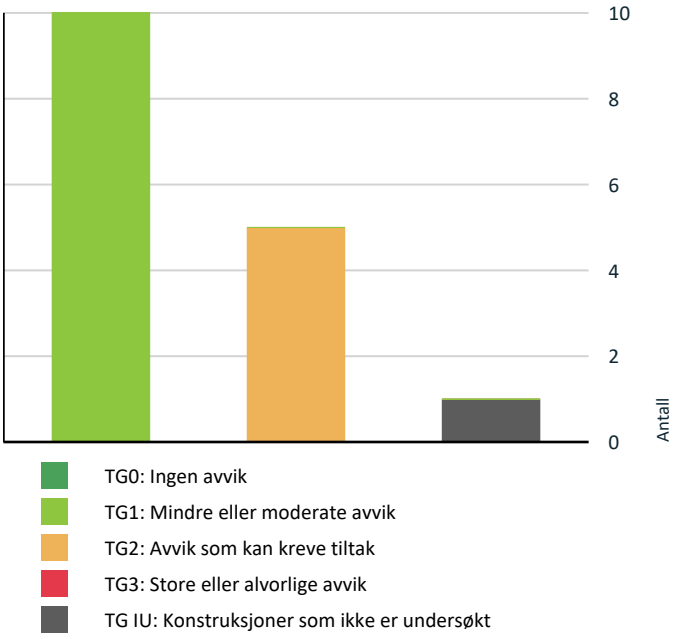
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad ", som nevnt på S.4 i apporten. Dtte for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre som eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Viktig informasjon og forbehold: Selgers egenerklæring og skjulte feil/mangler Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen. Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler: Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikkedestruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert på kravene i forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør). Selger kan ha oppgitt opplysninger om slike skjulte forhold eller historiske feil i sitt egenerklæringsskjema, uten at disse nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å fange opp gjennom de undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt: Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremkomme av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til selv å gjennomgå selgers egenerklæring nøye, vurdere opplysningene der opp mot denne tilstandsrapporten, og legge dette til grunn for sin samlede undersøkelsesplikt før budgivning.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer + Isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør: Panelet tredør med felt av isolerglass (fra 2006).
Entredør: Slett finert dørblad i B-30 kvalitet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan av betongdekke med impregnert terrassebord, rekkverk av fasadeplater.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett i stue og på 1 stk. soverom, laminat på resterende.
Vegger: Malt strie, malte overflater.
Tak: Malt platekledning, malt betong, malt huntonitt panel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel", kun visuell vurdering.

I bebodde boliger er som regel store deler av overflatene skjult eller tildekket av møbler, skap, senger, tepper, gardiner, bilder, løsøre mm, det er derfor uansett ikke mulig å garantere for tilstand med mindre boligen tømmes for inventar, noe som ikke er vanlig før befaring av bygningskyndig (og ikke utført i aktuell bolig), det tas følgelig spesifikt forbehold om dette.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje på gulvene, samt antydning til svelling i skjøt på laminatgulv på ett soverom.
Konsekvens: Ingen umiddelbare. Gir noe redusert funksjon og estetisk inntrykk.
Tiltak: Følg med på utviklingen. Skadet laminat kan skiftes ved behov.
Årsak: Normal alders- og bruksslitasje, samt mulig fuktpåvirkning.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak med spotlights. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak med spotlights.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved avløpsrør på gulv, iht. krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens: Til tross for avviket i høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert sikkerhet mot vanninntrengning.
Tiltak: Høyden på det vanntette sjiktet rundt rør bør økes slik at våtrommet tilfredsstiller kravene.
Årsak: Utilstrekkelig høyde på vanntett sjikt ved avløpsrør på gulv.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget, kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Tiltak: Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner, og utføres av autorisert rørlegger.
Årsak i dette tilfelle er at det ikke er etablert drenshull under toalettet ved installering. Det er ikke kjent om toalettet har annen form for lekkasjesikring, i så fall må dette dokumenteres.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot nabo og mot yttervegger.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking, fuktskader som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med høyglans fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, micro, keramisk platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Benkebereder.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Eldre vannforsyningsrør av kobber på kjøkken.
Stoppekran er plassert på kjøkken og i vannfordelerskap.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av rør-i-rør-system og utenpåliggende kobberrør på bad/vaskerom.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av støpejern.

Opplyst av eier at det ble utført rørfornying av avløpsrør i laget i 2021 - 2022.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon i stue.
Konsekvens: Oppholdsrom som mangler ventilasjon gir dårlig luft med høyt CO2-nivå og fare for økt luft fuktighet. Kan føre til helseplager som hodepine og tretthet, videre fare for mugg ect.
Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 109 L benkebereder plassert på kjøkken.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent:
1. Når utførte det lokale el-tilsynet (DLE) sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Ukjent.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ukjent.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd ?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn fra DLE (Det lokale el tilsyn) som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, branneller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i branneller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene. Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst. Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, branneller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

HMS avvik:

Altan: Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 95 cm.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

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

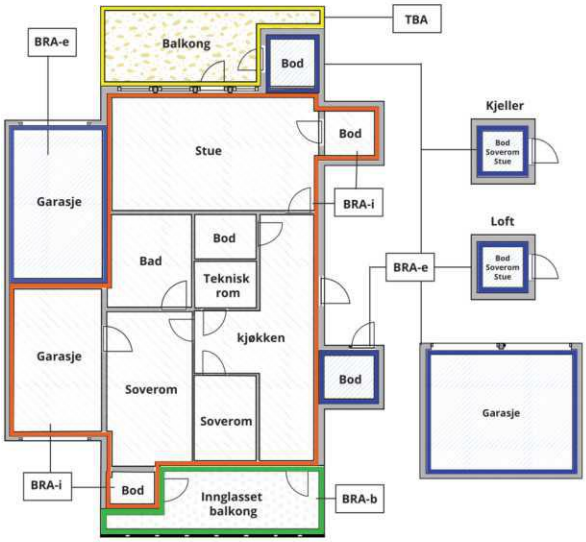
Hva er måleverdig areal?

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 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje		7		7	
4. etasje	61			61	
Loft		13		13	
SUM	**61**	**20**			
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje		1 stk. ekstern bod	
4. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, 2 stk. soverom, stue, utgang til altan fra stue		
Loft		Innredet rom på loft., 1 stk. ekstern bod	

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/gang 4,70 m²
- Bad/vaskerom 2,70 m²
- Kjøkken 7,60 m²
- Soverom 7,80 m²
- Soverom 14,80 m²
- Stue 21,90 m²

- Innredet rom på loft 9,00 m² (BRA-e)

- 1 stk. ekstern bod i u-etasje 7,00 m² (BRA-e)
- 1 stk. ekstern bod på loft 4,00 m² (BRA-e)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Pauline Ferreira	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	1003		0	2805.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nattlandsveien 42

Hjemmelshaver
As Landåsleitet Boligselskap V

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
401/ As Landåsleitet Boligselskap V	933042642	401	Phm Forvaltning AS	Tore Eirik Havnen Johansen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
3

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
E-post fra eier	27.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	
2	27.08.2026	
3	27.08.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang og tilbakemelding, samt godkjent av eier/rekvirent.
4	27.08.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang og tilbakemelding, samt godkjent av eier/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260456
Addresse	Nattlandsveien 42		
Postnr.	5093	Sted	BERGEN
Selgers navn	Pauline Ferreira		
Selgers navn	Tore Eirik Havnen Johansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært sopp i fuger i dusjsonen, berørte fuger ble fjernet og fuget på nytt. På dusjens glassdør har noe av folien løsnet i nedre hjørne og den løse delen ble skåret bort.

Initialer selger:
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi av aksjelaget ble det utført rørfornying i 2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Utført i regi av akjselaget.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble utført rørfornying i 2021 i regi av aksjelaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført i regi av aksjelaget.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Aksjelaget har omtalt planer/forslag om utbedring og maling av fasader, nytt nøkkelsystem og tiltak knyttet til lekeplass. Tiltakene kan medføre kostnader for aksjelaget og andelseierne. Endelig omfang, kostnader og finansiering er ikke jeg kjent med.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I eiers botid har det vært observert mugg i taket på ett soverom. Muggen ble vasket bort og taket malt på nytt. Det har ikke vært observert mugg de siste 4 årene.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I eiers botid har det vært observert biller og møll fra området bak blindfront ved kjøkkenviften. Området ble åpnet og behandlet med insektsmiddel. Ingen biller eller møll har vært observert siste 6 mnd.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.08.2026

Signert av *Tore Eirik Havnen Johansen*

Initialer selger:
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Nattlandsveien 42, 5093 BERGEN**	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340189**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139251938**
Gårdsnummer **161**	Bruksnummer **1003**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **179,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **173,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 132 kWh**



Nattlandsveien 42, 5093 BERGEN

Detaljering

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

Nattlandsveien 42, 5093 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nattlandsveien 42

Nabolaget Landåstorget/Strimmelen - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

SKOLER

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	7 min 0.6 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	10 min 0.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Gimle Oppvekstttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	15 min 1.3 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
NTG Brann Stadion	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hagerups vei Totalt 8 ulike linjer	1 min 0.1 km
Sletten Linje 1	13 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 4.2 km
Bergen Flesland	20 min

BARNEHAGER

Birken barnehage (1-4 år) 14 barn	5 min 0.4 km
Årstad Brannstasjon barnehage (1-5... 116 barn	8 min 0.7 km
Kniksens Plass barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lindvik	4 min
Kiwi Birkeveien	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	13 min
Apotek 1 Nattland	12 min
Sletten Vinmonopol	13 min

SPORT

Landåsbanen kunstgress	4 min
Landåshallen	4 min
Feel24 Landås	6 min
MOVA Landås	16 min

«Sentrumsnært, men samtidig rolige og fine omgivelser»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

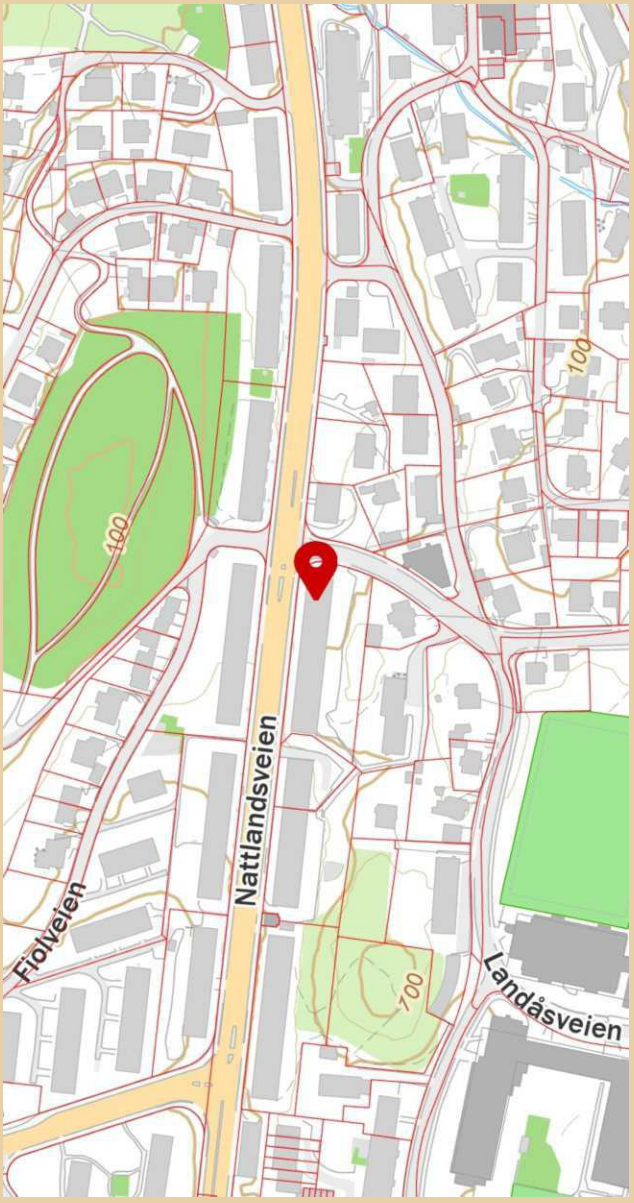
Støynivået
Lite støynivå 81/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

A/S LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP V

Nattlandsveien 42-50 og 54-58
5093 Bergen

VEDTEKTER

§ 1 Selskapsform og formål.

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

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

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

Pantsetting av aksjer noteres i aksjeeierboken.

§ 2 Selskapets forretningskontor.

Selskapets forretningskontor er i Bergen.

§ 3 Aksjonærene.

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

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

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

Bare fysiske personer kan være aksjonærer i selskapet.

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

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

§ 4 Overdragelse av aksje og gjeldsbevis.

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

Overdragelse av aksje og gjeldsbevis må godkjennes av styret.

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

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

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

§ 5 Borett.

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

Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

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

§ 6 Bruksoverlating (Fremleie).

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

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

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

Aksjeeieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

Overlating a bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor boligselskapet.

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

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

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

Søksmål om fravikelse skal settes frem for Bergen tingrett.

§ 7 Vedlikehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Vedlikehold.

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

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

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

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

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

§ 9 Felleskostnader.

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

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

§ 10 Regnskapet.

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

§ 11 Revisjon.

Til å granskes selskapets regnskaper velger generalforsamlingen en fagrevisor.

Revisor avgir hvert regnskapsår revisjonsberetning til generalforsamlingen.

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

§ 12 Styret.

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

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

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

§ 13 Generalforsamlingen.

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

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

Innkalling til generalforsamlingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes med de oppgaver som skal behandles.

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

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

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles og avgjøres.

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

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

Endret på generalforsamling 18. april 2024
Endret på generalforsamling 3. april 2006
Erstatter vedtekter godkjent på generalforsamling 11. april 2000.

Husordensregler for Landåsleitet Boligselskap V.

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

    Tillitsmann skal:

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

Innkalling

Årsmøte 2026

Landåsleitet Boligselskap V

Tidsrom	30. juni 18:00 - 19:00
Møteform	Fysisk
Møteleder	Lasse Falck
Referent	Irma Covic

Kommentar
Den årlige generalforsamlingen vil bli avholdt: Bergen inkluderingssenter (BIS), AUD 3, Landås.

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Lasse Falck

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Irma Covic

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Protokoll fra forrige generalforsamling

Forslag til vedtak
Protokoll fra forrige generalforsamling er godkjent

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

3. Årsrapport styret

Beskrivelse
Orienteringssak

Vedlegg
Årsrapport 2025_2026.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

4. Godkjenning av Regnskap for 2025 og Revisjonsberetning

Beskrivelse
Godkjenning av årsregnskapet m/noter og revisjonsberetning

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskapet for 2025 og Revisjonsberetning

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår en intern fordeling av kr. 53 550

Forslag til vedtak
Vedtak: Styrehonorar for 2025 er kr. 53 550 til fordeling i styret

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

6. Innkommende saker

6.1. Innkomne saker

Beskrivelse
Det er ikke kommet inn saker til fristen 15. mai.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

7. Saker fra styret

7.1. Saker fra styret

Beskrivelse
Styret har disse sakene:

1. Elektro:
Som nevnt i årsrapporten har vi endelig komt i gang med pålagt utbedring av fellesanlegget i begge blokkene. Dette viser seg å være relativt omfattende og styret ønsker derfor at dette skal lånefinansieres slik at ikke kostnaden går på løpende driftsmidler.
Estimert beløp er ca 250 000,- ink mva.

2. Fasade:
Vi har fått tilbud på utbedring av fasadene til begge blokkene.
Maling og vask av fasade, vask på sider med fasadeplater.
Tilbudet 1,9 mill ink.mva. Dette er en vesentlig reduksjon fra tidligere tilbud og inkluderer stilas, rigg og drift. Det kan oppstå tilleggsarbeider underveis i prosjektet.
Styret ønsker at dette lånefinansieres og ber generalforsamlingen om å si ja til dette.

3. Nøkler fra ilock:
Certego har levert et nytt tilbud som inkluderer alle hoved oppganger, samt kjellerdører og styrerom. Systemet inkluderer 3 stk nøkler til hver enhet. Det er også mulig å bruke kode til hver oppgang.
Ikke inkludert:
(Systemet kan utvides til å bli app styrt. Hver enhet kan også utbedre egen låsesylinder om

ønskelig.)
Tilbud er på 280 000 eks mva. Styret ønsker at dette lånefinansieres.

4. Vanninntak øvre blokk:
Tidligere er det hentet inn to tilbud på å utbedre vanninntaket i øvre blokk, med utgangspunkt i erfaringene gjort i 54-58. Det vil være å legge inn ny ledning fra kommunalt punkt, koplet på hver enkel oppgang, enten lagt i taket og/eller benytte seg av kulvert. Foreløpig pris er estimert til ca 500.000,- . Dette kan øke grunnet usikkerhet i prosjektet.(Grenser til fylkesvei, nattarbeid m.m.)
Styret ser også fordelen med å inkludere vanninntak øvre blokk med andre tiltak i samme område.
Styret ber om at dette lånefinansieres og at generalforsamlingen sier ja til dette.

Forslag til vedtak
Sak 1 Generalforsamlingen godkjenner at dette lånefinansieres iht. estimert beløp på kr. 250 000 inkl. mva.

Sak 2 Generalforsamlingen godkjenner at dette lånefinansieres iht. tilbud på kr. 1,9 mill inkl. mva.

Sak 3 Generalforsamlingen godkjenner at dette lånefinansieres iht. tilbud på kr. 280 000 eks. mva.

Sak 4 Generalforsamlingen godkjenner at dette lånefinansieres iht. foreløpig estimert beløp på kr. 500 000.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen godkjenner et lånebeløp oppad til kr. 2 950 000 for sak 1 -4.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

8. Valg

Styreleder

Lasse Falck (For 2 år)

Styremedlem

Wenche Espeland (Ikke på valg)
Robert Alexander Thorel (Ikke på valg)
Caroline Strand (For 2 år)

Varamedlem (2 til valg)

Bjørn Holvik (Ikke på valg)
Lina Kristoffer Hansen (Ikke på valg)

Skjema for fullmakt

Jeg gir følgende person fullmakt til å opptre på mine vegne som gjelder Generalforsamling i AS Landåsleitet Boligselskap V for 2025

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt)	
Fullmektigens leilighets/seksjons nummer	

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver):

Etternavn, fornavn	
Leilighets/seksjons nummer	
Sted og dato	**Underskrift**

Info om bruk av fullmakt.

- Dersom du ikke har anledning til å møte selv, kan du be en annen om å stille for deg. Denne personen skal navngis. Det trenger ikke være en som er seksjonseier eller bor i sameiet.
- Dersom ektefelle/samboer ikke er medeier, må disse ha fullmakt fra seksjonseier for å kunne avgi stemme.
- Vit at når du gir en fullmakt til noen, kan du ikke bestemme hva denne skal stemme.
- En fullmakt som beskriver hvordan fullmektig skal stemme er ikke gyldig og vil bli forkastet.

AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP V

PROTOKOLL TIL GENERALFORSAMLING

Den årlige generalforsamlingen ble avholdt: Biblioteket, Landås.

Torsdag 27.03.2025 - klokken 18.00-19.00

Saksliste:

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

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

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

Det er kommet forslag til montering av lekestativ. Styret har anslått prisen til ca kr. 50.000,- på grunn av offentlige krav i forbindelse både med

utforming og montering. Det er også knyttet vedlikeholdsutgifter til prosjektet. På den andre siden vil det være positivt for nærmiljøet.

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

For: 6, imot: 3, blank 2.

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

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

Foreslått et digitalt nøkkelsystem:

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

Fasade:

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

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

Vanninntak øvre blokk:

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

9. Dugnad:

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

Bergen, 8/4 -2025

Karen Sunde

Karen Sunde

Odd Eirik Hopland Aare

AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP V

Årsrapport 2025

Ny foretningsfører
Våren 2025 ble det klart at tidligere forretningsfører ønsket å si opp alle sine boligselskaps kunder. Styret brukte derfor sommeren til å hente inn tilbud fra Vestbo, Bob og Phm.

Etter gjennomgang av de ulike tilbudene valgte styret Phm til forretningsførsel og regnskap. Phm er en del av styringsverktøyet vårt lettstyrt. Dette gjør integreringen mer digital, sømløs og på sikt vil vi ha alt samlet i en og samme plattform. Som dere har oppdaget, er det meste digitalt. Overgangen midt i regnskapsåret var ikke ønsket og lite heldig. Vi byttet bankforbindelse. Dette førte til en god del problemer etter overgangen fra Aval i august. Selv om Gf ble planlagt i februar har det ført til ekstremt mye merarbeid for phm. Videre har revisor brukt over tiltenkt tid, som igjen har bidratt til utsettelse av årets gf. Dette beklager vi.

Elektro
Boligselskapet hadde kontroll av det felles elektriske anlegget i 2024. Her fikk vi krav om utbedring av blant annet ledningstrekk på loft og i kjeller, i begge blokkene. Dette har trekt ut i tid og vi har etter en konkurs og et annet selskap som fullstendig uteble, landet på Sletten elektro som nå fullfører arbeidet og lukker avvik. Laget er ikke økonomisk skadelidende av at det har gått så lang tid.

Generelt
Styret har innført et årshjul vi jobber etter. Dette er med å sikre oppfølgingen av gjentagende oppgaver, reforhandle avtaler og generell drift. Vi håper det også bidrar til at flere ønsker å sitte i styret i fremtiden. Til høsten vil vi ha et budsjettmøte i samarbeid med Phm, slik at laget følger regnskapsåret mer enn det gjør i dag.
Videre er alle avtaler i laget gjennomgått. Vestland vaktmester er ny leverandør på hage og på renhold. Generelt er det gjort besparelser på faste kostnader selv om det generelle kostnadsnivået har gått opp.
Verdiene holder seg stabilt godt, og leilighetene omsettes for mellom 3,5-4,05 mill. nok.

Vedlegg: Årsrapport styret - Årsrapport 2025_2026.pdf

Støttemurer mot veg
I løpet av høsten ble det observert skader på støttemurer mot Natlandsvegen.
Styret valgte da å bestille en teknisk tilstands analyse og geoteknisk rapport fra Sweco.
Sammendraget i teknisk tilstandsrapport.
«Støttemurene ved Nattlandsveien 42–50 og 54–58 vurderes å ha tilfredsstillende stabilitet, men vurderingen er basert på visuelle observasjoner og det anbefales derfor overvåkning med fastmerker over fire år. På kort sikt bør murene utbedres med mekaniske reparasjoner, fjerning av vegetasjon og etablering av ny murkrone for sikker gjerdeforankring. Dreneringen bak murene antas å være mangelfull, men eventuelle tiltak bør først vurderes dersom overvåkning viser bevegelser. Skader ved trapper antas å skyldes setninger og utvasking, og det anbefales å erstatte eksisterende trapper med nye, eventuelt metalltrapper. For grunnmur og yttervegger anbefales kun videre observasjon av mindre sprekker. Risiko knyttet til trafikklast vurderes som liten, og kapasitet for ulykkeslast er ikke dokumentert.»

Geoteknisk vurdering:
«Det er gjennomført en geoteknisk vurdering hvor støttemur ved begge blokkene er blitt kontrollert og det er utarbeidet en rapport (vedlegg A). Basert på visuell kontroll antas det at sprekker i støttemuren kan være resultat av aldring av mørtel og overvann fra baksiden av støttemurene. Det ble kun observert ett dreneringshull i murene og dette kan føre til vann- og jordtrykk mot muren. Kombinert med fryse- og tineprosess, og variasjon i nedbør kan dette ha bidratt til sprekkene i støttemurene.»

Sweco nevner noe usikkerhet i konklusjonene uten å ha gjennomført destruktive inngrep. Styret ønsker å følge anbefalingene og etablere fastmerker, og i samråd med Sweco, gjennomføre kortsiktige tiltak. Sånn sett informerer styret om at boligselskapet må beregne midler til dette i fremtiden.
Begge rapportene vises på generalforsamling.

Styret ser frem til å jobbe videre med god og sunn byggdrift.

Bergen, 22.06.2026

STYRET

AS Landåsleitet Boligselskap V

Årsoppgjør 2025

*

Resultatregnskap

*

Dette regnskapet er ikke fedig revidert, det kan komme endringer.

Ferdig revidert regnskap skal være klart på Generalforsamlingen

AS Landåsleitet Boligselskap V

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		3 365 280	2 950 746	2 950 746	0
Andre inntekter	1	61 000	72 800	72 800	0
Sum inntekter		**3 426 280**	**3 023 546**	**3 023 546**	**0**
Kostnader					
Lønn	2	61 101	126 252	128 000	0
Avskrivninger	3	446 500	446 500	0	0
Kommunale avgifter		678 353	591 625	600 000	0
Strøm og varme		128 949	103 050	105 000	0
TV og bredbånd		321 563	313 658	320 000	0
Andre driftskostnader	4	47 329	57 951	20 500	0
Vaktmester og renhold		74 962	82 026	85 000	0
Reparasjon og vedlikehold	5	69 566	155 425	0	0
Honorarer	6	159 124	149 052	151 000	0
Forsikring		243 373	255 224	260 000	0
Andre kostnader		293 055	282 197	261 000	0
Sum kostnader		**2 523 874**	**2 562 959**	**1 930 500**	**0**
Driftsresultat		**902 406**	**460 587**	**1 093 046**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		36 001	32 850	0	0
Finanskostnader		447 960	473 424	535 000	0
Sum finans	**7**	**-411 959**	**-440 574**	**-535 000**	**0**
Resultat		**490 447**	**20 013**	**558 046**	**0**

AS Landåsleitet Boligselskap V

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	8	2 775 750	3 222 250
Sum anleggsmidler		**2 775 750**	**3 222 250**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		145 807	83 418
Andre fordringer		25 798	30 398
Forskuddsbetalte kostnader		0	243 373
Sum fordringer	**9**	**171 605**	**357 189**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**1 472 857**	**405 028**
Sum omløpsmidler		**1 644 462**	**762 217**
Sum eiendeler		**4 420 212**	**3 984 467**

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital	11	497 600	497 600
Opptjent egenkapital	12	-5 643 278	-5 643 278
Årets resultat		490 447	-122 825
Sum egenkapital		**-4 655 231**	**-5 268 503**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld	13	1 656 000	1 656 000
Gjeld kredittinstitusjoner	13	7 528 886	7 871 474
Sum langsiktig gjeld		**9 184 886**	**9 527 474**
Leverandørgjeld		215 642	43 414
Forskudd fra kunder		68 117	28 005
Påløpte renter		13 678	16 701
Påløpte kostnader		0	12 151
Annen kortsiktig gjeld		90 720	0
Sum kortsiktig gjeld		**388 157**	**100 271**
Sum egenkapital og gjeld		**4 917 812**	**4 359 242**

BERGEN, 31.12.2025
AS Landåsleitet Boligselskap V

Lasse Falck Russenes
Styrets leder

Wenche Espeland
Styremedlem

Caroline Strand
Styremedlem

Robert Alexander Thorel
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Aksjeselskap i kommune 4601-Bergen, og består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold av borettslagets eiendom samt administrasjon av felleskostnader.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leieinntekt pl.	52 000	66 800	66 800	0
Annen driftsrelatert inntekt	9 000	6 000	6 000	0
Sum andre inntekter	**61 000**	**72 800**	**72 800**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	0	57 100	58 000	0
Godtgjørelse til styre	53 550	53 550	54 000	0
Arbeidsgiveravgift	7 551	15 602	16 000	0
Sum lønnskostnader	**61 101**	**126 252**	**128 000**	**0**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 53 550. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.
Utbetaling skjer etter generalforsamlingen.

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning på bygninger	446 500	446 500	0	0
Sum avskrivninger	**446 500**	**446 500**	**0**	**0**

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre driftskostnader	10 335	0	0	0
Leie lokaler	0	7 358	7 500	0
Leie datasystemer	0	12 420	13 000	0
Annen leiekostnad	10 398	38 173	0	0
Inventar	26 596	0	0	0
Sum andre kostnader	**47 329**	**57 951**	**20 500**	**0**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	14 566	155 425	0	0
Vedlikehold takarbeider	55 000	0	0	0
Sum vedlikehold	**69 566**	**155 425**	**0**	**0**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	21 988	15 438	16 000	0
Regnskapshonorar	60 157	67 558	68 000	0
Forretningsførsel	27 917	66 056	67 000	0
Honorar for økonomisk	16 034	0	0	0
Honorar for juridisk bistand	33 028	0	0	0
Sum honorar	**159 124**	**149 052**	**151 000**	**0**

visjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Rsm Norge AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt bank	1 859	1 837	0	0
Annen finansinntekt	34 142	31 013	0	0
Sum finansinntekter	**36 001**	**32 850**	**0**	**0**
Renter Husbanken	79 504	90 068	85 000	0
Rentekostnader lån	367 672	383 356	450 000	0
Annen rentekostad 2	784	0	0	0
Sum finanskostnader	**447 960**	**473 424**	**535 000**	**0**
Sum finans	**-411 959**	**-440 574**	**-535 000**	**0**

Note 8 Anleggsmiddel

	Eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	11 162 630	11 162 630
= **Anskaffelseskost 31.12.25**	**11 162 630**	**11 162 630**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	8 386 880	8 386 880
= Bokført verdi 31.12.25	**2 775 750**	**2 775 750**
Årets ordinære avskrivninger	446 500	446 500
Avskrivningsplan	25 år	

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av;

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	44 612	55 413
Forskudd kunder	68 117	28 005
Kunder interim	33 078	0
Sum kundefordringer	**145 807**	**83 418**
Andre kortsiktige fordringer	25 798	30 398
Sum andre kortsiktige fordringer	**25 798**	**30 398**
Forskuddsbetalte kostnader	0	243 373
Sum andre fordringer	**0**	**243 373**
Sum fordringer	**171 605**	**357 189**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og sparekontoer i Fana sparebank på kr. 1 442 181.
I tillegg har selskapet bundne midler på skattetrekkskonto med kr. 30 676.

Note 11 Aksjeeiere
Boligselskapet har 60 aksjonærer som hver eier 1 aksje, hver pålydende kr 2 000. Aksjeeiet er til enhver til knyttet opp til aksjeeiers borett til 1 av selskapets leiligheter, Styreleder og styremedlemmer har hver 1 aksje, på lik linje som de andre aksjonærene.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-6 020 878	-6 163 717
Årets resultat	490 447	20 013
Egenkapital 31.12	**-5 530 431**	**-6 143 703**

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån i Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,05%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2008	4 530 000	
Nedbetalt tidligere	2 654 241	
Nedbetalt i år	227 368	
Lånesaldo 31.12		1 648 391
Lån i Fana Sparebank		
Renter 31.12.25: 5,85%, løpetid 22 år		
Opprinnelig 2021	6 490 000	
Nedbetalt tidligere	494 285	
Nedbetalt i år	115 220	
Lånesaldo 31.12		5 880 495
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 528 886**

Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 7 528 886 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.25 en verdi på kr 2 775 750.

Langsiktig gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt utgjør kr. 7 303 898.

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

A/S LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP V

Nattlandsveien 42-50 og 54-58
5093 Bergen

VEDTEKTER

§ 1 Selskapsform og formål.

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

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

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

Pantsetting av aksjer noteres i aksjeeierboken.

§ 2 Selskapets forretningskontor.

Selskapets forretningskontor er i Bergen.

§ 3 Aksjonærene.

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

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

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

Bare fysiske personer kan være aksjonærer i selskapet.

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

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

§ 4 Overdragelse av aksje og gjeldsbevis.

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

Overdragelse av aksje og gjeldsbevis må godkjennes av styret.

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

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

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

§ 5 Borett.

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

Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

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

§ 6 Bruksoverlating (Fremleie).

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

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

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

Aksjeeieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

Overlating a bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor boligselskapet.

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

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

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

Søksmål om fravikelse skal settes frem for Bergen tingrett.

§ 7 Vedlikehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Vedlikehold.

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

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

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

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

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

§ 9 Felleskostnader.

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

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

§ 10 Regnskapet.

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

§ 11 Revisjon.

Til å granskes selskapets regnskaper velger generalforsamlingen en fagrevisor.

Revisor avgir hvert regnskapsår revisjonsberetning til generalforsamlingen.

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

§ 12 Styret.

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

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

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

§ 13 Generalforsamlingen.

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

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

Innkalling til generalforsamlingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes med de oppgaver som skal behandles.

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

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

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles og avgjøres.

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

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

Endret på generalforsamling 18. april 2024
Endret på generalforsamling 3. april 2006
Erstatter vedtekter godkjent på generalforsamling 11. april 2000.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1003/0/0
Utlistet 19. august 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260864005	Grunneiendom	0	Ja	2 804,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10470000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52 X LANDÅSVEIEN 51 M/TILSTØTENDE EIENDOMMER	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1949		99,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	43,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	38,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
5040000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 17B	3	-
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3	-
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3	-
10300000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 28A OG TILGRENSENDE EIENDOMMER	4	-
71280000	35	Årstad. Gnr. 160, bnr. 750 mfl., Wiers-Jenssens vei	1	202228262
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/1007	300047083	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	16.02.2009	200901623
161/684	139248422-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Meldingssak registrer tiltak	07.07.2010	201008204
161/686	139248465-3	Påbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	10.07.2024	202222458
161/686	139248465-4	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	11.07.2025	202513567
161/741	139249003-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	13.11.2025	202516578

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 19. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

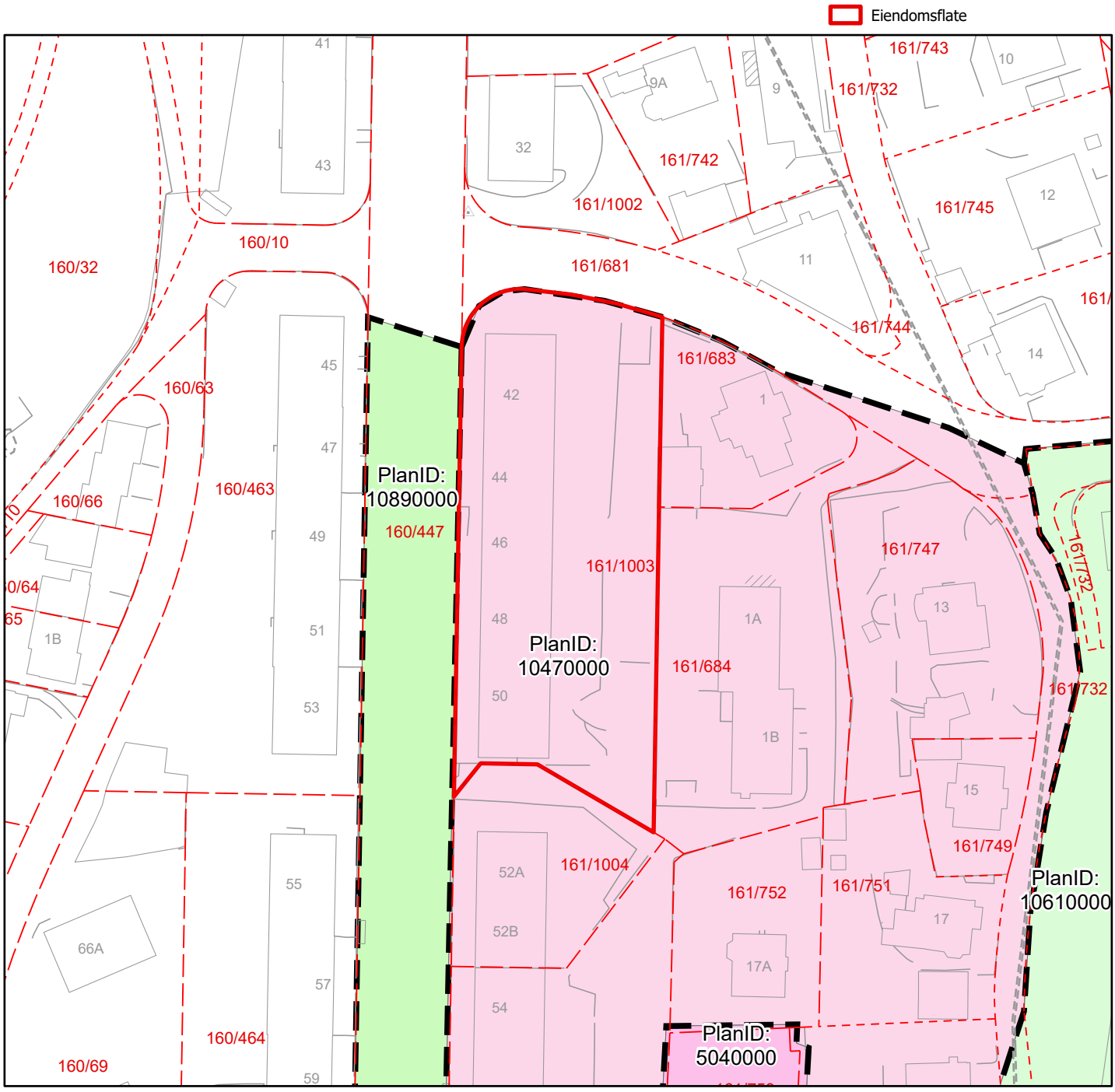
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1003/0/0
Dato: 19.08.2026 Adresse: Nattlandsveien 42 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10890000,10470000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

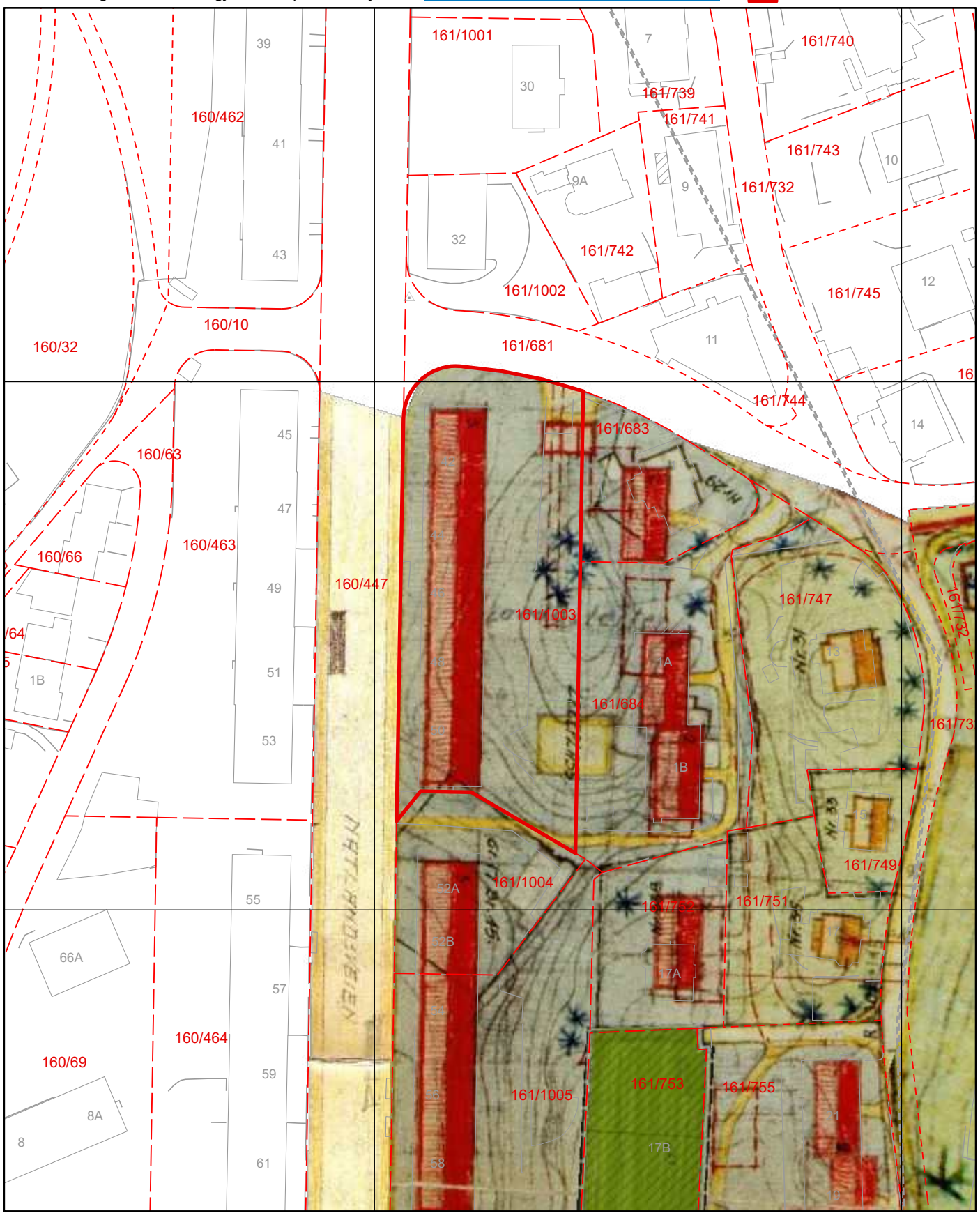
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1003/0/0
Dato: 19.08.2026 Adresse: Nattlandsveien 42 m.fl.

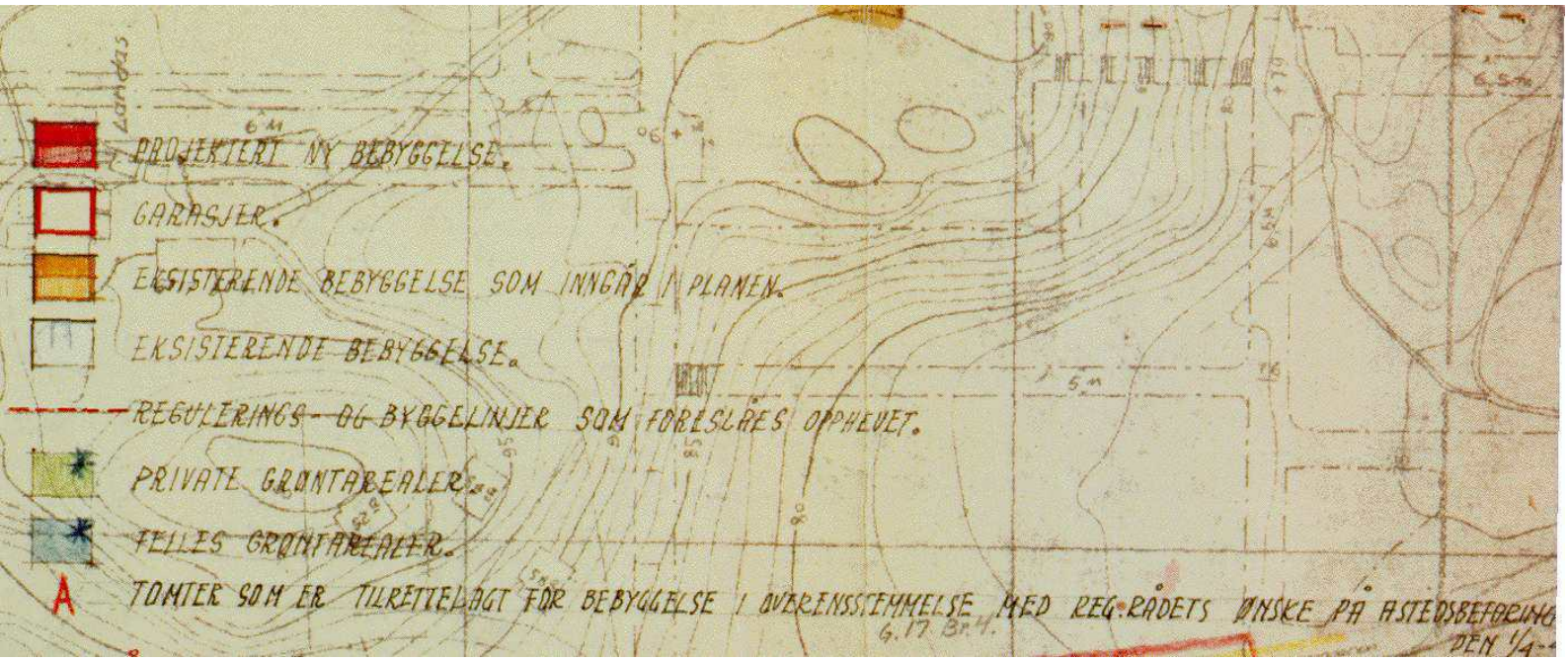
N

PlanID(er): 10890000,10470000

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

Eiendomsflate




PROJEKTERT NY BEBYGGELSE.
GARASJER.
EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN.
EKSISTERENDE BEBYGGELSE.
REGULERINGS- OG BYGGELINJER SOM FORESLÅES OPPHEVET.
PRIVATE GRUNTAREALER.
FELLES GRUNTAREALER.
A TOMTER SOM ER TILRETTELAGT FOR BEBYGGELSE I OVERENSSTEMMELSE MED REG.RÅDETS ØNSKE PÅ ASTEDSBEFARING
6.17 Br.4.
DEN 1/4-

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

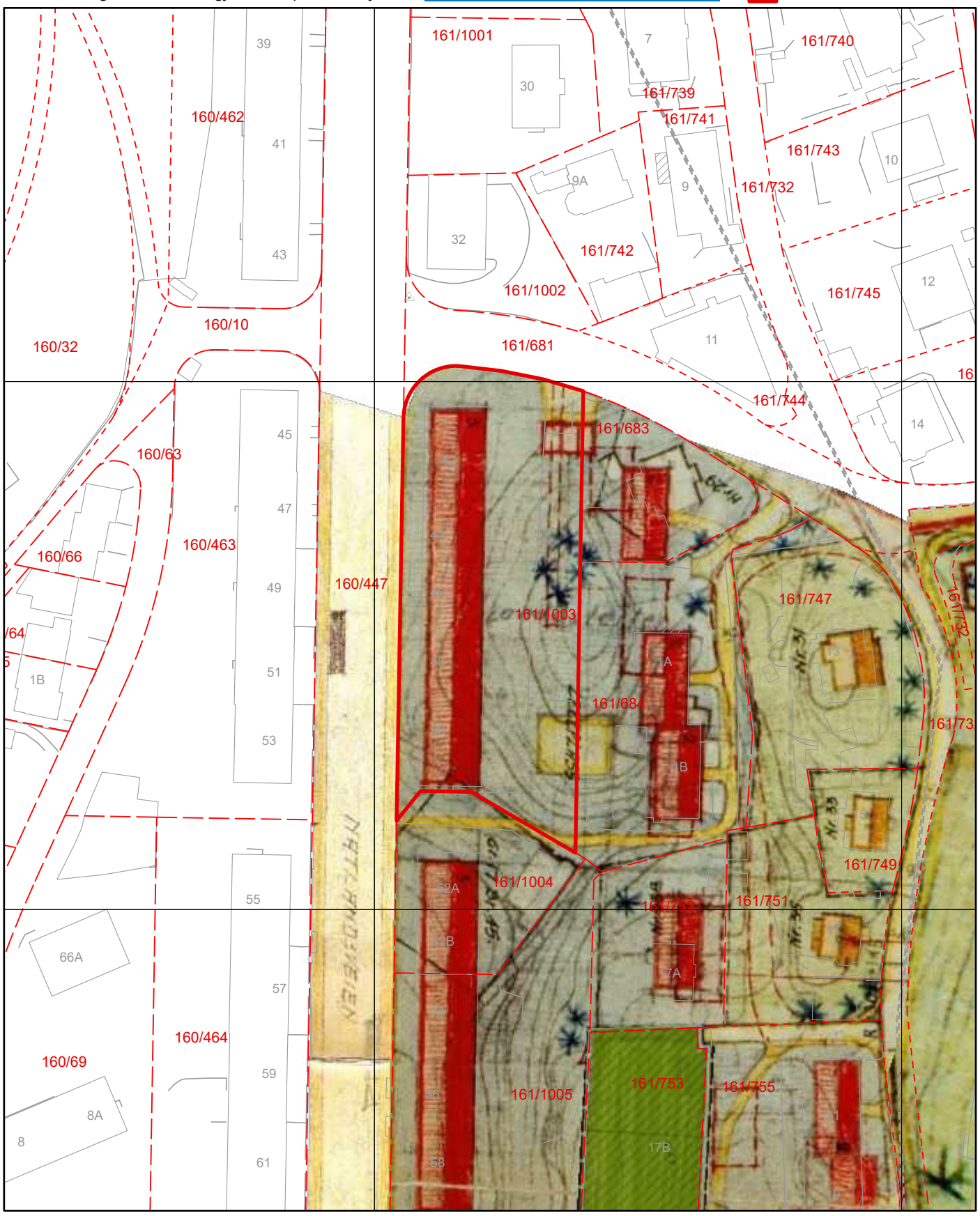
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1003/0/0
Dato: 19.08.2026 Adresse: Nattlandsveien 42 m.fl.

N

PlanID(er): 10890000,10470000

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

Eiendomsflate



2.b. J-nr. Bilag B.

2613 / 1956

3067 / 1956

TROLLEYBUSSLINJE 2.

VENDESLØYFE - STOPPESTEDER I NHTLANDSVEIEN

1:1000

BYPLANSJEFEN. BERGEN
Jnr. 1973. 19 56
Dato 29 / 11 19 56
Bilag nr. 3/3.

BYPLANSJEFEN I BERGEN, 8/5-56. RETTET 29/5-56.

Olav Kvam. I Martin O. Bjertnes

——·—— TIDLIGERE REGULERINGSLINJE

NORD

KOMM. DEP. TET
04388 | 13. NOV 56
D. 3

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.08.2026

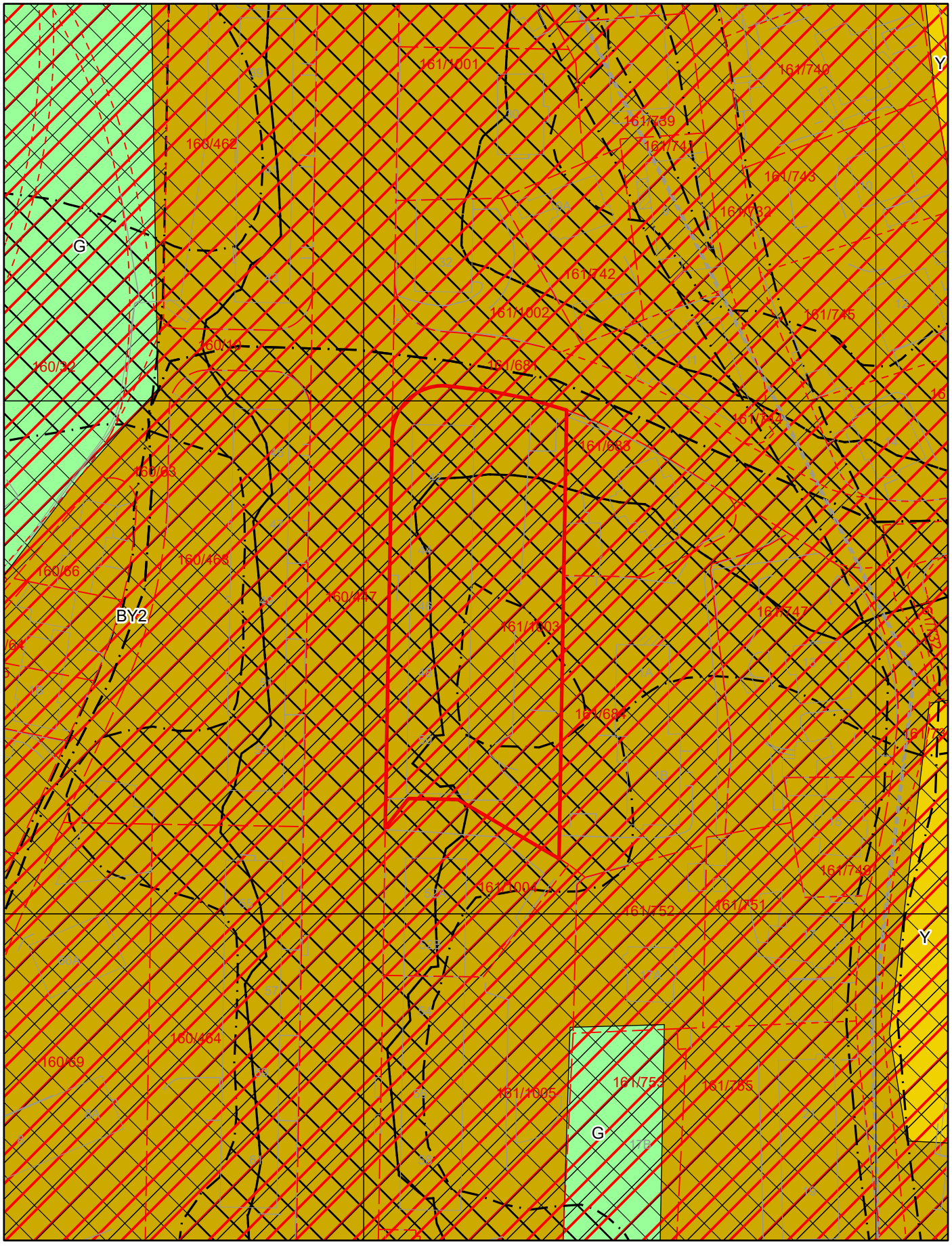
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1003/0/0
Adresse: Nattlandsveien 42 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

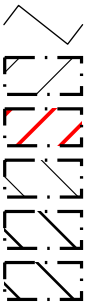
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.08.2026

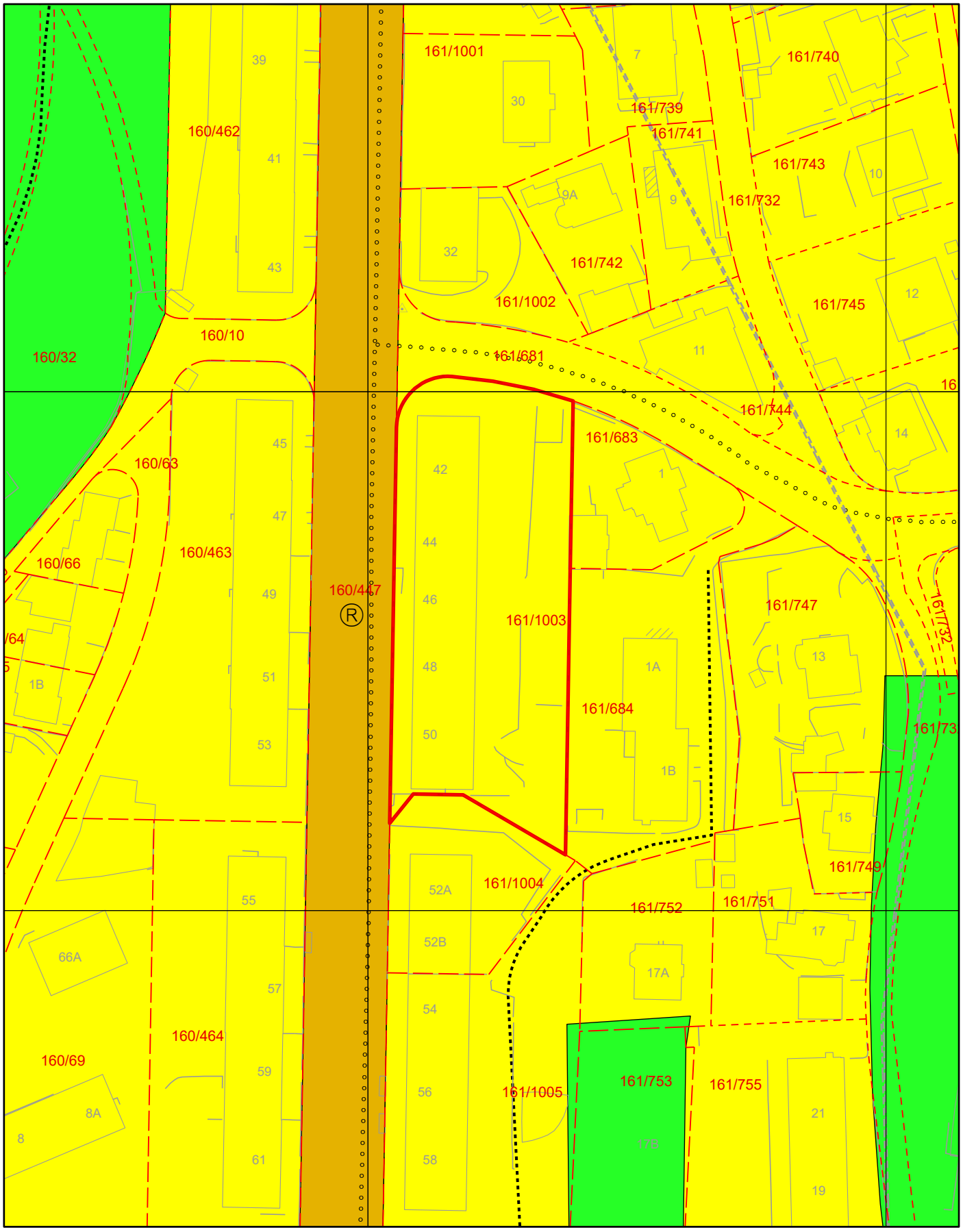
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1003/0/0
Adresse: Nattlandsveien 42 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985


Byggeområde (N)

Boligområde (N)


Friområde (N)


Idrettsanlegg (N)

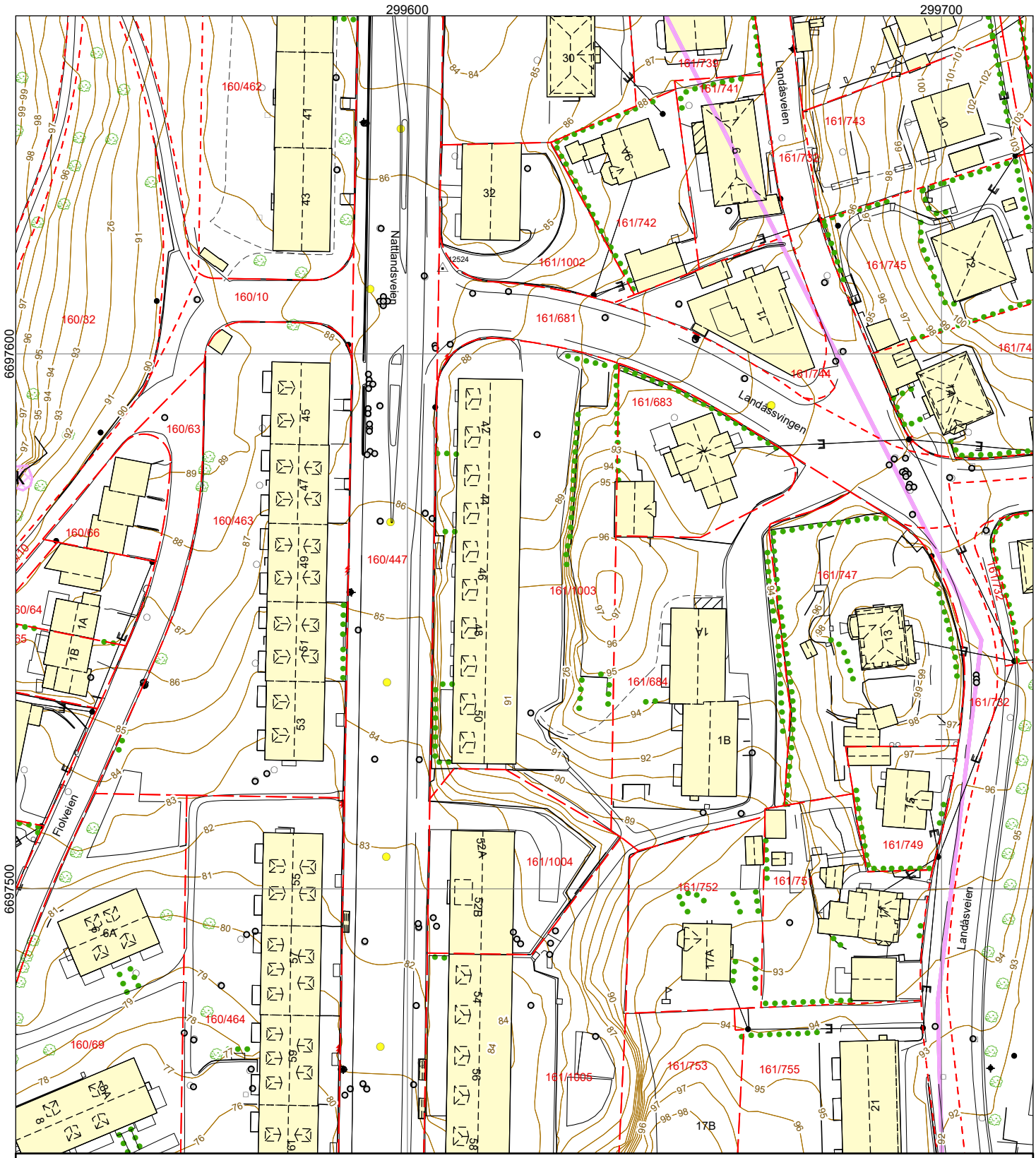
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 19.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1003/0/0
Adresse: Nattlandsveien 42 m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

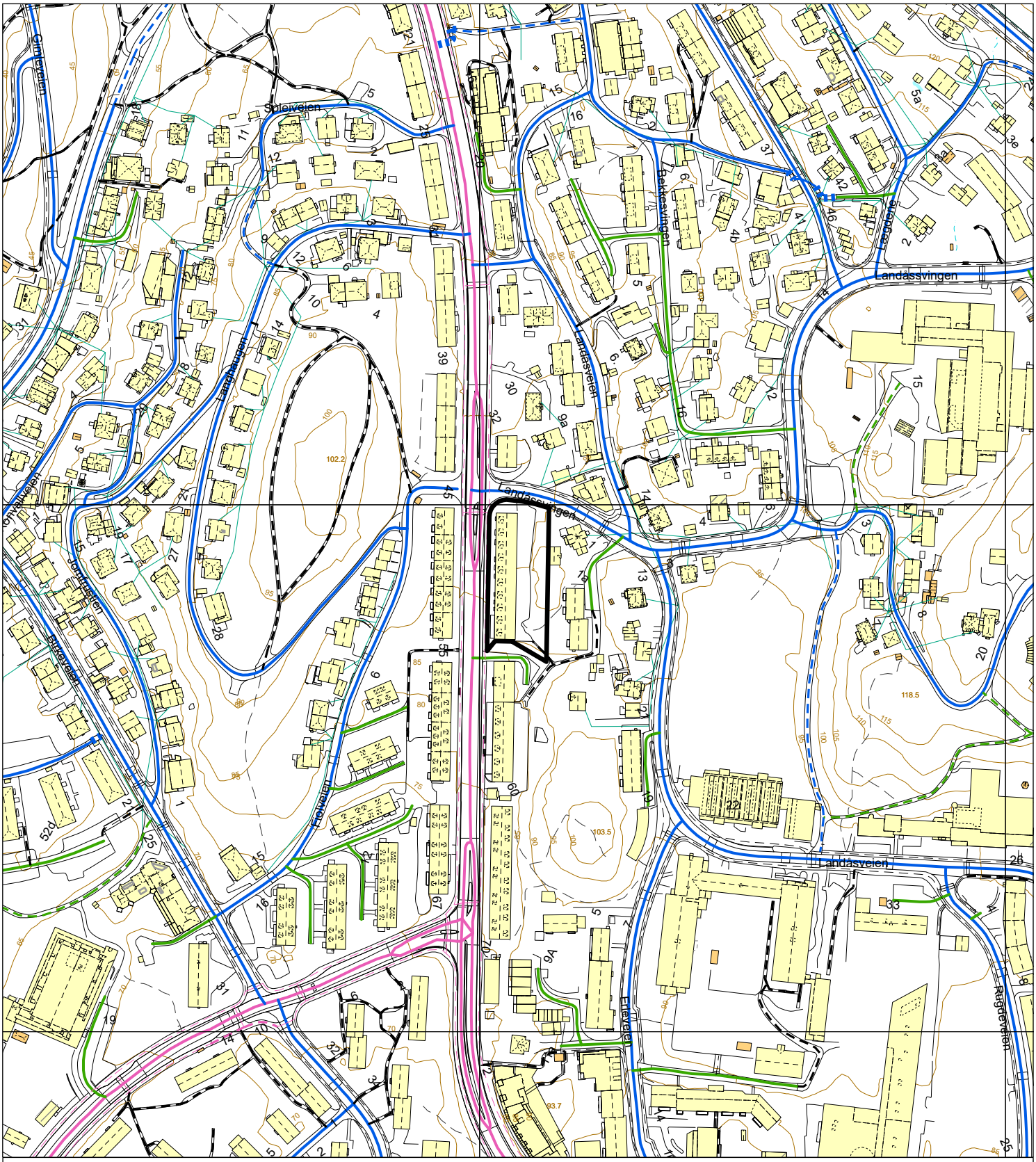
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 19.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1003/0/0
Adresse: Nattlandsveien 42 m.fl.

N


Spireveien
Landåsvingen
Landåsveien
Landåsveien
Landåsveien

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nattlandsveien 42, 5093 Bergen
Gnr. 161, Bnr. 1003, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260456

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Stine Larsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 958 87 988

E-post: stine.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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