PRIVATMEGLEREN
SYD

NORDRE NATTLANDSFJELLET 104 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter for sameiet

Husordensregler

Årsrapport og innkalling årsmøte

Protokoll årsmøte 2026

Energiattest

Basiskart

Vegstatuskart

Planopplysninger

Etakst

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

17.08.2026

Tilstandsrapport av Nordre Nattlandsfjellet 104B, S36

Nordre Nattlandsfjellet 104B
5098 BERGEN

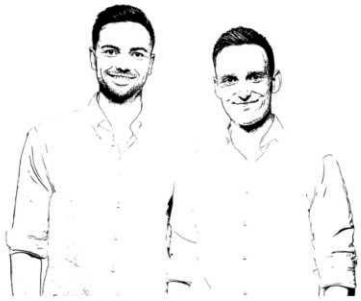
Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett
hakonhaakonsen.no/dashboard/rapport/delt/b3ba1d3f-8f87-405a-b9b2-74ebdd1974db

Utarbeidet for:

Ingrid Teistung

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 9
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 10
Tilstander - Innvendig	Side 13
Tilstander - Utvendig	Side 21
Lovlighet	Side 25
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 26

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.

Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis 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.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi leverer tilstandsrapporter med fokus på kvalitet, trygghet og tydelig kommunikasjon, og arbeider kontinuerlig for å gjøre prosessen enklere og mer oversiktlig for kunder, meglere og samarbeidspartnere.

Vi har utviklet vår egen digitale takstportal med personlig innlogging for meglere og takstmenn, utformet for å effektivisere oppdrag og samle relevant dokumentasjon på ett sted.

I 2026 lanserte vi som første aktør i Norge heldigitale, interaktive tilstandsrapporter. Rapportene er utviklet for mobil, nettbrett og PC, og presenterer informasjon om boligen på en mer oversiktlig og brukervennlig måte enn tradisjonelle PDF-rapporter.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU i Trondheim, og har flere års erfaring som byggeleder hos en av landets ledende totalentreprenører. Gjennom oppfølging av byggeprosjekter har han opparbeidet bred erfaring med alle byggets faser, og et solid grunnlag for å vurdere konstruksjoner, tekniske løsninger og utførelse opp mot gjeldende krav og god byggeskikk.
Han har blant annet hatt ansvar for kvalitetssikring og ferdigstilling av leilighetsbygg, kontorbygg, svømmeanlegg og idrettshaller. Håkon er opptatt av å levere grundige faglige vurderinger og formidle tekniske forhold på en tydelig og lett forståelig måte.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og har en PhD fra NTNU i Trondheim. Han har erfaring som rådgivende ingeniør og har opparbeidet bred kompetanse innen bygningers oppbygging, tekniske løsninger og konstruksjoner. Sverre er strukturert, løsningsorientert og opptatt av å levere høy faglig kvalitet.
Han har også utviklet selskapets digitale portal og verktøy for tilstandsrapporter, der han kombinerer byggefaglig kompetanse med produktutvikling for å skape løsninger utviklet av og for takstmenn.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Nordre Nattlandsfjellet 104B, 5098 BERGEN
- **Boligtype:** Leilighet - Selveier
- **Gårds- og bruksnummer:** 11/676
- **Leilighetsnummer/seksjonsnummer:** S36
- **Byggeår:** 1991
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 87 m^2
- **Tomteareal:** 11000 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2024

Generelt

Det ble lagt nytt gulv på det største soverommet

Generelt

Begge soverom ble malt

2022

Generelt

Det ble lagt nytt gulv i gang, stue, kjøkken og på det minste soverommet av tidligere eier

2020

Kjøkken

Det ble installert nye hvitevarer i 2020/21 ifølge tidligere salgsoppgave

2012

Baderom

Baderom pusset opp ifølge tidligere salgsoppgave

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold

Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon

Konstruksjon med grunnmur, støpt gulv på grunn og etasjeskiller i betong. Yttervegger er oppført i betong- og trekonstruksjoner utvendig kledd med fasadeplater. Vinduer og balkongdør er i tolags glass med aluminiumkarmer fra byggeår og ytterdør er i tre med brannklasse B30.

Tak, takrenner, nedløp

Saltak i sperrekonstruksjon, utvendig tekket med glasert takstein. Undertak er trolig av diffusjonsåpne sutaksplater. Det er utvendige renner og nedløp.

Parkering

Boligen disponerer fast parkeringsplass med elbillader.

Innvendige forhold

Baderom

Helfliset baderom stort sett med 30x60-fliser på gulv og vegger, mosaikkfliser i dusjsone og 15x60-fliser på vegg i dusjsonen. Det er malt betonghimling. Rommet inneholder vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt servant med skuffer, vegghengt speil med integrerte lys, vegghengt skap og dusjsone med dusjvegg i glass og regnfallsdusj.

Vaskerom

Vaskerom med 30x60-fliser på gulv og mosaikkfliser i sone med sluk, samt sokkelflis og malte flater. Rommet inneholder skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er lokalisert her.

Kjøkken

Kommer med profilerte hvite fronter, benkeplate i tre og vaskekum med sidefelt i stål. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin og avtrekksvifte over komfyr, ellers frittstående hvitevarer. Det er gulv av 1-stavs parkett og malte flater.

Soverom 1

Hovedsoverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet har tilkomst til baderom og inneholder garderobeskap.

Entre

Entre med 1-stavs parkett og malte flater med innslag av tapet.

Gang - garderobedel

Garderobedel av gang med plastfliser på gulv og malte og tapetserte flater. Rommet inneholder garderobeskap og garderobeinnredning med skyvedører.

Stue
Stue med 1-stavs parkett og malte flater. Det er spottekasse i langs himling i hele rommets omkrets.

Soverom 2
Soverom med 1-stavs parkett og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Oppvarming
Varmekabler på bad, panelovn i stuen, samt varmelist i vindu på begge soverom og i stuen.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Soilrør fra byggeår.

Vannledninger
Kobberrør fra byggeår.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder på 200 L fra 2000.

Ventilasjon generelt
Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
0. etasje				
Ekstern bod	-	4	-	-
3. etasje	**87**			
Baderom	7	-	-	-
Vaskerom	5	-	-	-
Kjøkken	7	-	-	-
Entre	7	-	-	-
Gang - garderobedel	6	-	-	-
Soverom 1	14	-	-	-
Soverom 2	9	-	-	-
Stue	29	-	-	-
Balkong	-	-	-	16
SUM	**87**	**4**	**0**	**16**
Sum BRA	91			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 13)

Baderom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 13)

Baderom → Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende dokumentasjon på innebygget sisterne (Les mer på side 14)

Baderom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet høydeforskjell fra topp sluk til døråpning er mindre enn 25 mm (Les mer på side 14)

Vaskerom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 15)

Vaskerom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 15)

Kjøkken → Vann- og avløpsledninger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 17)

Soverom 1 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 18)

Soverom 2 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 19)

Varme- og sanitærteknisk → Vannledninger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 20)

Varme- og sanitærteknisk → Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 20)

Skadedyr og insekter → Skadedyr og fuktkrevende innsekter

Tilstandsgrad 2 gis grunnet opplysninger om kre (Les mer på side 20)

Vinduer → Det er 3 vinduer vurdert til tilstandsgrad 2.

Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 21)

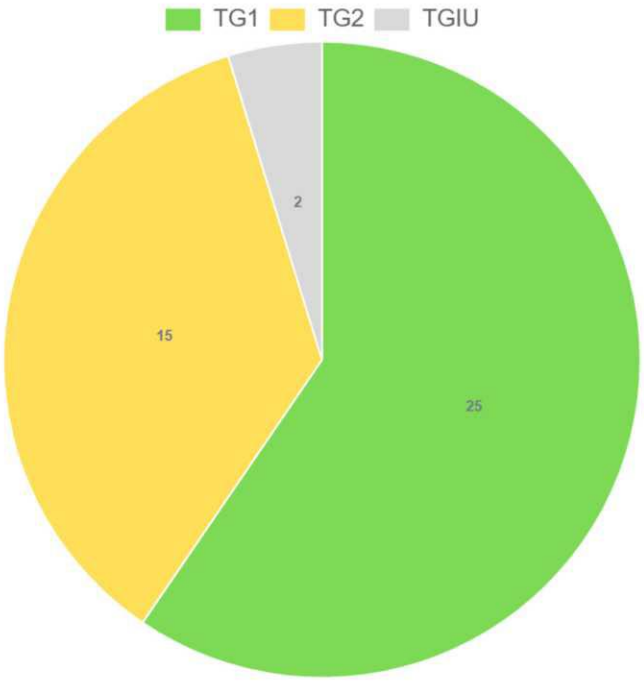
TGIU Tilstandsgrad IU

Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 13)

Ventilasjon generelt - Generelt om ventilasjonsforhold (Les mer på side 19)

Fordeling av tilstandsgrader



Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Innvendig

Baderom 7,0 m^2 | 3. Etasje



Helfliset baderom stort sett med 30x60-fliser på gulv og vegger, mosaikkfliser i dusjsone og 15x60-fliser på vegg i dusjsonen. Det er malt betonghimling. Rommet inneholder vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt servant med skuffer, vegghengt speil med integrerte lys, vegghengt skap og dusjsone med dusjvegg i glass og regnfallsdusj.

Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 2012. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er tilfredsstillende fallforhold med hensyn til bruksvann i selve dusjsonen definert av mosaikkfliser. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall med hensyn til lekkasjevann (min. 1:100) og/eller vanntett oppkant ved dørterskel på min 15 mm. Merk også at eventuelt lekkasjevann må renne rundt den faste dusjvegger. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

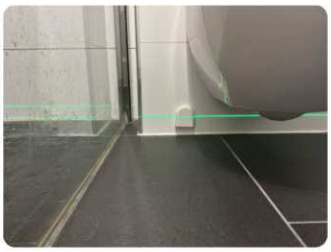
TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst. Det ser likevel ut til at det er utført tidligere hullboring bak skapinnredning i garderobedel av gangen. Dette kan ved senere tilkomst brukes til inspeksjon. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne. Dette bør innhentes og det bør kontrolleres at sisterne ligger på riktig side av tettesjiktet. Drenering ved eventuell lekkasje fra innebygget sisterne kommer ut bak toalettet. Innredning med normal bruksslitasje for alderen. Merk noe misfarging i fuge ved servant. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende dokumentasjon på innebygget sisterne.



Drenering fra innebygget sisterne

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Ventilasjon

TG1

Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.



Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser fra 2012. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen. Det er registrert åpne gjennomføringer fra tidligere innfestningsmateriell, noe som kan indikere brudd i våtrommets tettesjikt og økt risiko for fuktinntrenging. Gjennomføringene bør tettes med egnet tettemasse.



Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG2

Tettesjikt fra 2012 ifølge tidligere salgsoppgave. Plastsluk med klemring og synlig membran. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning/rørgjennomføringer er mindre enn 25 mm. Dette øker risikoen for at lekkasjevann ledes til tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres ved rehabilitering eller ved etablering av annen vannstoppende løsning. Tilstandsgrad 2 gis grunnet høydeforskjell fra topp sluk til døråpning er mindre enn 25 mm.



Vaskerom 4,6 m^2 | 3. Etasje



Vaskerom med 30x60-fliser på gulv og mosaikkfliser i sone med sluk, samt sokkelflis og malte flater. Rommet inneholder skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er lokalisert her.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG2

Tetteløsning med ukjent alder. Det er registrert plastsluk med klemring. Merk at sluk hadde noe vanskelig tilkomst grunnet plassering av innredning. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel eller rørgjennomføring er minst 25 mm. Tetteløsningen er trolig over 15 år uten dokumentasjon og har usikker restlevetid, med økt risiko for svikt. For nærmere avklaring må det innhentes ytterligere dokumentasjon eller gjennomføres destruktive undersøkelser. Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon.



Ventilasjon

TG1

Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.



Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Overflater – gulv

TG1

Fliser med ukjent alder. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall for håndtering av lekkasjevann (min. 1:100). Det er registrert oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm, men utførelsen av det vanntette sjiktet ved terskelen er ukjent.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Kjøkken 7,0 m^2 | 3. Etasje



Kommer med profilerte hvite fronter, benkeplate i tre og vaskekum med sidefelt i stål. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin og avtrekksvifte over komfyr, ellers frittstående hvitevarer. Det er gulv av 1-stavs parkett og malte flater.

Overflater – gulv

TG1

Det er fuktskade fra tidligere lekkasje fra kjøleskapet på parkett ved kjøleskap. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaring. Normal bruksslitasje for alderen.



Tidligere fuktskader i begge hjørner

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.



Innredning

TG1

Det er ikke montert komfyrvakt. Noe løse fuger mellom benkeplate og fliser på vegg, ellers normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Vann- og avløpsledninger

TG2

Vannrør av kobber og avløpsrør i plast. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er ikke montert lekkasjestopper eller lekkasjevarsler. Rom med vanninstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade ved for eksempel lekkasje. Dette ble ikke et krav før TEK10 (2010). Vannrør er over 33 år gamle. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes. Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon.



Entre 7,1 m^2 | 3. Etasje

Entre med 1-stavs parkett og malte flater med innslag av tapet.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Gulvet henger sammen med øvrig parkett i stue, kjøkken og på soverom.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Gang - garderobedel 5,8 m^2 | 3. Etasje

Garderobedel av gang med plastfliser på gulv og malte og tapetserte flater. Rommet inneholder garderobeskap og garderobeinnredning med skyvedører.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 1 14,1 m² | 3. Etasje



Hovedsoverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet har tilkomst til baderom og inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Det er noe svikt ved gulvlister. Dette kan utbedres ved å presse montere gulvlistene tettere mot gulvet om ønskelig.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Det er ikke tilluft gjennom ventil eller spalte til dette rommet. Vinduer må åpnes for å sikre tilluft til rommet, utover eventuelle utettheter. Spalte under dør sikrer sirkulasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Soverom 2 8,5 m² | 3. Etasje

Soverom med 1-stavs parkett og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Det er ikke tilluft gjennom ventil eller spalte til dette rommet. Vinduer må åpnes for å sikre tilluft til rommet, utover eventuelle utettheter. Spalte under dør sikrer sirkulasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Stue 29,3 m^2 | 3. Etasje

Stue med 1-stavs parkett og malte flater. Det er spottekasse i langs himling i hele rommets omkrets.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Det er registrert knirk i gulvkonstruksjonen. Forholdet skyldes trolig ujevnheter i undergulvet og vurderes som et mindre avvik uten vesentlig betydning.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vegg over balkongdør tilfører frisk luft.

Ventilasjon generelt | 3. Etasje

Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon. Det er avtrekk på kjøkken, baderom og vaskerom og tilluftsventil i vegg over balkongdør i stue. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Generelt om ventilasjonsforhold

TGIU Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom. Det gjøres igjen oppmerksom på at det er begrenset med tilluft til boligen da dette kun er etablert over balkongdør i stue.

Varme- og sanitærteknisk | 3. Etasje

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG1

Soilrør fra byggeår. Tilstandsgrad er basert på antatt alder, da rørene er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger.

Vannledninger

TG2

Kobberrør fra byggeår. Vannrør er over 33 år gamle. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes. Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon.

Varmtvannsbereder

TG2

Varmtvannsbereder på 200 L fra 2000. Avløp fra sikkerhetsventil føres til sluk. Bereder er tilkoblet stikkontakt. Krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 1500 watt kom i 2014. Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for lekkasje og følgeskader. Utskiftning bør planlegges. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon.



Radon | 3. Etasje

Bolig plassert i 3. etasje. Det vises til HMS-punkt

Skadedyr og insekter | 3. Etasje

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG2

Eier opplyser at det tidligere har vært registert kre på badet og i gangen. Det er opplyst fra eier at det ikke er observert noen kre i 2026. Det ble gjennomført behandling av Progressa for sikkerhets skyld i etterkant av befaring. Forholdet bør holdes under oppsyn. Tilstandsgrad 2 gis grunnet opplysninger om kre.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG2

TG2

Soverom 1: Vinduer i tolags glass med aluminiumkarmer fra byggeår. Isolerglass er 35 år og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskiftning må påregnes ved tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Soverom 2: Vinduer i tolags glass med aluminiumkarmer fra byggeår. Isolerglass er 35 år og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskiftning må påregnes ved tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Stue: Balkongdører i tolags glass med aluminiumkarmer med datomerking 1988, montert i byggeår. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskiftning må påregnes ved tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Entre: Ytterdør i tre med ukjent alder i brannklasse B30 plassert mot felles innvendig gang. Normal bruksslitasje for alderen.

Balkong 15,7 m^2 | 3. Etasje

Balkong med terrassebord i tre og rekkverk i stål. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

TG1

Det er ikke påvist avvik. Terrassebord har blitt beiset i etterkant av befaring.

HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima, eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene

vurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

Radon

HMS-punkt

Boligen ligger i 3. etasje. Dette punktet er derfor ikke relevant.

Balkong

HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,92 m, under kravet på 1,0. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m. Dette medfører økt fare for fall, spesielt ved bruk av balkong, terrasse eller trapp. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Kjøkken

HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Ettermontering anbefales som et brannforebyggende tiltak. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk. Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert i entre. Skapet inneholder 8 automatsikringer, inkludert hovedsikring, med 20 A til platetopp/komfyr og ellers 20, 16 og 10 A.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Nei**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**Ukjent/ikke oppgitt**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Vet ikke**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Nei**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Nei**

Konklusjon: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anlegget som er under 5 år gammelt. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Branntekniske forhold

Røykvarslere plassert i entre og på soverom 1.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Ikke relevant**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Nei**
Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer?	**Nei**

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Nei

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakyndig)

Ingrid Teistung (eier)

Befaringsdato: 17.08.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260198
Addresse	Nordre Nattlandsfjellet 104 B		
Postnr.	5098	Sted	BERGEN
Selgers navn	Ingrid Teistung		

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?

07/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

2177954

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Beskrivelse:

Ja, det foreligger en ferdigattest.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har tidligere observert enkelte kre i gangen og på badet. Ikke sett noen i 2026. Har for sikkerhets skyld gjennomført behandling fra firmaet Progressa.

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 21.08.2026

Signert av *Ingrid Teistung*

Initialer selger:
I T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedtekter

for

Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse.

Sist endret på ekstraordinært årsmøte 12.06.2023

§ 1. Sameiets navn:
Sameiets navn er: SAMEIET NATTLANDSFJELLET TERRASSE med forretningskontor i Bergen kommune.

§2. Sameiets andeler:
Sameiet er delt opp i 73 boligseksjoner som utgjør andeler av i alt 7106/7106 fordelt på de enkelte seksjoner som følger:

- Seksjon nr. 1-56 utgjør hver 89/7106 (i alt 4984/7106)
- Seksjon nr. 57,66,69 utgjør hver 85/7106 (i alt 255/7106)
- Seksjon nr. 58-59,67-68 utgjør hver 96/7106 (i alt 384/7106)
- Seksjon nr. 60, 62, 64 utgjør hver 170/7106 (i alt 510/7106)
- Seksjon 70-76 utgjør hver 139/106 (i alt 973/7106)

«Doble seksjoner» utgjør seksjon 60-61 (nå 60), seksjon 62-63 (nå 62), seksjon 64-65 (nå 64).

§3. Rettslig råderett:
Hver sameier tilskjøtes en seksjon av sameiets eiendom og har full rettslig råderett over denne, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De øvrige sameiere har likevel legalpant i seksjon for krav mot sameieren for et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdlovens grunnbeløp jf. eierseksjonsloven §31.

Ved overdragelse av seksjonen plikter overdrager å gjøre kjøper kjent med sameiets vedtekter, HMS-instruks og husordensregler. Erververen plikter videre å gjøre seg kjent med disse. Tilsvarende gjelder for utleie av seksjon.

Ved overføring av seksjon skal det, uten opphold, sendes melding til styret og forretningsfører, i eget skjema, for registrering av den nye erververen. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i avsnitt over. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ingen kan eie mer enn to -2- boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Til hver seksjon hører eksklusiv enerett til bruk av bruksenhet. Bruksenhetene i sameiet består av: en leilighet til boligformål. Bruksenheten kan bare benyttes til det tinglyste formålet.
Arealer i sameiet som ikke inngår i seksjoner er fellesareal. Sameier har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig er brukt til. Til hver seksjon kan benyttes eksklusiv parkeringsplass og ekstern bod etter anvisning fra sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 4 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser og ansvar hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 5 Fellesutgifter

Utgifter og omkostninger ved eiendommen, som ikke er tilknyttet den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøken. Til dekning av sin del av løpende fellesutgifter betaler hver sameier månedlig et fastsatt beløp av årsmøtet eller av styret. Til avsetning for dekning av fremtidig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen (vedlikeholdsfond), skal likeledes betales månedlig et beløp fastsatt av årsmøtet eller styret, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Eierskiftegebyr betales av kjøper til forretningsfører. Gebyret er pr. 20.04.12 pålydende kr. 4.300,-.

Eventuelle kostnader forbundet med kollektive avtaler for kabel-tv og bredbånd/internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel per seksjon og følger ikke sameiebrøken.

§ 6 Vedlikehold og renhold

Den enkelte sameier skal holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne jf. eierseksjonsloven § 20 første ledd. Dette ansvaret gjelder både bruksenhetens hoveddel og tilleggsdeler som boder og garasjeplass.

Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av:

- Ledninger som ikke inngår i fjerde ledd
- Varmekabler
- Inventar
- Utstyr/apparater
- Alle innvendige flater, innvendige dører, karmer og listverk
- Det som ellers faller naturlig inn under sameiernes vedlikeholdsplikt.

Sameieren har videre vedlikeholdsansvar for vannklosett, varmtvannsbereder, vasker o.l. tilknyttet egen seksjon. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Sameier har ansvar for å umiddelbart melde fra til styret dersom det oppdages skader/feil på enheten som sameiet har ansvar for å utbedre. Dersom sameier forsinker innmelding av skade slik at denne utbrer seg eller det oppstår følgeskader på eiendommen, må sameier selv dekke kostnader for dette. Alminnelig meldefrist er satt til seks uker.

Sameiet har ansvar for forsvarlig vedlikehold av fellesarealer som ikke hører til den enkelte bruksenhet. I dette ansvaret ligger også reparasjon, utbedring og utskiftning der det er nødvendig.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også:

- Utskiftning av vinduer og ytterdører til bruksenhetene.
- Vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenhetene.
- Reparasjon og utskiftning av utstyr som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Videre fellesanlegg/felleskonstruksjoner som elektriske inntak og fordelingsanlegg.
- Utvendig vann- og avløpsledninger
- Yttervegger og yttertak
- Utvendig vindusflater med glass, ramme og karm
- Utvendig terrassedør og entrédør
- Terrasser (unntak for sjette ledd siste setning vedrørende belegningsstein o.l.)
- Plenklipping og beplantning på fellesareal
- Renhold av fellesareal, gater, fortau og lignende

Vedtar sameiet å engasjere tillitsmenn eller øvrig innleid hjelp til sine oppgaver nevnt over, fordeles utgiftene etter sameierbrøken.

Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene, selv om plassene inngår i bruksenhetene som tilleggsdeler. Den enkelte sameier er ansvarlig for løpende renhold av terrasser (med rekkverk), for vedlikehold og utskiftning av belegningsstein eller lignende.

Nøkler og dørlåser i sameiet.

Hver seksjonseier i sameiet er ansvarlig for å sørge for låser på dørene til sin egen leilighet og eventuelle boder tilknyttet denne.Sameiet er ansvarlig for å sørge for låser på fellesdører i sameiet, slik som inngangsdører, garasjedører, dør til styrerommet, el-tavle etc.

Seksjonseiere har ikke lov til å endre eller fjerne låser på fellesdører eller andre fellesområder i sameiet uten godkjenning fra sameiet.

Dersom en seksjonseier mister nøkkelen til sin egen leilighet eller bod, vil det være seksjonseiernes ansvar å erstatte nøkkelen og eventuelt også skifte lås dersom det er nødvendig.

Dersom en seksjonseier mister adgangsbrikken til en fellesdør i sameiet, må vedkommende umiddelbart varsle styret om tapet. Sameiet vil deretter sørge for å programmere vekk tilgangen til den aktuelle brikken.

Ny adgangsbrikke kan utleveres fra styret, og kostnadene for ny brikke dekkes i sin helhet av den enkelte seksjonseier. Ved bestilling av nye brikke må seksjonseier redegjøre for samtlige aktive brikker tilhørende seksjonen slik at eventuelle tapte brikker kan deaktiveres.

Sameiet og skadelidende sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter etter reglene i eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

Sameier kan kreve erstatning for tap som føler av at sameiet ikke oppfyller sine plikter, etter regler i eierseksjonsloven §§ 35 og 36.

§ 7 Utleie av parkeringsplass

Utleie av parkeringsplass begrenser ikke seksjonseiers plikter til forholdet i sameiet.

§ 8 Elbil

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Det er ikke lov å lade elbiler i sameiet på annen måte enn gjennom forskriftsmessig installert ladepunkt av godkjent installatør.

§ 9 Vedlikeholdsfond m.v.

Sameiets styre plikter å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og å påse at alle fellesutgifter dekkes av sameiet, slik at man unngår at kreditorer fremmer

krav mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene for sameierne.

Videre skal styre sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Sameiermøte fastsetter hvilke beløp som skal innbetales til fondet, og hver sameier skal betale andel av dette beløp etter sin eierandel jfr. **§ 5.**

Dersom det i ordinært eller ekstraordinært årsmøte besluttes å igangsette vedlikeholdsarbeider, kan styret fastsette tilleggsbetaling utover tilskudd til vedlikeholdsfondet, dersom det er åpenbart at ordinært tilskudd eller fondets saldo ikke kan finansiere de vedtatte arbeidene.

Ved iverksettelse av vedlikeholdstiltak som enkeltvis beløper seg til kr 200 000 eller mer, skal styret engasjere ekstern kompetanse (byggherreombud) for å sikre at alle lover og forskrifter, avtaleforhold og kontrakter blir utstedt korrekt samt kvalitetssikre utførelse.

§ 10 Mislighold

Dersom en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret skriftlig pålegge vedkommende å selge seksjonen. Salgsfristen skal være seks – 6 – måneder fra mottak av pålegget. Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse fra seksjonen. Eierseksjonsloven §§ 26 (pålegg om salg) og 27 (fravikelse) gjelder utfyllende for disse situasjonene.

§ 11 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinert årsmøte holdes hvert år innen 30.06. Styret skal i god tid varsle sameierne om dato for årsmøtet og frist for å melde saker som ønskes behandlet i møtet. Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne som varsles på minst åtte – 8 – dager og mest tjue -20 – dager, og etter at meldefristen er utløpt.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkalling om det settes frem krav om det innen fristen i første avsnitt. Innkalling skal bestemt angi de saker som skal behandles. Styrets årsrapport og revidert regnskap skal vedlegges. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtekter må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være nevnt innkallingen. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som tilsammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker man ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, dersom det er nødvendig, innkalles med kortere frist enn vanlig sameiermøte. Fristen skal likevel være minst 3 dager. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtekter, må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles i et ekstraordinært sameiermøte, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 12 Om årsmøte – stemmerett m. v.

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. konstituering
2. årsberetning fra styret
3. årsregnskap og budsjett
4. valg av styre, varamedlemmer og eventuelt forretningsfører/kasserer/revisor
5. Eventuelle godtgjørelses til de valgte tillitsmenn og/eller revisor.
6. andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet skal holdes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal føres protokoll for møtet med referat av alle saker og gjengivelse av alle vedtak. Protokollen undertegnes av møteleder og en fremmøtt sameier valgt av årsmøtet. Protokollen lese opp før møtet avsluttes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for alle sameierne. Med de unntak som følger av loven eller nærværende vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekking. I årsmøtet har sameierne stemmerett, en – 1- stemme for hver seksjon. «Doble» seksjoner (seksjon 60/61, 62/63 og 64/65) har kun en -1 – stemme. En sameier har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses kun å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det klart fremkommer at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

En sameier har rett til å møte med rådgiver, som kun har talerett dersom flertallet på årsmøtet stemmer for dette. Styret og forretningsfører og rett og plikt til å være til stede på årsmøtet, hvis ikke det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall. Eventuell revisor og leier av seksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet. Foruten en rådgiver som årsmøtets flertall ikke gir talerett, har alle de i dette nevnte avsnitt talerett.

§ 13 Særlige flertallskrav

I (sameiermøtet) årsmøtet kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutninger om:

1. Fastsettelse og endring av vedtekter, forutsatt av lov eller vedtektene selv ikke stiller strengere krav.

2. a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet og utenfor vanlig forvaltning og vedlikehold.
   b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eler utvidelse av eksisterende bruksenheter.
   c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
   d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
   e) samtykke til endring av formål eller for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
   f) samtykke til reseksjonering jf eierseksjonsloven § 20 andre ledd som annet punktum
   g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

3. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14 Styret

Sameiet skal ha et styre som velges ved alminnelig flertall av årsmøte. Styreleder velges særskilt. Styret skal bestå av en leder og fire – 4- styremedlemmer etter årsmøtets valg. Det skal velges to -2- varamedlemmer til styret. Funksjonstiden for styreleder og de

øvrige styremedlemmene er to – 2- år. Varamedlemmer velges for ett – 1- år om gangen. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 15 Styremøter

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov eller når minst to – 2-styremedlemmer eller forretningsfører krever det.

Styremøtene ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i styret. Protokollene skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer/varamedlemmer. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede og vedtaket krever flertall blant de avgitte stemmer. Flertallet må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

§ 16 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av fellesanliggender overstemmende med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak i årsmøtet, og det forplikter sameiet utad. Sameiere forplikter utad ved to – 2- styremedlemmers underskrift i fellesskap. Styremedlem må ikke delta i behandlingen av eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 17 Forretningsfører/kasserer

(Sameiermøtet) årsmøtet velger forretningsfører/kasserer dersom dette antas nødvendig i tillegg til styret. Forretningsfører/kasserer har møterett og talerett i styremøter, men ikke stemmerett. Vedkommende skal tilsendes innkalling på lik linje med andre styremedlemmer.

§ 18 Regnskap og revisjon

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet skal ha statsautorisert registrert revisor, som velges av årsmøtet.

§ 19 Tvister, tinglysning m.v.

For forhold som ikke er regulert av nærværende vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner. Dersom en tvist mellom sameiet og en eller flere sameiere på den andre side, ikke kan løses gjennom forhandlinger, skal tvisten behandles ved de ordinære domstolene. For tvister med økonomisk verdi lavere enn 65% av grunnbeløpet i folketrygden, skal likevel forenklet behandling for domstolene gjelde.

Vedtektene for Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse kan av styret tinglyses på eiendommen/de enkelte seksjoner under gnr. 11, bnr. 676 i Bergen. Nærværende vedtekter for Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse er vedtatt i årsmøtet 16.06.20.

§ 20 Klage vedrørende andre sameiere

Styret behandler ikke klager på andre sameiere uten at klagen foreligger skriftlig med kopi til den/de sameierne det blir klaget på.

§ 21 Honorar til varamedlemmer i styret

Varamedlemmer i styret godtgjøres med samme godtgjørelse for styremøter som de øvrige styremedlemmene.

§ 22 Dugnad

Dugnadsarbeid, utenom fellesdugnader i regi av styret, må avtales med styret før oppstart av arbeidet. Timelister for føring av dugnadstimer utleveres av styret. Timelistene må leveres styret senest 3 måneder etter at arbeidet er utført.

Godkjent dugnadsarbeid kompenseres med kr. 150,- pr. time. Kompensasjon for utført dugnadsarbeid utbetales årlig.

Hus- og ordensregler for Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse

Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse (SNT) med store fellesarealer trenger husordensregler som bygger på en del felles forutsetninger:

1. Ordensregler: ***Årsmøtet*** i Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse utarbeider vanlige ordensregler. Eierseksjonssameiet har vedtatt husordensregler, og det påhviler enhver seksjonseier å følge disse.

2. Sportsutstyr og annet løsøre: Oppganger og korridorer (ganger) skal ha fri passasje og være uten hinder for naboer og vaskepersonell. Sportsutstyr og annet løsøre bør plasseres i bod, og sykler i garasjen.

3. Støy: Beboerne må bruke sunn fornuft med hensyn til støy, som høy musikk, ***vaskemaskin/tørketrommel og lignende. Det tilstrebes ro etter kl. 22:00***. Boring og lignende arbeid skal derfor ikke utføres etter kl. 21:00 eller på søndager og helligdager.

4. Bygningsmessige endringer: Det skal innhentes tillatelse fra sameiet hvis beboere ønsker å gjøre utvendige endringer med sin leilighet. Eksempelvis bygningsmessige endringer. Vedrørende markiser har sameiet vedtatt å benytte duk nr. 320.325 fra fargekart Spectron.

5. Husdyr: Det er tillatt med husdyrhold i sameiet, dersom husdyret ikke er på en urimelig eller unødvendig måte til skade eller ulempe for de andre sameierne. Eier av hund skal påse at reglene om båndtvang overholdes.

6. Flytting: Den enkelte sameier skal gi melding til forretningsfører straks ny eier er kjent. Meldingen skal inneholde navn på ny eier, overtakelsesdato og selgers nye adresse.

7. Søppel og avfall: Den enkelte sameiet plikter å forholde seg til de regler som til enhver tid gjelder for søppel og avfall. Gjeldende regler er oppslått i bosshuset. Avfall som ikke kan behandles som ordinært husavfall m.a. fjernes av den enkelte sameier.

8. Mus- og rotteplager: Sameiet er av det offentlige pålagt å legge ut rottegift. Det henstilles til seksjonseierne å ikke mate fugler eller husdyr på en slik måte at det gir næring for rotter, mus og andre skadedyr.

9. Gressplen og beplantning: Områdene må benyttes med omtanke og skal basere rekreasjonsområde for beboerne. ***Lek og ansamlinger foran og bak sameiet skal følge sameiets øvrige husregler hva gjelder støy og sjenanse for øvrige sameiere.***

10. **Røyking:** Det er forbudt å røyke innenfor sameiets areal, det vil si i korridorer, heiser, trapper, trappehus og garasje.

11.Garasjeanlegg: Alle beboere plikter å påse at inngangsporten samt alle inngangsdører er forsvarlig lukket når garasjen forlates. Enhver plikter å holde orden på tilvist parkeringsplass. Enhver skal påse at reglene for oppbevaring av ildsfarlig og/eller eksplosivt materiale etter brannloven med forskrifter overholdes. Dette gjelder både for den enkelte bruksenhet, i boder, på loft og i garasjeanlegg som hører til bruksenheten. Det må utvises forsiktighet ved kjøring i garasjen, og barn skal heller ikke leke i garasjen.

12.Parkeringsplasser: Til hver seksjon medfølger en eksklusiv bruksrett til angitt(e) parkeringsplass(er). Styret følger oversikt over hvilke seksjonseiere som har bruksrett til de enkelte plassene. Det er ikke anledning til å overføre bruksretten til annen seksjonseier uten godkjennelse fra styret. Ved eventuell tvist mellom sameiere om hvem som disponerer en plass er det styret som avgjør hvilke seksjon som har rett til plassen.

Biloppstillingsplassene skal utelukkende brukes til parkering av biler, motorsykler og sykler samt gjenstander som er knyttet til disse transportmidlene. Sameieren/leietakeren må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og avfall samt brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår. Styret har, etter skriftlig varsel, fullmakt til å få fjernet nevnte gjenstander for eiers regning.

I tillegg til den enkelte seksjons parkeringsplass(er) disponerer sameiet åtte garasjeplasser for bil og tre plasser for MC. Styret har ansvar for utleie av plassene og opprettholder en venteliste når alle plasserer utleid. Utleieplasser kan ikke overdras til nye eiere. Ved eierskifte frigjøres en utleieplass og tilbys i henhold til evt. venteliste.

Det er ikke anledning til å la andre enn sameiere eller leietakere disponere parkeringsplasser i garasjeanlegget.

13.Utleie av parkeringsplasser: Seksjonseiere som ikke benytter sin tildelte parkeringsplass kan leie den ut til andre seksjonseiere. Styret formidler ikke innbyrdes utleie. Det er ikke tillatt å leie ut til andre enn sameiere eller leietakere. Det er ikke mulig å ***fremleie*** plasser man ikke allerede har en eksklusiv bruksrett til.

14.Fellesparkekeringsareal: Indre halvdel av parkeringsplassen i forkant av huset tilhører sameiet og skal sammen med parkeringsplassen på øvre side av huset primært være gjesteparkering.

15.Motorkjøretøy / veibom: Ved kjøring på sameiets område må forsiktighet utvises. Det er ikke tillatt med generell kjøring i forkant av huset. Unntak gjelder for bevegelseshemmede, ved flytting og/eller transport av tyngre/større gjenstander.

Sist endret på digitalt årsmøte 16. juni 2020

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6296
SAMEIET NATTLANDSFJELLET TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NATTLANDSFJELLET TERRASSE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 4. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6296

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedlikehold
7. Bestemmelse om markisefarge i sameiets husordensregler.
8. Salg av fellesareal i Nattlandsrinden
9. Forbud mot beplaniting av mat- og nyttevekster på terrasser i 1. etg.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NATTLANDSFJELLET TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Alexander Thorstensen er møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Eide Thorstensen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Ingvild Lygren og Birte Augestad velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Ingvild Lygren og Birte Augestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse holdes uenderet og settes til kr 200.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-

Sak 6

Vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bygningsmassen har behov for vedlikehold i tiden som kommer og styret har jobbet i lengre tid forsøkt å finne firma som kan:

1. Utbedre sameiets blikktak
2. Utbedre sameiets trevinduer

3. Utbedre sameiets bakvegg.

Blikktakene flasser maling, tre-vinduene trenger maling eller utskifting og vi har fått tilbakemeldinger om at noe bør gjøres med bakgveggen.

Det foreslåes at OBOS prosjekter engasjeres for å kartellege og prioritere hva som må gjøres. Dette skal resultere i en prioriteringsliste og en konkret handlingsplan, som sameiet senere kan stemme over.

Styrets innstilling

OBOS prosjekter engasjeres da sakene er kopleks og potensielt kostbar. OBOS prosjekter kan da også fungere som sameiets byggherreombud og påse at sameiets interesser ivaraetaes.

Forslag til vedtak

OBOS prosjekter engasjeres for å utarbeide prioriteringslites og en konkret handlingsplan.

Sak 7

Bestemmelse om markisefarge i sameiets husordensregler.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets husordensregler, punkt 4 sier:

4. Bygningsmessige endringer: Det skal innhentes tillatelse fra sameiet hvis beboere ønsker å gjøre utvendige endringer med sin leilighet. Eksempelvis bygningsmessige endringer. Vedrørende markiser har sameiet vedtatt å benytte duk nr. 320.325 fra fargekart Spectron.

Duk nr 320.325 fra Spectron er ikke lengre mulig å finne. Det foreslåes derfor at husordensreglene oppdateres til å bestemme markisefarge Sandatex 107 (NCS S 8000-N).
Dette er en moderne mørk grå farge.

Styrets innstilling

Husordensreglene oppdateres som foreslått.

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres til å spesifisere at markisefarge Sandatex 107 (NCS S 8000-N) skal benyttes ved motering av nye markiser.

Sak 8

Salg av fellesareal i Nattlandsrinden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Johnny Iden ønsker at styret utreder hvorvidt det er mulig å selge deler av sameiets fellesareal (Skråningen mot vei i Nattlandsrinden). Dette kan være en mulig måte å finansiere fremtidige vedlikeholdsprosjekter i sameiet.

Forslaget fra Johnny er vedlagt i sin helhet.

Det foreslåes at årsmøtet avgjør om styret skal følge opp saken videre.

Styrets innstilling

Styret har gjort en lett forhåndsundersøkelse og et mulig moment som kan gjøre seg gjeldende er at samtlige sameiere kan måtte signere skjøte hvis tomteareal skal selges.

Eierseksjonsloven §51 og sameiets vedtekter §13, punkt 3 gjør det også klart at det kreves enighet fra alle seksjonseiere om sameiet skal selge eller bortfeste hele eller vesentlige deler av eiendommen. Det vil derfor også være nødvendig å gjøre en vurdering av hvorvidt areaelet som foreslåes solgt utgjør vesentlige deler av sameiets arealer.

Eierseksjonsloven §51 sier også at hver sameier må si seg uttrykkelig enig i tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser.

Styret anbefaler derfor at det først kartlegges med OBOS hva som kreves for å kunne gjøre et salg og om det er tilstrekkelig oppslutning i sameiet, før eventuelt kostbart arbeid igangsettes. Kartlegging av oppslutning må gjøres utenom årsmøtet fordi det etter vår forståelse (eierseksjonsloven §51) kreves svar fra samtlige seksjonseiere.

Forslag til vedtak

Styret avklarer med OBOS hva som er nødvendig for å kunne gjennomføre et salg, karlegger om det er tilstrekkelig oppslutning for et salg, og går kun videre med saken dersom det er sansynlig å kunne gjennomføre et salg.

Vedlegg

2. Innspill SNT 0326.pdf

Sak 9

Forbud mot beplaniting av mat- og nyttevekster på terrasser i 1. etg.

Forslag fremmet av:
Birte Augestad

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Styret har mottatt følgende sak fra Birte Augestad:

Mus og rotter. I sommer/høst var vi veldig plaget med rotter og mus på terrassen. Kunne ikke lufte med terrasse døra åpen. Kanskje burde matplanter og nyttevekster ikke dyrkes på terrassen, særlig ikke i 1 etg. Med fordel kan gjerne området i Rinden brukes. (den borterste delen som ikke er i bruk kan brukes som parseller.)

Det foreslåes å oppdatere sameiets husordensregler til å forby beplanting av nyttevekster på terasser i første etasje og eventuelt etablere parsellhage i Nattlandsrinden.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet tar stilling til forslaget.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forbud mot beplaniting av mat- og nyttevekster på terrasser i 1. etg.
- Mot Forbud mot beplaniting av mat- og nyttevekster på terrasser i 1. etg.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameiets husordensregler oppdateres og det forbys å plante mat og nyttevekster i første etasje.

2. Det tillates parsellhage i Nattlandsrinden. Sameiets husordensregler oppdateres og det forbys å plante mat og nyttevekster i første etasje.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Følgende verv er til valg:

- Styreleder
- 3 x Styremedlem
- 2 x vara
- 2 x valgkommité

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ståle Helland

  Ståle Helland har bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen samt eiendomsforvaltning og jobber idag med vedlikeholdsplanlegging og forvaltning av bygg og eiendom i Statsbygg.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henrik Risdal-Andersen

  Henrik Risdal-Andersen flyttet inn i 2022 og ønsker å engasjere seg i styrearbeidet. Han kan bidra på de fleste områder, særlig innen dugnad og låsesystem, og har tidligere en sommer hatt ansvar for beplantning. Utdannet innen journalistikk og kommunikasjon og har over 10 års arbeidserfaring fra servicebransjen.
- Kartika Margrethe Utama Rabbe

  Kartika M. U. Rabben har tidligere erfaring som daglig leder med ansvar for personal, budsjetter og markedsføring. Styreerfaring fra flere bedrifter i Bergen samt nettverksbygging.
- Linn Therese Fjeldstad

  Linn Therese Fjeldstad har bodd i sameiet litt over et år og ønsker å bidra i styret for fellesskapet og trivsel i sameiet. Åpen for mange oppgaver og særlig engasjert i dugnad og fellesområdene. Jobber som operasjonssykepleier ved Haukeland Sykehus.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Audun Ole Braaten

  Styret har ikke mottatt informasjon om kandidaten.
- Kirsti Midttømme

  Kirsti Midttømme har tidligere sittet som styremendlem i sameiet. Hun er bygningsingeniør og jobber som forsker innen fornybar energi i NORCE Research.

Valg av 2 valgkommité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkommité:

- Hilde Marie Torgauten

  Hilde Marie Torgauten har lang erfaring fra valgkommitéarbeid og har gjort en kjempe jobb for sameiet i flere år.
- Merete Monstad

  Merete Monstad har sittet i styret som styremedlem i to år og har meldt seg friviligg til å ta over stafettpinnen etter Kirsti Midttømme.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

I året som har gått har styret avholdt 11 styremøter, gjennomført en dugnad og avholdt et sameiermøte.

Vi har behandlet flere mindre saker fra sameiere og jobbet med noen større prosjekter:

1. Kartlagt utbedring av sameiets blikktak
2. Kartlagt utbedring av sameiets trevinduer
3. Utskifting av brannport i garasjen. Arbeid er bestilt og blir igangsatt.
4. Bestilt reasfaltering av nedkjørsel i rinden og inngangspartiene på byggets fremside.
5. Utbedring av branntetting
6. Kontroll av sameiets nødlys og brannslukkeutstyr
7. Utbedret utetthet i bakveggen mot seksjon 69
8. Etablert returpunkt for matavfall
9. Nye sittebenker på fellesareal

SAMEIET NATTLANDSFJELLET TERRASSE
ORG.NR. 980657280, KLIENTNR. 6296

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 259 392	4 320 606	4 265 375	4 265 375
Ladeinntekter elbil		173 061	129 681	120 000	120 000
Andre inntekter	3	6 000	4 800	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 438 453**	**4 455 087**	**4 385 375**	**4 385 375**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 018	-68 967	-36 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-36 794	-47 508	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 966	-8 564	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-137 790	-132 490	-140 000	-146 300
Konsulenthonorar		-13 878	-10 975	-95 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-394 247	-809 163	-844 000	-685 000
Forsikringer		-392 627	-374 067	-360 000	-450 000
Kommunale avgifter	8	-169 250	-138 663	-207 000	-215 000
Ladekostnader EL-bil		-134 408	-112 552	-120 000	-120 000
Energi/fyring	9	-172 218	-136 057	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-360 547	-387 430	-365 000	-407 500
Andre driftskostnader	10	-783 039	-584 290	-644 000	-799 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 837 783**	**-3 010 726**	**-3 200 000**	**-3 226 070**
DRIFTSRESULTAT		**1 600 671**	**1 444 361**	**1 185 375**	**1 159 305**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	84 685	34 575	0	66 000
Finanskostnader	12	-640 143	-688 281	-654 000	-654 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-555 458**	**-653 706**	**-654 000**	**-588 000**
ÅRSRESULTAT		**1 045 213**	**790 655**	**531 375**	**571 305**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 045 213	790 655		

SAMEIET NATTLANDSFJELLET TERRASSE
ORG.NR. 980657280, KLIENTNR. 6296

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2 551	39 345
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 551**	**39 345**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		27 867	23 856
Forskuddsbetalte kostnader		14 539	13 288
Driftskonto OBOS-banken		1 358 501	920 826
Skattetrekkskonto OBOS-banken		132	2 617
Sparekonto OBOS-banken		1 246 617	16 200
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 075 713
SUM OMLØPSMIDLER		**2 647 656**	**2 052 500**
SUM EIENDELER		**2 650 207**	**2 091 845**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 338 706	-7 383 919
SUM EGENKAPITAL		**-6 338 706**	**-7 383 919**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 884 199	9 360 815
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 884 199**	**9 360 815**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 950	38 748
Leverandørgjeld		68 571	68 748
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	851	3 802
Påløpte renter		3 237	3 651
Annen kortsiktig gjeld	17	105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**104 714**	**114 949**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 650 207**	**2 091 845**
Pantstillelse		10 750 000	10 750 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 10.03.2026
Styret i Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse

Alexander Eide Thorstensen /s	Erlend Alexander Eide /s	Christian Svendal /s
Merete Monstad /s	Frøydis Lygren /s	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Avregning Vann	162 108
Dugnad	87 626
Strøm	105 151
Felleskostnader	3 480 037
Kabel TV	393 515
Parkeringsleie	24 866
Parkering MC	6 090
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 259 392**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-5 100
Arbeidsgiveravgift	-28 918
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 018**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-

pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 966
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 966**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-79 591
Drift/vedlikehold VVS	-4 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 672
Drift/vedlikehold heisanlegg	-203 495
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 613
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 051
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-12 826
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-394 247**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-169 250
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-169 250**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-172 218
SUM ENERGI / FYRING	**-172 218**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 390
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 390
Håndverktøy	-163
Datautstyr	-119
Annet driftsmateriale	-3 102
Vaktmestertjenester	-268 751
Vakthold	-48 326
Renhold ved firmaer	-294 962
Snørydding	-136 121
Andre driftskostnader	-2 025
Telefon, annet	-989
Drivstoff	-219
Kontingenter	-3 200

Bank- og kortgebyr	-3 423
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-4 860
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-783 039**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	25 147
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 259
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 283
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	420
Andre renteinntekter	576
SUM FINANSINNTEKTER	**84 685**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-636 643
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-2 500
SUM FINANSKOSTNADER	**-640 143**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hjertestarter		
Tilgang 2023	18 347	
Avskrevet tidligere	-9 683	
Avskrevet i år	-6 115	
		2 549
Lekeplass		
Tilgang 2020	204 537	
Avskrevet tidligere	-173 857	
Avskrevet i år	-30 679	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2021	17 490	
Avskrevet tidligere	-17 489	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 551**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-36 794**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2019	-12 920 000	
Nedbetalt tidligere	3 559 185	
Nedbetalt i år	476 616	
		-8 884 199
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 884 199**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-132
Skyldig arbeidsgiveravgift	-719
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-851**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-105**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
OBOS-Banken har factoringpant pålydende kr 10 750 000 som sikrer lånet.

Til årsmøtet i Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse som viser et overskudd på kr 1 045 213. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 11.03.2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

INNSPILL TIL STYRET i **S**ameiet **N**attlandsfjellet **T**errasse, **SNT**

På nylig avholdte sameiermøte redegjorde styret for kommende vedlikeholdsbehov. Om og når arbeidene gjennomføres, vil det medføre store kostnader.
Betydelig mer enn man p.t. har til rådighet på vedlikeholdskonti.

Sameier skal i prinsippet ikke ha fellesgjeld, men pga tidligere tiltak (skifte av taket mm) er SNT likevel belånt. For å unngå ytterligere opplåning med påfølgende husleieøkning eller tvungen kontantinnbetaling har jeg følgende innspill:

Tomtearealet SNT eier er på 10965m2. Av dette ligger ca **3000m2 ubenyttet** bak blokkene og medfører bare utgifter til gartnerne. Arealet kan etter mitt syn skilles ut og selges uten store konsekvenser for seksjonseierne, utover det at boligene i Rinden får naboer noe tettere inn på baksiden. Innsynet blir omtrent det samme.
Da SNT ble bygget var dette arealet godkjent som en del av boligprosjektet, men pga finanskrisen ble det bom stopp i boligsalget. Byggene som var planlagt her, ble kanselert.

Det burde derfor være kurrant for en utbygger å skaffe ny byggetillatelse. Tomten er lett tilgjengelig og enkel å bygge ut. Pris pr. m2 tomt på Nattlandsfjellet er høy og her snakker vi om et pent millionbeløp ???

En slik sum vil kunne lette styret sitt arbeid med å dekke det meste av etterslepet i vedlikholdet og oppgradering av blikk-takene som begynner å haste. Kanskje også noe nedbetaling på eksisterende lån. Verdien av seksjonene vil da kunne øke betraktelig.

Ved et eventuelt salg må det forutsettes, og tinglyses, at det blir anlagt fullverdig og godkjent dreneringsløsning mot våre bygg som tar med vannet på bakveggen og fuktgjennomslagene der det kommer fra. Takvannet bør og ledes til denne grøften.

Ingen nytter dette arealet idag og ingen av seksjonene blir berørt men noen får naboer tettere inn på baksiden, slik anlegget opprinnelig var planlagt.

Salg må selvsagt behandles på korrekt måte, Slik jeg tolker eierseksjonsloven og SNT-vedtektene kreves det kun 2/3-dels flertall på årmøtet for å godkjennelse.

Videre saksbehandling:

Undertegnede ber styret lage en mulighetsstudie og utrede de juridiske krav til utskillese, vurdering fra eiendomsmegler, informasjon til og respons fra seksjonseierne osv.
En avklaring om dette er en vei å gå, vil kunne lette avgjøreølser/risiko for styret for å sette igang større arbeider.

Saken ønskes fremmes som sak til neste årsmøtet. Eventuelt på et ekstraordinært årsmøte.

Ber om en kjapp tilbakemelding hvordan styret ser på dette.

Nattlandsfjellet 23.3.26

MVH

Johnny Iden
e-mail: Johnny Iden
telf. 95265858
seksjon 29

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 30.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 4.05.26
Selskapsnummer: 6296 **Selskapsnavn:** SAMEIET NATTLANDSFJELLET TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Alexander Eide Thorstensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ingvild Lygren og Birte Augestad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedlikehold

OBOS prosjekter engasjeres for å utarbeide prioriteringslites og en konkret handlingsplan.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Bestemmelse om markisefarge i sameiets husordensregler.

Husordensreglene oppdateres til å spesifisere at markisefarge Sandatex 107 (NCS S 8000-N) skal benyttes ved motering av nye markiser.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Salg av fellesareal i Nattlandsrinden

Styret avklarer med OBOS hva som er nødvendig for å kunne gjennomføre et salg, karlegger om det er tilstrekkelig oppslutning for et salg, og går kun videre med saken dersom det er sansynlig å kunne gjennomføre et salg.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forbud mot beplaniting av mat- og nyttevekster på terrasser i 1. etg.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- [ ] For forbud mot beplaniting av mat- og nyttevekster på terrasser i 1. etg.
- [ ] Mot forbud mot beplaniting av mat- og nyttevekster på terrasser i 1. etg.

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Sameiets husordensregler oppdateres og det forbys å plante mat og nyttevekster i første etasje.
- [ ] Det tillates parsellhage i Nattlandsrinden. Sameiets husordensregler oppdateres og det forbys å plante mat og nyttevekster i første etasje.

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Ståle Helland

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Henrik Risdal-Andersen
- [ ] Kartika Margrethe Utama Rabbe
- [ ] Linn Therese Fjeldstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Audun Ole Braaten
- [ ] Kirsti Midttømme

Valgkommité (kun 2 skal velges)

- [ ] Hilde Marie Torgauten
- [ ] Merete Monstad

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET NATTLANDSFJELLET TERRASSE

Organisasjonsnummer: 980657280
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 09:00 til 4. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Alexander Thorstensen er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Eide Thorstensen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Ingvild Lygren og Birte Augestad velges som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingvild Lygren og Birte Augestad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse holdes uenderet og settes til kr 200.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedlikehold

Bygningsmassen har behov for vedlikehold i tiden som kommer og styret har jobbet i lengre tid forsøkt å finne firma som kan:

1. Utbedre sameiets blikktak
2. Utbedre sameiets trevinduer
3. Utbedre sameiets bakvegg.

Blikktakene flasser maling, tre-vinduene trenger maling eller utskifting og vi har fått tilbakemeldinger om at noe bør gjøres med bakgveggen.

Det foreslåes at OBOS prosjekter engasjeres for å kartellege og prioritere hva som må gjøres. Dette skal resultere i en prioriteringsliste og en konkret handlingsplan, som sameiet senere kan stemme over.

Styrets innstilling
OBOS prosjekter engasjeres da sakene er kopleks og potensielt kostbar. OBOS prosjekter kan da også fungere som sameiets byggherreombud og påse at sameiets interesser ivaraetaes.

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS prosjekter engasjeres for å utarbeide prioriteringslites og en konkret handlingsplan.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Bestemmelse om markisefarge i sameiets husordensregler.

Sameiets husordensregler, punkt 4 sier:

4. Bygningsmessige endringer: Det skal innhentes tillatelse fra sameiet hvis beboere ønsker å gjøre utvendige endringer med sin leilighet. Eksempelvis bygningsmessige endringer. Vedrørende markiser har sameiet vedtatt å benytte duk nr. 320.325 fra fargekart Spectron.

Duk nr 320.325 fra Spectron er ikke lengre mulig å finne. Det foreslåes derfor at husordensreglene oppdateres til å bestemme markisefarge Sandatex 107 (NCS S 8000-N).
Dette er en moderne mørk grå farge.

Styrets innstilling
Husordensreglene oppdateres som foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene oppdateres til å spesifisere at markisefarge Sandatex 107 (NCS S 8000-N) skal benyttes ved motering av nye markiser.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Salg av fellesareal i Nattlandsrinden

Johnny Iden ønsker at styret utreder hvorvidt det er mulig å selge deler av sameiets fellesareal (Skråningen mot vei i Nattlandsrinden). Dette kan være en mulig måte å finansiere fremtidige vedlikeholdsprosjekter i sameiet.

Forslaget fra Johnny er vedlagt i sin helhet.

Det foreslåes at årsmøtet avgjør om styret skal følge opp saken videre.

Styrets innstilling
Styret har gjort en lett forhåndsundersøkelse og et mulig moment som kan gjøre seg gjeldende er at samtlige sameiere kan måtte signere skjøte hvis tomteareal skal selges.

Eierseksjonsloven §51 og sameiets vedtekter §13, punkt 3 gjør det også klart at det kreves enighet fra alle seksjonseiere om sameiet skal selge eller bortfeste hele eller vesentlige deler av eiendommen. Det vil derfor også være nødvendig å gjøre en vurdering av hvorvidt areaelet som foreslåes solgt utgjør vesentlige deler av sameiets arealer.

Eierseksjonsloven §51 sier også at hver sameier må si seg uttrykkelig enig i tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser.

Styret anbefaler derfor at det først kartlegges med OBOS hva som kreves for å kunne gjøre et salg og om det er tilstrekkelig oppslutning i sameiet, før eventuelt kostbart arbeid igangsettes. Kartlegging av oppslutning må gjøres utenom årsmøtet fordi det etter vår forståelse (eierseksjonsloven §51) kreves svar fra samtlige seksjonseiere.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret avklarer med OBOS hva som er nødvendig for å kunne gjennomføre et salg, karlegger om det er tilstrekkelig oppslutning for et salg, og går kun videre med saken dersom det er sansynlig å kunne gjennomføre et salg.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forbud mot beplaniting av mat- og nyttevekster på terrasser i 1. etg.

Fremmet av: Birte Augestad

Styret har mottatt følgende sak fra Birte Augestad:

Mus og rotter. I sommer/høst var vi veldig plaget med rotter og mus på terrassen. Kunne ikke lufte med terrasse døra åpen. Kanskje burde matplanter og nyttevekster ikke dyrkes på terrassen, særlig ikke i 1 etg. Med fordel kan gjerne området i Rinden brukes. (den borterste delen som ikke er i bruk kan brukes som parseller.)

Det foreslåes å oppdatere sameiets husordensregler til å forby beplanting av nyttevekster på terasser i første etasje og eventuelt etablere parsellhage i Nattlandsrinden.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet tar stilling til forslaget.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **18**
Antall stemmer mot saken: **27**
Antall blanke stemmer: **7**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Sameiets husordensregler oppdateres og det forbys å plante mat og nyttevekster i første etasje.

> Forslag til vedtak 2:
> Det tillates parsellhage i Nattlandsrinden. Sameiets husordensregler oppdateres og det forbys å plante mat og nyttevekster i første etasje.

Antall stemmer for vedtak 1: 17
Antall stemmer for vedtak 2: 19
Antall blanke stemmer: 7
Forslagenes flertallskrav: To tredjedels (67%)

Ingen forslag ble vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Følgende verv er til valg:

- Styreleder
- 3 x Styremedlem
- 2 x vara
- 2 x valgkommité

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ståle Helland (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ståle Helland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Risdal-Andersen (43 stemmer)
Linn Therese Fjeldstad (43 stemmer)
Kartika Margrethe Utama Rabbe (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Risdal-Andersen
Linn Therese Fjeldstad
Kartika Margrethe Utama Rabbe

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Audun Ole Braaten (39 stemmer)
Kirsti Midttømme (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Audun Ole Braaten
Kirsti Midttømme

Valgkommité (1 år)

Følgende ble valgt:
Merete Monstad (41 stemmer)
Hilde Marie Torgauten (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Merete Monstad
Hilde Marie Torgauten

Protokollen er signert digitalt av følgende:

Møteleder:Alexander Eide Thorstensen /s
Protokollvitne: Ingvild Lygren /s
Protokollvitne: Birte Augestad /s

enova

Energiattest



Adresse	
Nordre Nattlandsfjellet 104B, 5098 BERGEN	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336025**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **9486569**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **676**
Seksjonsnummer **36**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk 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
139,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
135,76 kWh/m²	**11 812 kWh**

Nordre Nattlandsfjellet 104B, 5098 BERGEN

Detaljering

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

Nordre Nattlandsfjellet 104B, 5098 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 14: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

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.

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

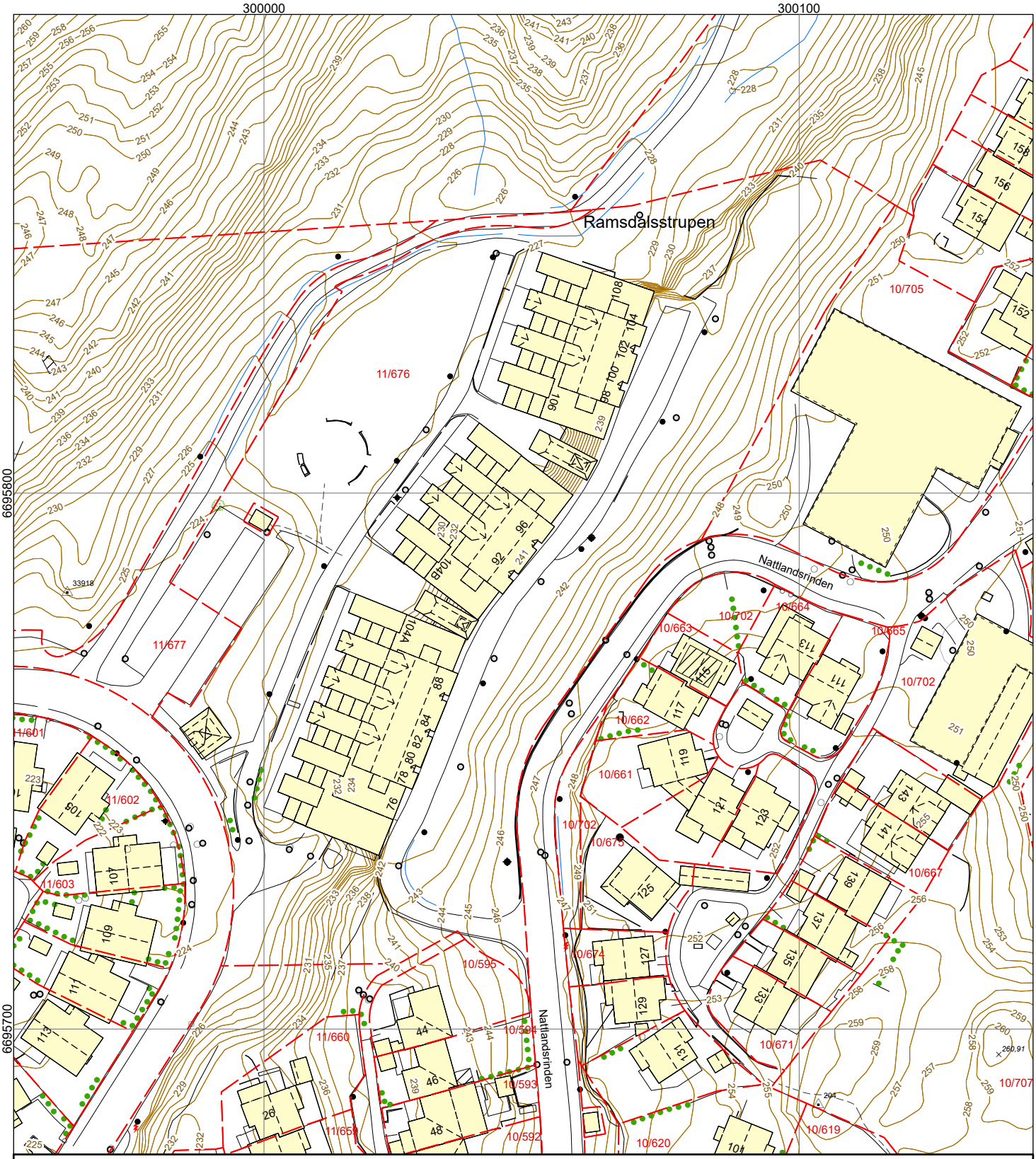
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 14.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 11/676/0/0
Adresse: Nordre Nattlandsfjellet 104B 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	

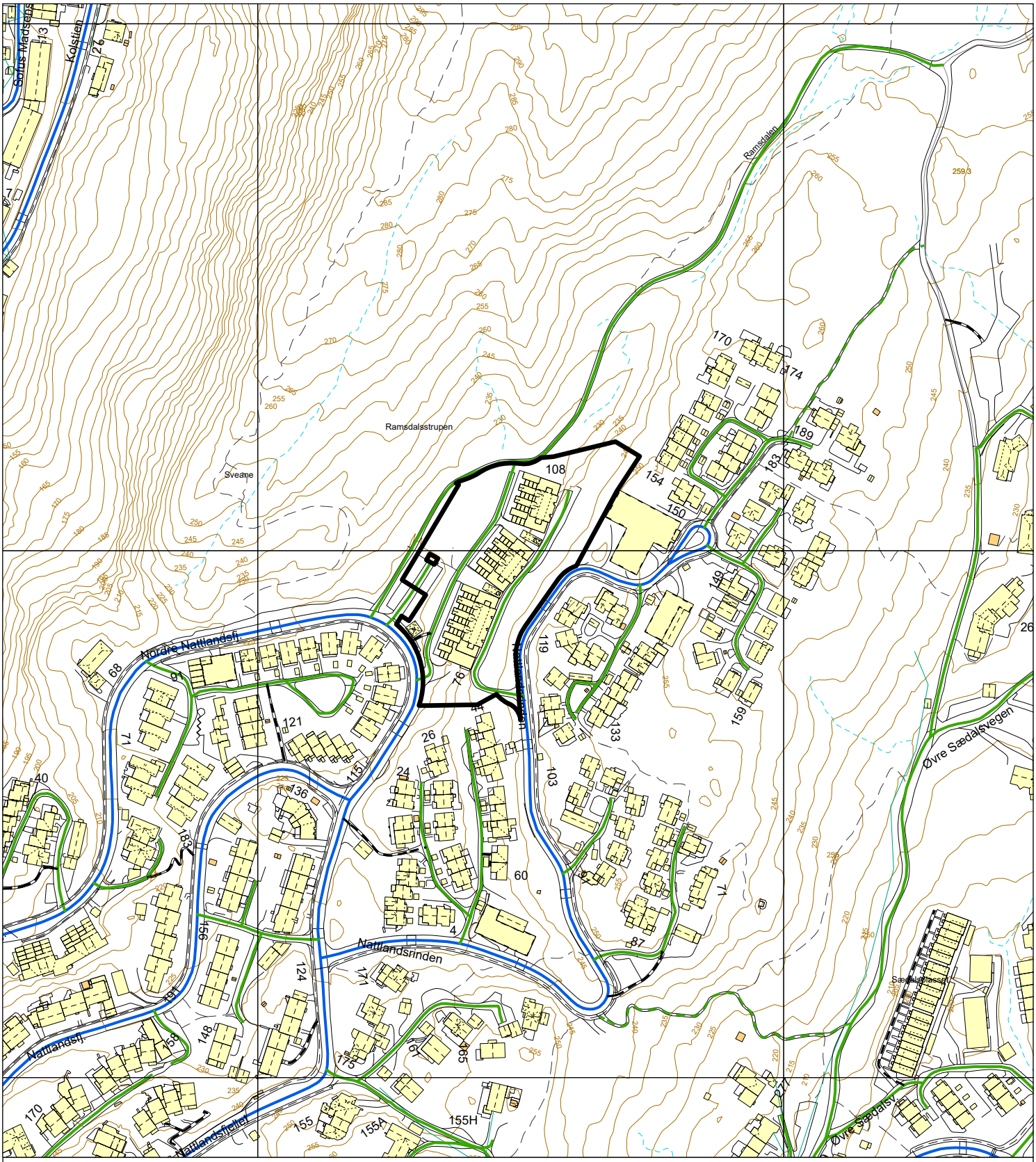
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 14.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 11/676/0/0
Adresse: Nordre Nattlandsfjellet 104B m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 11/676/0/0
Utlistet 14. 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
258637199	Grunneiendom	0	Ja	10 966,1 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
7025000	32	ÅRSTAD. GNR 11 BNR 94, NATTLANDSFJELLET, PLANOMRÅDE 12, DELFELT 9.2, BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.06.1988	190810039	91,5 %
7025002	31	FANA. GNR 11 BNR 676 OG 677, NATTLAND ØVRE, PLANOMRÅDE 12 FELT B-19	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.09.1991	190140330	8,3 %
9850000	30	ÅRSTAD. GNR 11 BNR 94 MFL., NATTLANDSFJELLET	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.03.1997	199614238	0,2 %
7025200	31	ÅRSTAD. GNR 7 BNR 1, NATTLANDSFJELLET, DELFELT 9, BEBYGGELSESPLAN GRUPPE B, C, E	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.11.1986	190610430	< 0,1 % (10034,3 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7025000	700 - Fellesområder	31,0 %
7025000	790 - Annet fellesareal	17,3 %
7025000	113 - Blokkbebyggelse	16,8 %
7025000	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	12,3 %
7025002	700 - Fellesområder	8,3 %
7025000	750 - Felles lekeareal	3,7 %
7025000	730 - Felles parkeringsplass	2,4 %
7025000	613 - Friluftsområde	2,3 %
7025000	720 - Felles gangareal	2,0 %
7025000	710 - Felles avkjørsel	1,5 %
7025000	320 - Gang-/sykkelvei	1,2 %
7025000	699 - Annet spesialområde	0,4 %
7025000	420 - Turvei	0,3 %
7025000	333 - Parkeringsplass	0,2 %
9850000	310 - Kjørevei	0,2 %
7025200	780 - Felles grøntareal	< 0,1 % (2,2 m²)
7025002	613 - Friluftsområde	< 0,1 % (2,1 m²)
7025000	621 - Kommunalteknisk virksomhet	< 0,1 % (1,5 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
7020002	31	ÅRSTAD. GNR 10 BNR 707 OG 649, NEDRE NATTLAND	200001460	01.04.2000
7020001	31	ÅRSTAD. GNR 10 BNR 435, NEDRE NATTLAND	190431085	20.05.1996

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (1,2 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_2	Byfjellsgrense - sentrale byfjell	12,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	15,5 %

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	74,7 %
9730000	1 - Nåværende	170 - Friområder	25,3 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	74,7 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
8950000	30	ÅRSTAD/FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, NATTLANDSFJELLET ØST, FRILUFTSOMRÅDE	3	190940090
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
7025201	31	ÅRSTAD. GNR 10 BNR 435, NEDRE NATTLAND	3	190710128
7025101	31	ÅRSTAD. GNR 10 BNR 435, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, NATTLANDSFJELLET PLANOMRÅDE 12, B-19 DF9-3	3	190140575
7025100	31	ÅRSTAD. GNR 7 BNR 1, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, NATTLANDSFJELLET ØST, PLANOMRÅDE 12, DELFELT 9.3, PLAN FOR UTBYGGING	3	190710131

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
10/672	9485198-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	30.05.2016	201612199
10/663	139873793-1	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	27.05.2026	202518454
10/646	9493328-1	Tilbygg	Rekkehus	Meldingssak registrer tiltak	18.09.2009	200913448

Andre opplysninger

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 14. 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

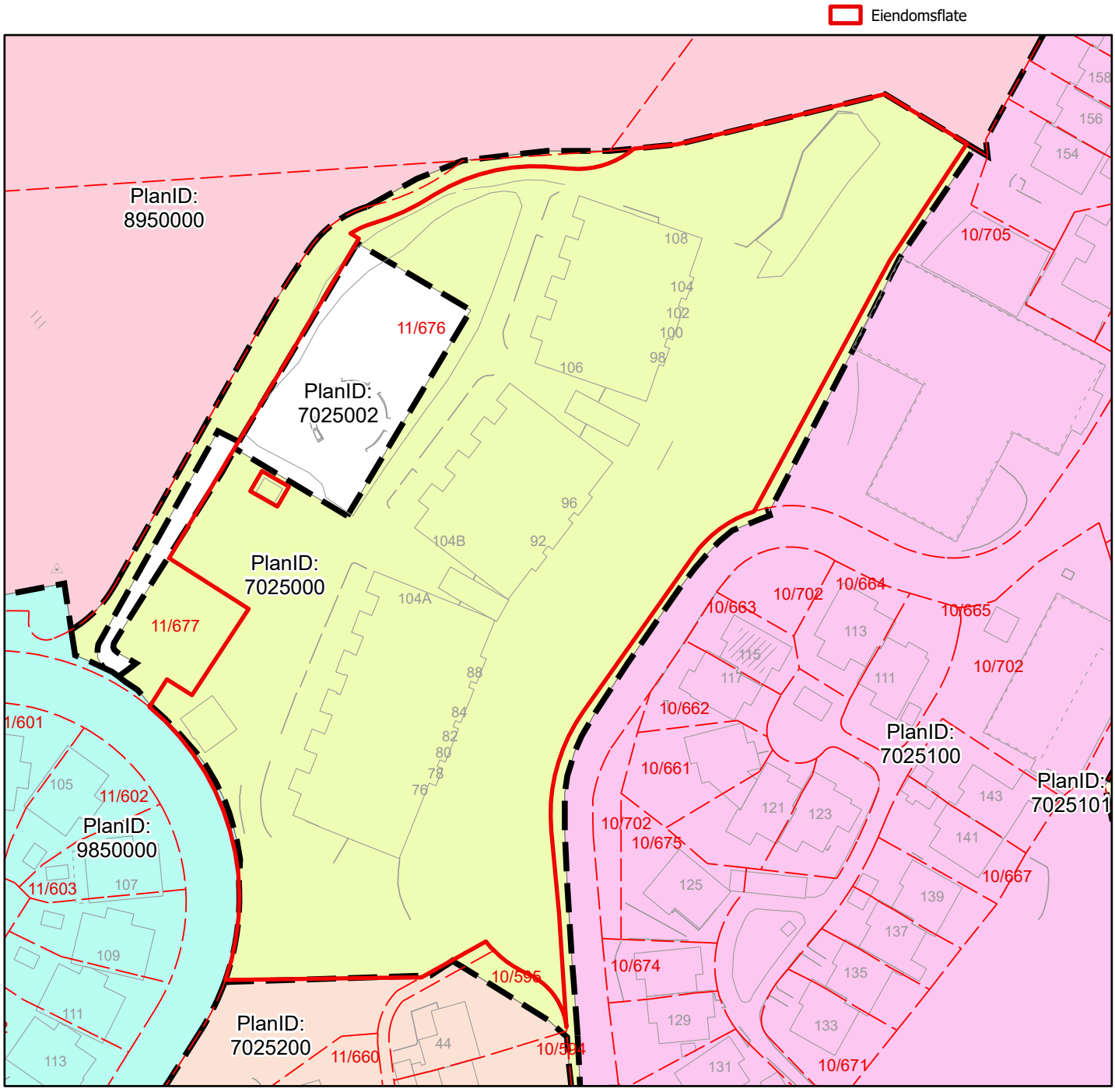
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 11/676/0/0
Dato: 14.08.2026 Adresse: Nordre Nattlandsfjellet 104B 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): 7025002,7025200,7025000,8950000,9850000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

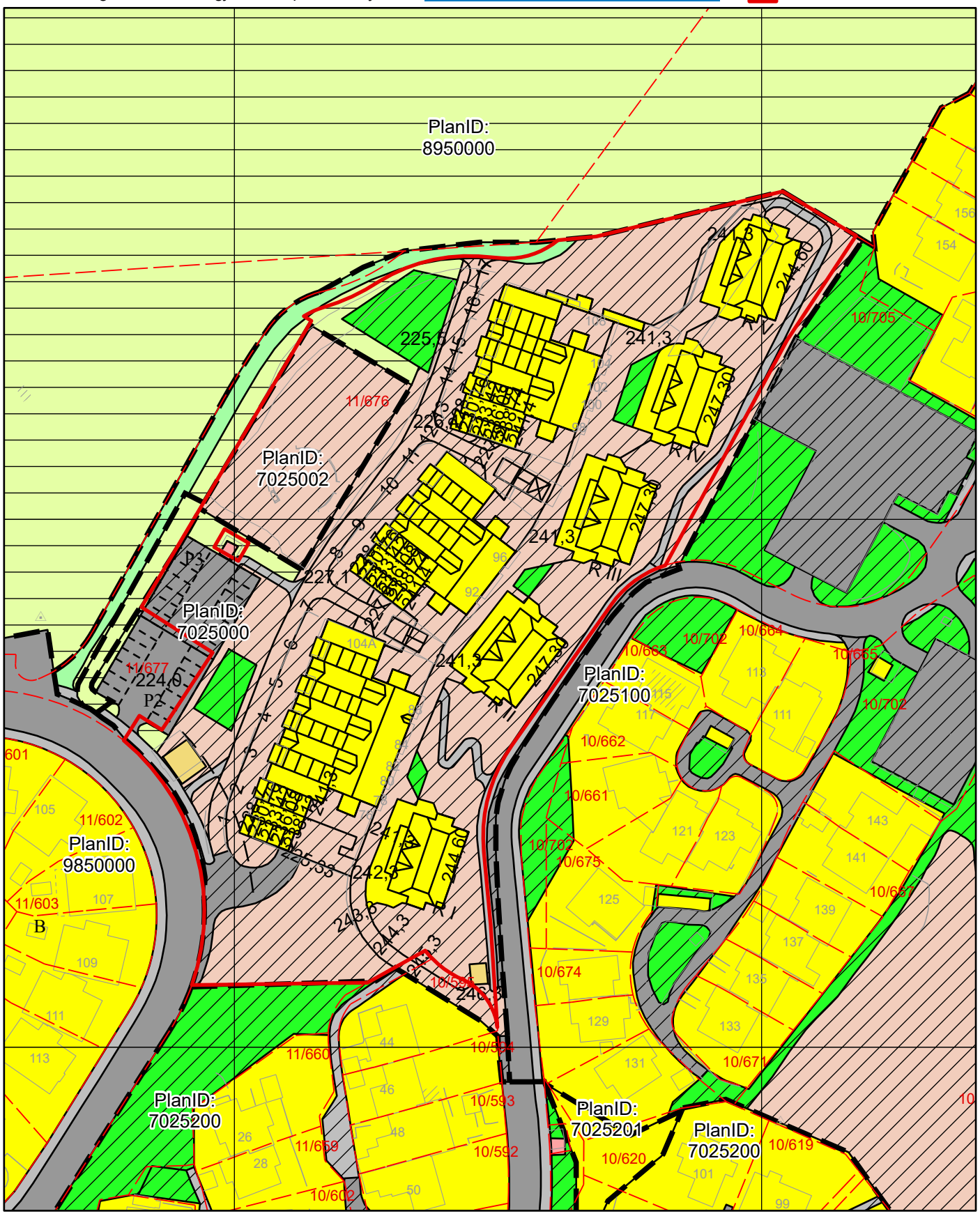
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 11/676/0/0
Dato: 14.08.2026 Adresse: Nordre Nattlandsfjellet 104B m.fl.

N

PlanID(er): 7025002,7025200,7025000,8950000,9850000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1225 - Regulert parkeringsfelt

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

Turveg

Friluftsområde (på land)

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

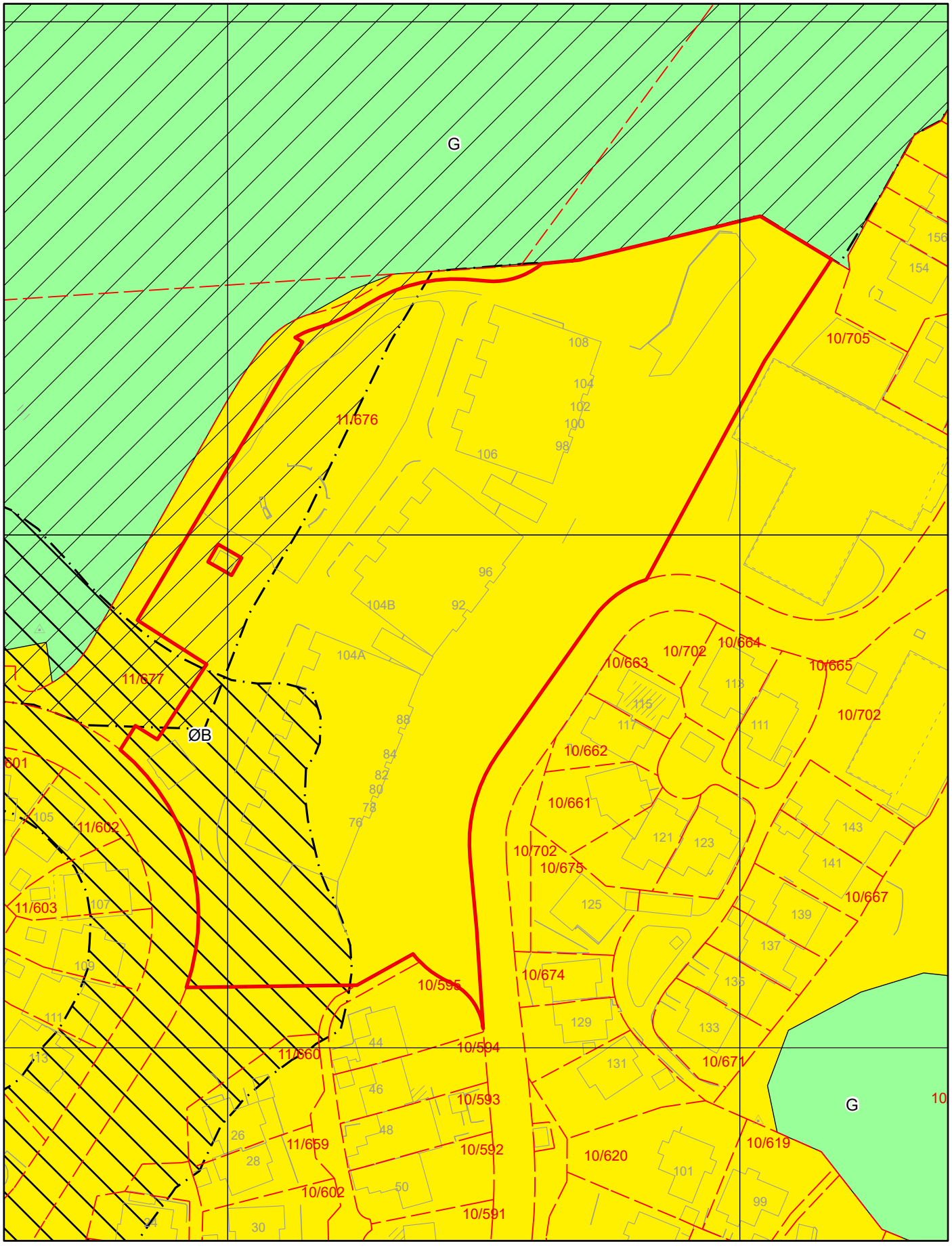
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 11/676/0/0
Adresse: Nordre Nattlandsfjellet 104B m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn friluftsliv


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.08.2026

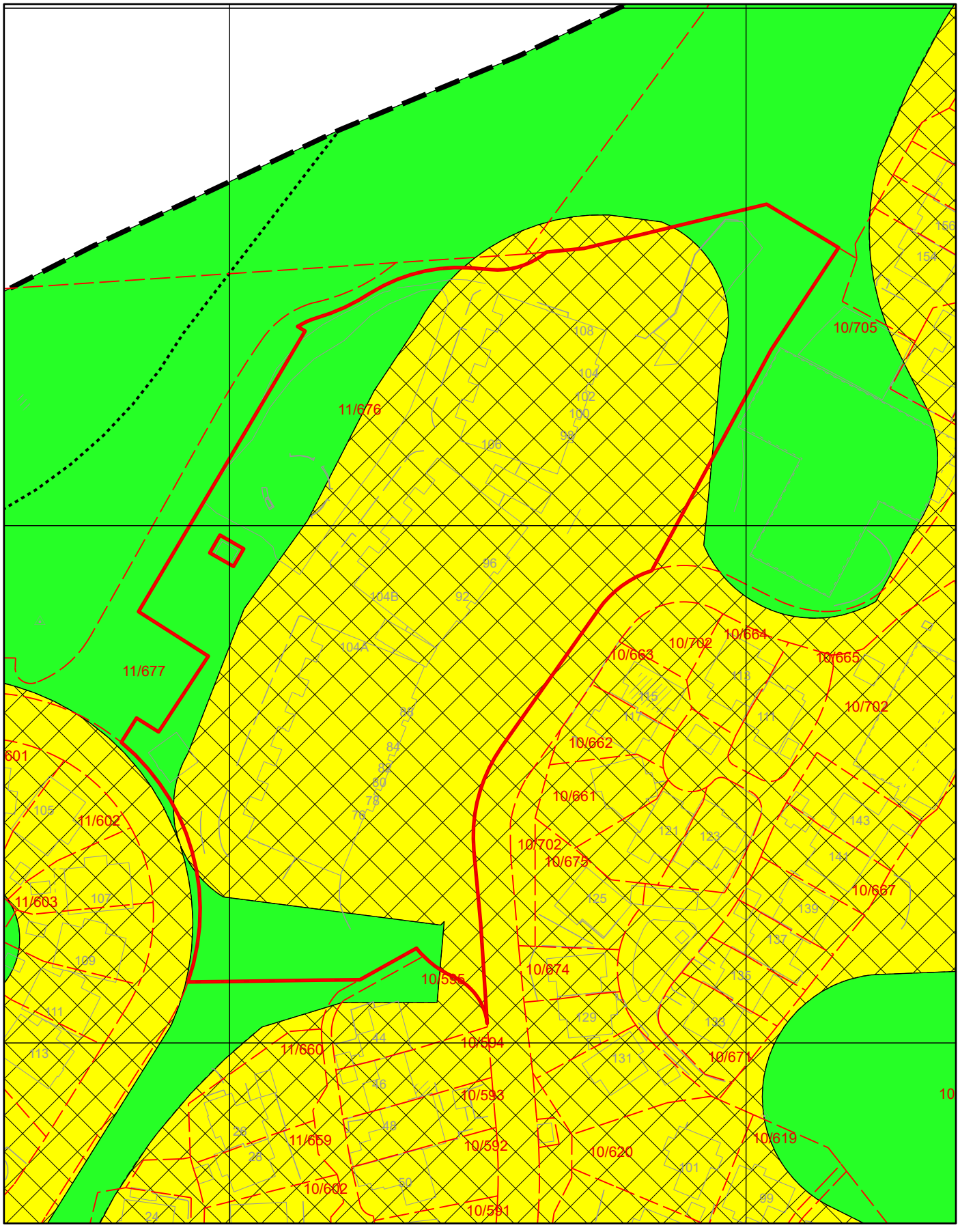
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 11/676/0/0
Adresse: Nordre Nattlandsfjellet 104B m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg


Grense for restriksjonsområde

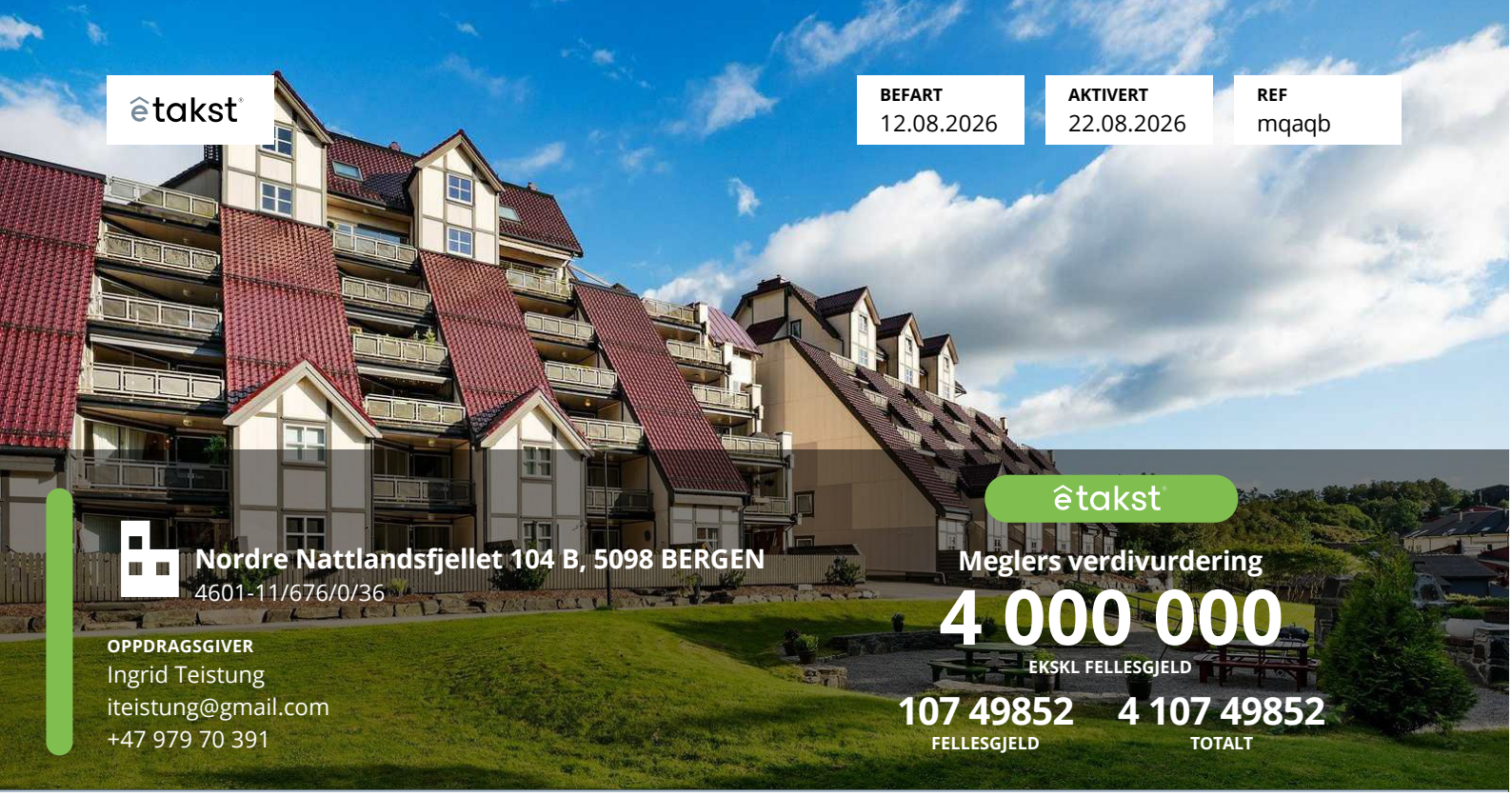

Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Friområde (N)



BEFART 12.08.2026 | AKTIVERT 22.08.2026 | REF mqaqb

Nordre Nattlandsfjellet 104 B, 5098 BERGEN
4601-11/676/0/36

OPPDRAGSGIVER
Ingrid Teistung
iteistung@gmail.com
+47 979 70 391

Meglers verdivurdering
4 000 000
EKSKL FELLESGJELD

107 49852 FELLESGJELD
4 107 49852 TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1991
Soverom	2
Etasje	3
Fellesutgifter	4 485
Formue	31 734

AREAL

BRA-i	87 m2	TBA	15 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	4 m2	ALH	- m2

Energimerke C

EGENSKAPER

Balkong, heis og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Nordre Nattlandsfjellet 106, 5098 Bergen	04.11.2024	3 900 000	118 223	4 018 223	1991	91 m²
Nordre Nattlandsfjellet 106, 5098 Bergen	17.06.2026	4 350 000	109 127	4 459 127	1991	86 m²
Nordre Nattlandsfjellet 104B, 5098 Bergen	18.06.2026	4 450 000	109 119	4 559 119	1991	88 m²

En pen leilighet med stor og solrik altan.
Usjenert beliggende med utsikt over felles hage og fint naturområde.
Garasje i felles garasjeanlegg, med heis opp til leiligheten.

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

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

MEGLER
Roar Nylund
roar.nylund@privatmegleren.no
+4792806371

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Nordre Nattlandsfjellet 104B

Nabolaget Nattlandsfjellet - vurdert av 129 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sædalen skole (1-7 kl.) 331 elever, 22 klasser	23 min 1.8 km
Nattland skole (1-10 kl.) 680 elever, 52 klasser	21 min 1.9 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	25 min 2 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	7 min 3.9 km
NTG Brann Stadion	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Slettebakken Borettslag	25 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nattlandsfjellet Linje 49, 81	2 min 0.1 km
Slettebakken Linje 1	23 min 1.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 8.1 km
Bergen Flesland	21 min

BARNEHAGER

Natlandsfjellet barnehage (1-5 år) 21 barn	6 min 0.5 km
Østre Nattlandsfjellet barnehage (... 22 barn	7 min 0.6 km
Øvre Sædal barnehage (0-5 år) 72 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nattland	13 min
Kiwi Birkelundstoppen	18 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	26 min
Apotek 1 Nattland	19 min
Sletten Vinmonopol	26 min

SPORT

Nattlandsfjellsbanen	6 min
Øvre kolstien 36	15 min
MOVA Landås	16 min
Bergen Tennis Arena Treningssenter	21 min

«Det er fint på Nattlandsfjellet med utsikt og naturen tett på.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

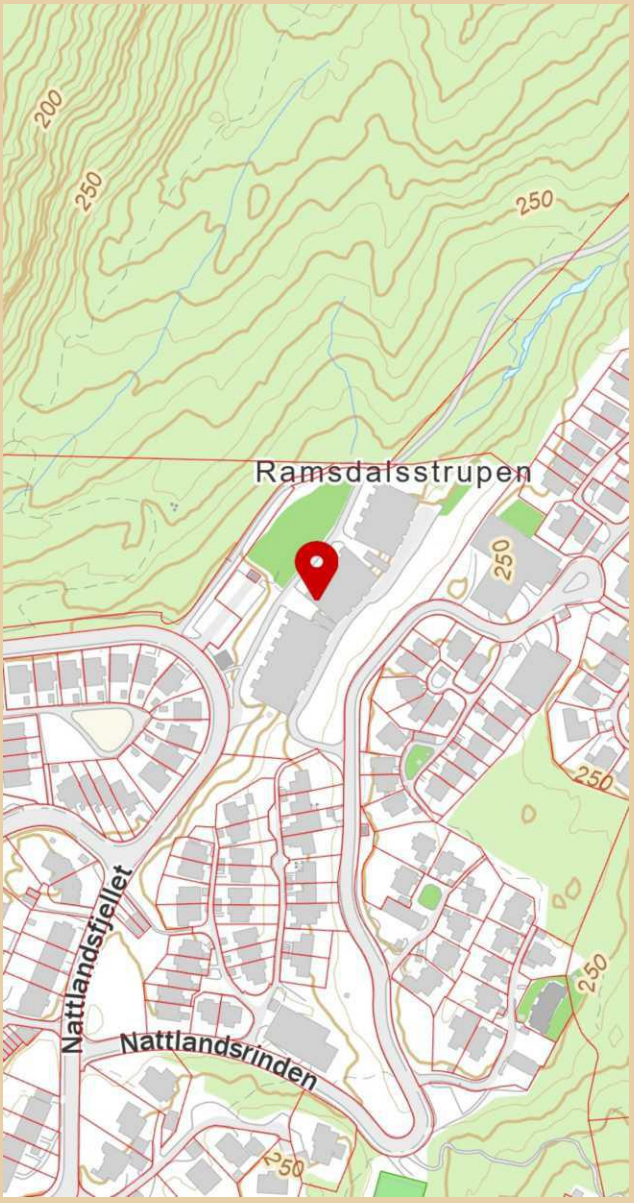
Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Nordre Nattlandsfjellet 104 B, 5098 Bergen
Gnr. 11, Bnr. 676, Snr. 36, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260198

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Roar Nylund

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 928 06 371

E-post: roar.nylund@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.
