PRIVATMEGLEREN
SYD

NATTLANDSVEIEN 96B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegning

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Planinformasjon

Kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

15.01.2026

Tilstandsrapport av Nattlandsveien 96 B, H0701

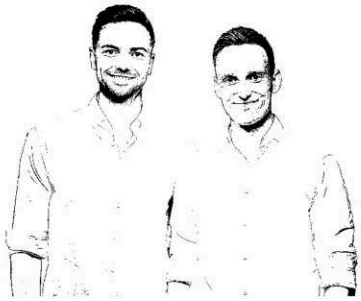
Nattlandsveien 96 B
5094 Bergen

Utarbeidet for:

Katharina Grindevoll Liljedahl

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører AS



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 11
Tilstander - Utvendig	Side 17
Lovlighet	Side 20
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 21

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. NS 3600:2018. 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

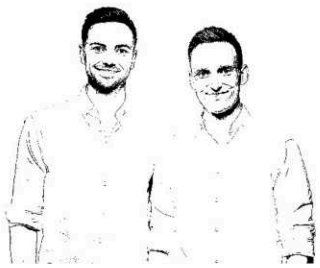
Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss skal du aldri oppleve ubehagelige overraskelser.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og PhD ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er ekstremt strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov først.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Nattlandsveien 96 B, 5094 Bergen
- **Boligtype:** Leilighet - Borettslag
- **Gårds- og bruksnummer:** 161/1021
- **Leilighetsnummer/seksjonsnummer:** H0701
- **Byggeår:** 1959
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 35 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2023

Kjøkken
Installert nytt kjøkken fra IKEA, inkludert hvitevarer og avtrekksvifte. Alt rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken ble utført av Kristoffersen VVS AS.

Kjøkken
Nytt gulv av enstavs laminat lagt som egeninnsats og overflater ble malt

Stue
Overflater ble malt

Gang
Nytt gulv av enstavs laminat lagt som egeninnsats og overflater ble malt

Soverom
Overflater ble malt

Omkledningsrom
Nytt gulv av enstavs laminat lagt som egeninnsats og overflater ble malt

2019

Baderom
Baderom oppgradert i 2018/2019

2018

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør og avløpsrør oppgradert i regi av borettslaget i perioden 2018 til 2019

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold
Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon
Konstruksjon med grunnmur og etasjeskiller i betong. Yttervegger av betong og bindingsverk, kledd med fasadeplater. Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1984 og ytterdør i tre med brannklasse B30.

Tak, takrenner, nedløp
Taket er flatt og antatt tekket med takpapp med utvendige nedløp.

Parkering
Ny eier må søke om tildeling av fast parkeringsplass. Det er per i dag ikke etablert elbillader, men det kan søkes om installasjon av dette.

Eksterne boder
Boligen disponerer 1 eksterne boder. Det er ikke gitt særskilt tilstandsgrad for disse. Arealer er oppgitt i tabell.

Innvendige forhold

Baderom
Badet er helfliset med mosaikkfliser i nedsenket dusjone og har platekledd himling. Det er montert vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt servantinnredning med skuffer, vegghengt speilskap og dusjdør i glass. Fordelerskap er plassert i rommet.

Kjøkken
Kjøkken fra IKEA fra 2023 med slette hvite fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i kompositt. Vegg mellom benkeplate og overskap er belagt med laminatplate. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn. Frittstående kjøle- og fryseskap, samt vaskemaskin. Det er 1-stavs laminat på gulvet og malte flater for øvrig.

Stue
Soverom med 1-stavs laminat og malte flater

Gang
Gang med 1-stavs laminat og malte flater

Soverom
Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet er etablert ved oppdeling av opprinnelig stue og var ikke tegnet som soverom i opprinnelige plantegninger. Det er i dag innredet og brukt som soverom.

Omkledningsrom
Omkledningsrom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Oppvarming
Elektriske varmekabler i gulv på badet, ellers oppvarming via radiator i stue og på rom innredet som soverom.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Soilrør foppgradert i 2018/2019.

Vannrør
Rør i rør vannrør fra 2018/2019.

Varmtvannsbereder
Det er felles varmtvann og derfor ingen bereder i leiligheten.

Ventilasjon
Bolig med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon, med avtrekk på kjøkken og bad og tilluftsventiler i vinduer.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
	-1. etasje			
Ekstern bod	-	3	-	-
	7. etasje			
Baderom	2	-	-	-
Kjøkken	6	-	-	-
Gang	4	-	-	-
Omkledningsrom	4	-	-	-
Soverom	7	-	-	-
Stue	10	-	-	-
SUM	**35**	**3**	**0**	**0**
Sum BRA	38			

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 eller 3 er listet opp under.

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom → Avløp og vannrør

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tett avløp i servant (Les mer på side 11)

Baderom → Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Tilstandagrad 2 gis grunnet det ikke foreligger dokumentasjon i kombinasjon med tilsmusset sluk (Les mer på side 11)

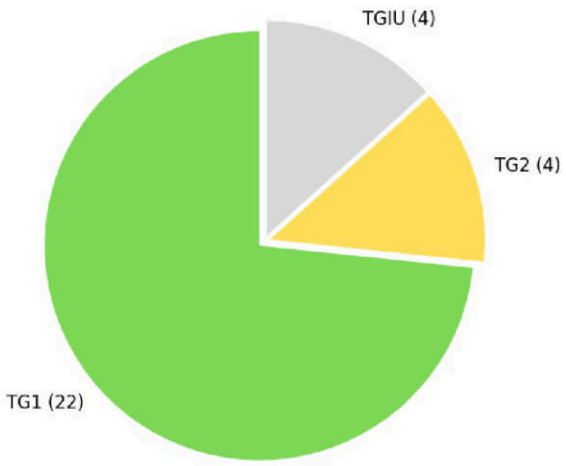
Baderom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fall ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 12)

Vinduer → Det er 4 vindu(er) vurdert til tilstandsgrad 2.

Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 17)

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 2,3 m^2 | 7. Etasje



Badet er helfliset med mosaikkfliser i nedsenket dusjone og har platekledd himling. Det er montert vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt servantinnredning med skuffer, vegghengt speilskap og dusjdør i glass. Fordelerskap er plassert i rommet.

Avløp og vannrør

TG2

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig, med unntak av svært begrenset avrenning i servant. Vannlås/sluk i servant må renses. Tilstandsgrad 2 gis grunnet tett avløp i servant.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst. 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.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG2

Tetteløsning fra 2018/2019. Plastsluk med klemring er registrert, men membran er ikke mulig å inspisere grunnet tilgrising. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Tilstandagrad 2 gis grunnet det ikke foreligger dokumentasjon i kombinasjon med tilsmusset sluk.



Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 2019. Det er ikke fall på gulvet før nedsenk, som er under 10 mm. I selve dusjsonen innenfor nedsenk er det tilfredsstillende fall. Gulvet har likevel ikke tilstrekkelig fall utenfor dusjsonen, eller minst 15 mm oppkant ved terskel, med hensyn til drenering fra eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og fordelerskap. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fall ikke er tilfredsstillende.

Overflater - vegger og himling

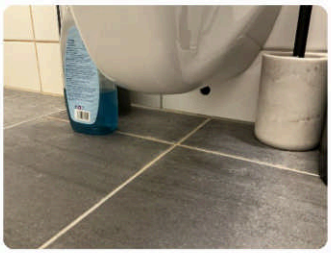
TG1

Fliser fra 2019. Normal bruksslitasje for alderen.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Drenering ved eventuell lekkasje fra innebygget sisterne kommer ut bak toalettet.



Ventilasjon

TG1

Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning. Merk at avtrekk må styres med fjernkontroll for tilstrekkelig funksjon.



Kjøkken 6,4 m^2 | 7. Etasje



Kjøkken fra IKEA fra 2023 med slette hvite fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i kompositt. Vegg mellom benkeplate og overskap er belagt med laminatplate. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn. Frittstående kjøle- og fryseskap, samt vaskemaskin. Det er 1-stavs laminat på gulvet og malte flater for øvrig.

Avløp og vannrør

TG1

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er montert lekkasjestopper med sensor bak sokkel/under vaskekum. Merk at denne var frakoblet på befaringstidspunktet. Det mangler muffer i overgang mellom varerør.



Avtrekk

TG1

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



Innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Det er montert komfyrvakt over platetoppen.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

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

Gang 3,9 m^2 | 7. Etasje

Gang med 1-stavs laminat og malte flater

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.

Omkledningsrom 4,0 m² | 7. Etasje

Omkledningsrom med 1-stavs laminat 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 (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft.

Soverom 7,3 m² | 7. Etasje



Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet er etablert ved oppdeling av opprinnelig stue og var ikke tegnet som soverom i opprinnelige plantegninger. Det er i dag innredet og brukt som soverom.

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 (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Spalte rundt dør sikrer sirkulasjon.

Stue 9,5 m² | 7. Etasje

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater

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 (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg | 7. Etasje

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

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG1 Soilrør foppgradert i 2018/2019. Tilstandsgrad er basert på alder da rør er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon.

Vannrør

TG1 Rør i rør vannrør fra 2018/2019. Fordelerskap montert på baderom. Stoppekran er funksjonstestet. Det mangler merking på rør, ellers ikke registrert avvik.



Varmtvannsbereder

TGIU Det er felles varmtvann og derfor ingen bereder i leiligheten.

Ventilasjon

TGIU

Bolig med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon, med avtrekk på kjøkken og bad og tilluftsventiler i vinduer. Det gis ikke særskilt tilstandsgrad på dette punktet da det er vurdert pr. rom. 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.

Radon 7. Etasje

Bolig plassert i 7. etasje.

Radon

TGIU

Boligen ligger i 7. etasje. Dette punktet er derfor ikke relevant.

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

Kjøkken: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1984. Vindu er mellom 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Utvendige karmer bør behandles. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Omkledningsrom: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1984. Vindu er mellom 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Utvendige karmer bør behandles. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Soverom: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1984. Vindu er mellom 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Utvendige karmer bør behandles. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Stue: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1984. Vindu er mellom 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Utvendige karmer bør behandles. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Gang: Ytterdør i tre med ukjent alder og brannmerking B30. Dør er trolig innenfor sitt antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Døren vender mot felles oppvarmet trappegang og er dermed ikke utsatt for klimapåkjenninger.

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 felles gang utenfor hoveddør. Skapet inneholder 7 automatsikringer, inkludert hovedsikring på 40 A, med 20 A til platetopp/komfyr og ellers 15 til 10.

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.	**Ja**
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?	**2023**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Ja**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Ukjent/Ikke relevant**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Ja**
Det henger en uisolert løs kabel over inngangsdør.	
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: Sist kontrollert i 2023 av RGR Elektro AS. Det er ikke behov for tilsyn.

Branntekniske forhold

Røykvarsler plassert gang. Pulverapparat tilgjengelig.

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?	**Nei**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Ukjent/Ikke relevant**

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 tegninger er fremlagt. Opprinnelige byggetegninger viser et større kjøkken, trolig med areal som også omfattet nåværende omkledningsrom og stuen uten avsatt soverom.

Ferdigattest

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

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)

Ja - Se oppgraderinger

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 (bygningssakkyndig)

Katharina Grindevoll Liljedahl (eier)

Befaringsdato: 15.01.2026

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 NS3600:2018 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS3600:2018.

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. Aldersvurdering gjøres med utgangspunkt i 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 NS3600:2018. 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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166260001

Selger 1 navn
Katharina Grindevoll Liljedahl

Gateadresse
Nattlandsveien 96B

Poststed	Postnr
BERGEN	5094

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260001

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppgradert alt det elektriske i leiligheten i 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260001

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260001

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166260001

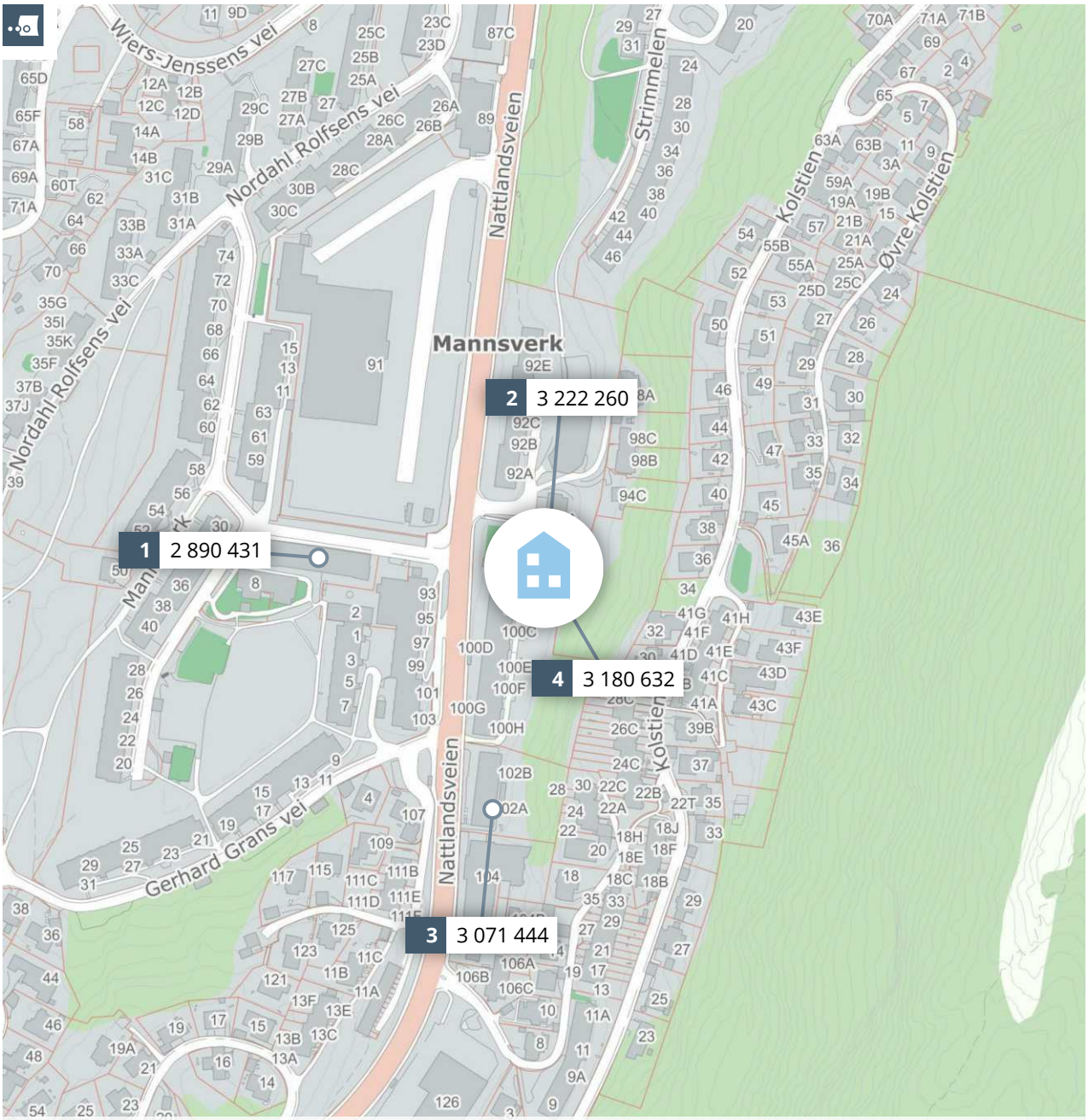
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katharina Grindevoll Liljedahl	aa21d46a1825faeaf713db abe9b8565e1f3025bc	22.01.2026 21:19:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166260001

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



Meglers verdivurdering

NATTLANDSVEIEN 96 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 04.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nattlandsveien 96 B, 5094 BERGEN

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1959

GNR 161 BNR 1021 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS KOLSTØLEN

Verdivurdert til

3 020 000

175 000	3 195 000	88 889
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	36 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	4 390
Formue	-
Soverom	1
Etasje	7
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Mannsverk 4 27 m² 1958 10. etg - sov	19.06.2025	2 190 000	**2 790 000**	100 431	2 890 431	**107 053**
2 Nattlandsveien 96 A 36 m² 1957 4. etg 1 sov	27.03.2025	2 590 000	**3 050 000**	172 260	3 222 260	**89 507**
3 Nattlandsveien 102 A 38 m² 1967 3. etg - sov	23.01.2025	2 350 000	**3 000 000**	71 444	3 071 444	**80 827**
4 Nattlandsveien 96 B 36 m² 1959 4. etg 1 sov	06.11.2025	2 990 000	**3 010 000**	170 632	3 180 632	**88 351**

Leiligheten holder en god standard. Siden kjøp i 2023 har stuen blitt delt opp for å lage et fullverdig soverom. Leiligheten har også nytt kjøkken. Bad ble oppusset i 2018 i regi av borettslaget.

Lokal beliggenhet er å anse som meget god. Her bor man vestvendt i 7. etasje. Det er svært god utsikt.

Megler mener totalverdi ligger mellom kr. 3.100.000,- og kr. 3.300.000,-. Totalverdi inkl. fellesgjeld settes dermed til kr. 3.200.000,-.

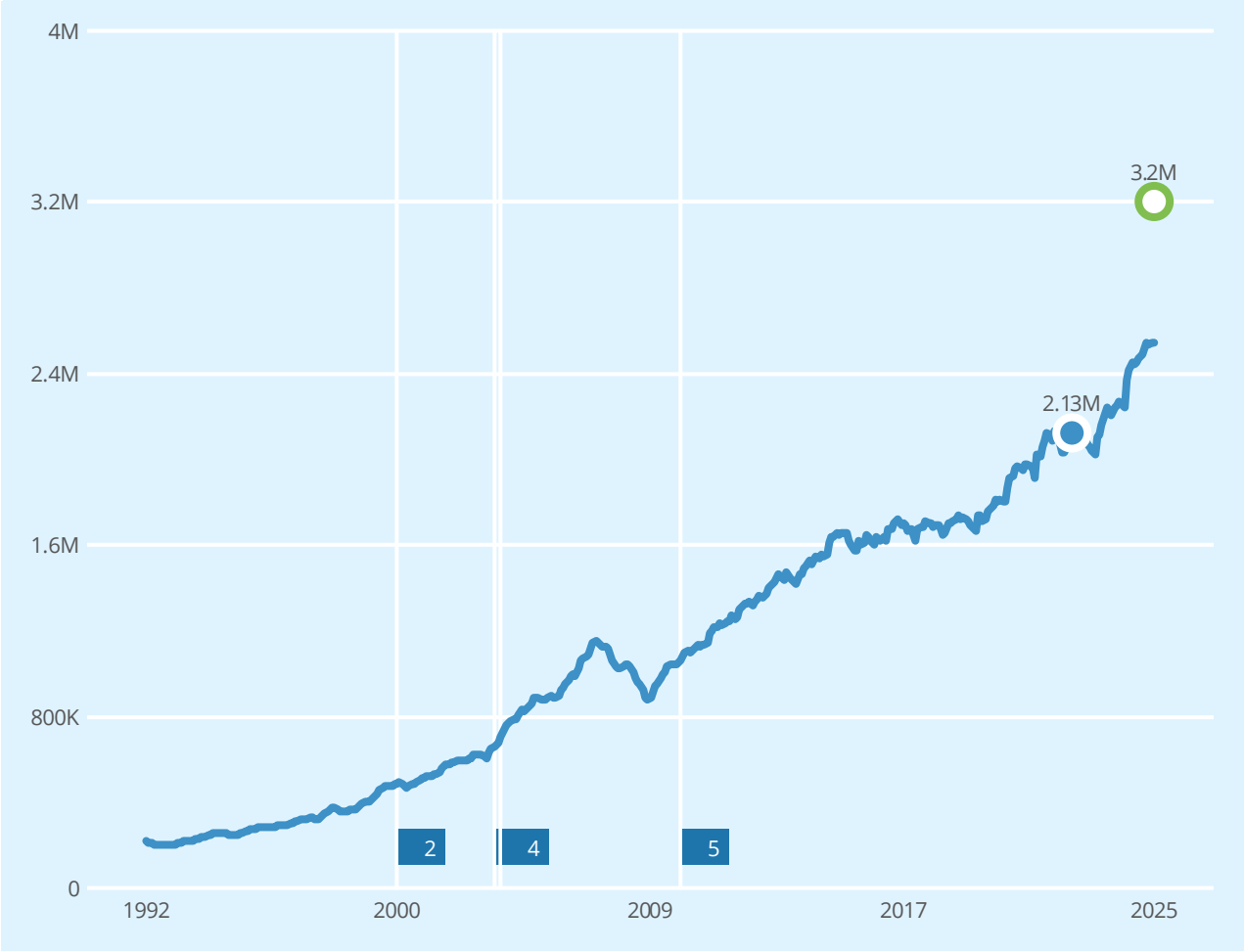
Megler har ikke kontrollert byggesak for eiendommen og kan ikke garantere at alle rom, hybler, leiligheter o.l. er godkjent for dagens bruk.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Garasje, anneks
3
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.03.2023	08.03.2023	03.04.2023	1 800 000	1 950 000	175 994	2 125 994	6
07.12.1992	07.12.1992		-	95 000	-	95 000	7

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leiligheten er blitt oppgradert med nytt kjøkken samt dannet fullverdig soverom. Godt marked med gode salg av tilsvarende leiligheter.

7 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i KOLSTØLEN grunnkrets nå

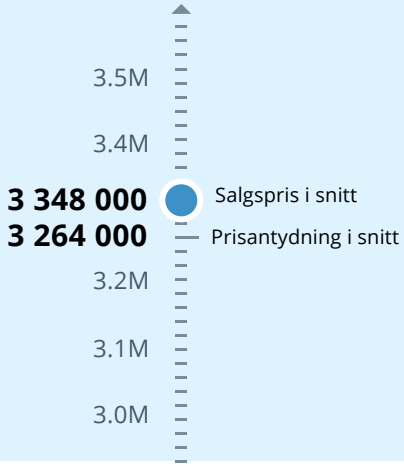
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
7
dager

Leiligheter solgt i KOLSTØLEN grunnkrets siste 6 mnd

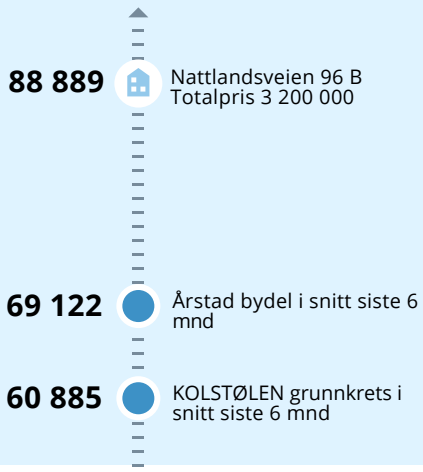
14
leiligheter solgt

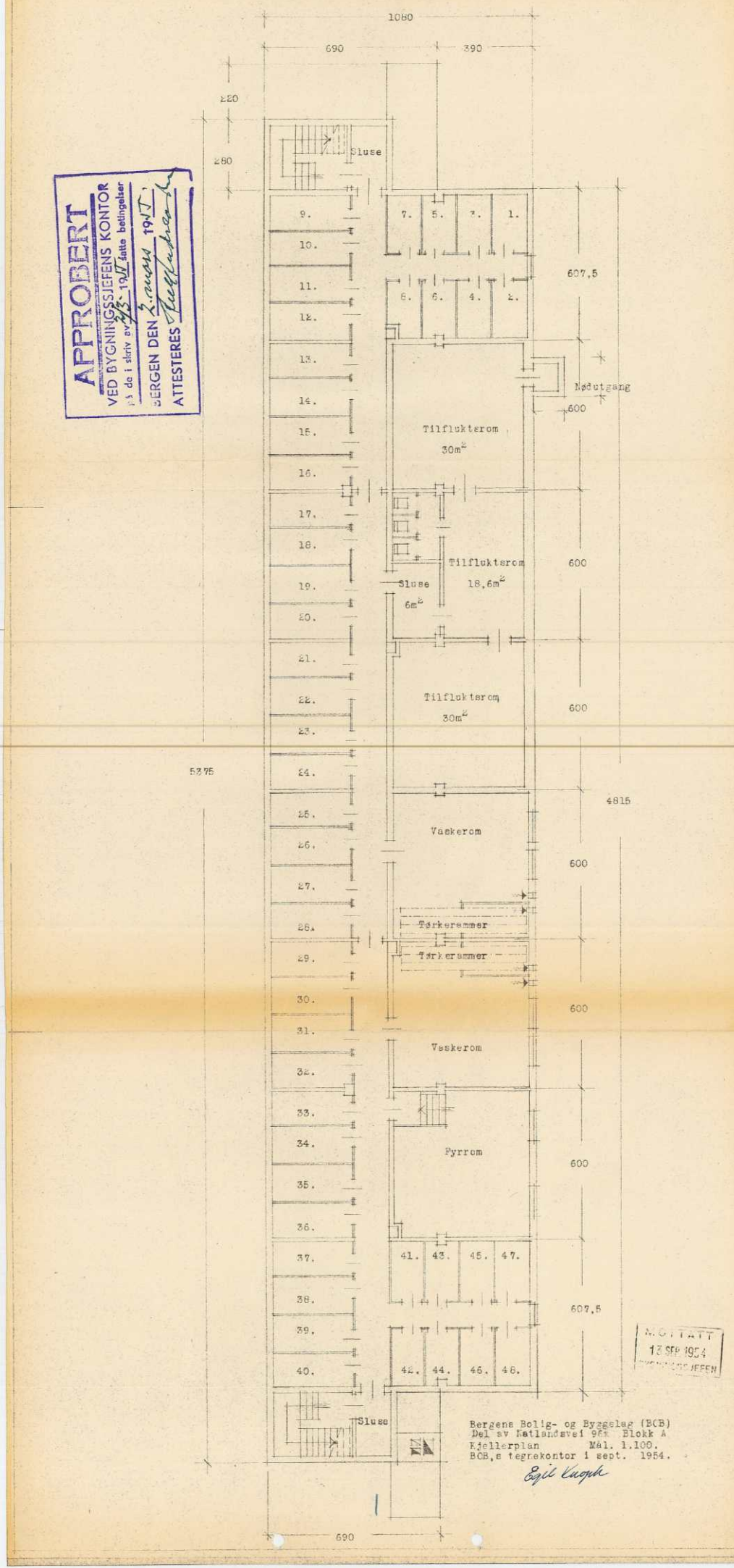


Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 3% over prisantydning

Analyse m²-priser





APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
jfr. de i skriv av 23. 1955 datte bølingelser
BERGEN DEN 2. mars 1957
ATTESTERES

MOTTATT
13 SEP 1954
BYGNINGSSJEFEN

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I NATLANDSVEIEN BORETTSLAG

Dato: 22.5.2025 kl. 18.00

Sted: Strimmelen selskapslokaler

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Styret i Natlandsveien borettslag
Bergen, 09.05.2025

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, i Natlandsveien borettslag, 22.05.2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av to referenter/protokollførere
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Vedlikeholdsplan 2024-2034

3. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

5. Vederlag til styremedlemmer generelt

6. Valg av styre

7. Andre/Innkomne saker

STYRET I NATLANDSVEIEN BORETTSLAG

2. Vedlikeholdsplan 2024-2034 (se vedlegg B)

Styret har gjennom BOB fått utarbeidet en 10 års vedlikeholdsplan, for å prioritere nødvendig vedlikehold på bygningsmassen og eiendommen for øvrig. Mange av punktene i vedlikeholdsplanen er allerede hensyntatt i drift- og vedlikeholdsbudsjettet, men vi er anbefalt å gjøre større investeringer i tak, vinduer og fasade.

Under en oppsummering av år for gjennomføring av de ulike arbeidene, samt estimert kostnad.

År	Blokk	Arbeid	Estimert kostnad
2025	92 og 100	Komplett utskifting av yttertak. Inkludert undertak, takrenner/nedløp.	8.800.000
2026	92 og 96	Komplett utskifting av fasadeplater, inkludert vindsperre og lekter. Eventuell tilleggsisolering er ikke medtatt, men fremkommer i energirapport.	18.100.000
2026	100	Mindre reparasjoner av puss med overflatebehandling.	3.100.000
2026	96	Komplett utskifting av yttertak, inkludert undertak, beslag og sluk.	1.200.000
2026	Alle	Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører. Det er lagt til grunn vinduer med utvendig beslagskledning. Vinduer av nyere dato vurderes for gjenbruk.	15.000.000
		Totalt	**46.200.000**

Totalt vedlikeholdsbudsjett for 10-års perioden beløper seg til kr. 67.900.000, og inkluderer også blant annet utskifting av ytterdører, innvendig overflatebehandling, støttemurer, asfalt og gulvbelegg senere i 10-års perioden. I tillegg er faste serviceavtaler og generelt vedlikehold inkludert.

For å kunne gjennomføre påkrevde vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, må andel felleskostnader også økes i perioden. Merk at tabellen under kun omhandler kostnader til vedlikehold. Andre forhold som renter, prisstigning etc kan påvirke kostnadene i både positiv og negativ retning.

Det er også mulighet for å utføre tilleggsisolering i forbindelse med rehabilitering av fasader. Ekstrakostnad til dette er beregnet til 8.400.000, og det

vil redusere energiforbruket i borettslaget betraktelig. Ekstraisolering kan også kvalifisere til støtte hos Enova.

Tabellen under viser estimert økning av andel felleskostnader for perioden 2026-2029. Uten tilleggsisolering / med tilleggsisolering.

År	Økning i prosent	Ny gjennomsnittlig andel felleskostnad/mnd	Ny gjennomsnittlig andel gjeld
2026	19 / 21	7208 /7329	398000 / 455000
2027	12 / 14	8073 / 8355	635000 / 692000
2028	5 / 6	8476 / 8856	622000 / 680000
2029	5 / 5	8900 / 9299	610000 / 666000

Forslag til avstemming:

1. Styret gis fullmakt til å gjennomføre punktene i vedlagte vedlikeholdsplan. Dette vil medføre et låneopptak på kr. 51.000.000 for borettslaget samlet.

2. Styret gis fullmakt til å gjennomføre vedlagte vedlikeholdsplan med tilleggsisolering. Dette vil medføre et låneopptak på kr. 59.400.000 for borettslaget samlet.

I begge tilfeller vil styret innhente anbud på arbeidet i forkant, så endelig pris kan avvike fra estimatene. Ved store avvik vil styret innkalle til ny generalforsamling og avstemming.

3. Rapport fra styret

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styret har i perioden 2024-2025 bestått av følgende personer:

Styreleder:	Rune Sørum Steinslid
Nestleder:	Ingrid H. Evensen
Styremedlem:	Britt Ragnhild Sørø
Styremedlem:	Tor Lygren
Styremedlem:	Trond Oliver Olsbø
Varamedlem:	Aud Magny Borgen
Varamedlem:	Helga Tesdal

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære Generalforsamling er det blitt avholdt 6 styremøter hvor det har blitt behandlet i alt 30 saker.
Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

2.2 Saker som har vært behandlet

- Brannutbedring.
- Rehabilitering: Tak, vinduer og fasade.
- Langsiktig vedlikeholdsplan utført av BOB.

2.3 Saker som er under arbeid og planlegging

- Fornyelse av enkelte grøntanlegg

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.
Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 148 andeler, fordelt på 3 blokker:

92 A-F:
- 20 stk. 67m2
- 10 stk. 66m2
- 6 stk. 65m2

96 A-B:
- 32 stk. 71m2
- 8 stk. 85 og 88m2
- 8 stk. hybler 35m2

100 A-H:
- 48 stk. 66m2
- 8 stk. 56m2
- 8 stk. 68m2

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i IF forsikring. Forsikringen omfatter blant annet parkeringsanlegg, bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. Egenandel ved skader vil i 2025 utgjøre kr. 15.000,-

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre, beboere oppfordres sterkt til å tegne egen innboforsikring. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboere omgående ta kontakt med styret, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning og bruksoverlating

Siden forrige generalforsamling har 14 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser (tall per 23.4.25):

0134	2.950.000
0094	2.990.000
0110	3.300.000
0145	2.000.000
0134	3.500.000
0102	4.225.000
0079	2.910.000
0147	2.000.000
0047	2.700.000
0132	3.290.000
0030	2.990.000
0098	0 (familie)
0045	3.075.000
0086	3.500.000

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene, verken hos styret eller forretningsfører.

Hvis noen ønsker takst på boligene må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet. Vi anbefaler samtidig sterkt å øke investeringer i vedlikehold for å kunne opprettholde dette også i fremtiden, ref. sak 2 vedlikeholdsplan.

3.4.2 Kommentarer til resultatsregnskapet for 2024:
Regnskapet ble oppgjort med et negativt resultat på kr. 407.264,- mot et budsjettert positivt resultat på kr. 1.175.000,-. Dette skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter enn forventet, høyere strømkostnader, noe høyere kostnader på vedlikehold, kostnad på rehabilitering og andre konsulenthonorar, og høyere renter på lån.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene ble negativ med kr. 604.166, -
Natlandsveien borettslag har pr. 31.12.24 lån hos Husbanken på kr. 220.092,- som er beregnet innfridd i 2027, og et lån i DNB på kr. 46.097.210,- som er beregnet innfridd 2050.

Dette tilsvarer en gjeld på kr. 312.955 pr. leilighet i snitt. Det er betalt avdrag på lån med kr. 468.021,- og renter med kr. 2.579.760,- i 2024.
Borettslaget har per 31.12.24 en underfinansiering (negative disponible midler) på kr. 772.973,-.

Andel felleskostnader er økt med 20% fra 1.1.25 for å komme i balanse.

4. Bomiljø/Vedlikehold

Grunnet høye kostnader knyttet både til drift og vedlikehold samt renteøkninger har borettslaget dessverre ikke kunne bytte vinduer i den grad vi skulle ønske. Dette er en egen sak på årets Generalforsamling, som må tas stilling til.

Styrekontoret i kjelleren i 92c har åpent første mandag hver måned fra kl. 18-19, og du er velkommen hit om du ønsker å treffe en fra styret.

Styret har kommunisert med beboerne per brev, telefon og e-post, og du kan ta kontakt på e-post: post@natlandsveien.no

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

DAGSORDEN (fortsettelse)

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Se vedlegg A

5. Vederlag til styremedlemmer generelt

Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling våren 2024 til og med ordinær generalforsamling 2025.
Det ble ikke valgt valgkomite på forrige generalforsamling. Styret foreslår derfor å sette styrehonoraret til kr. 265.000,- (som i 2024).

Forslag til vedtak: Det vedtas et styrehonorar på kr 265.000.

6. Valg av styre

Det ble ikke valgt valgkomite på forrige Generalforsamling. Styret foreslår derfor følgende styresammensetning:

Styreleder:	Rune Steinslid (ikke på valg)
Styremedlem:	Trond Olsbø (perioden 2025-2027)
Styremedlem:	Britt Sørø (ikke på valg)
Styremedlem:	Tor Lygren (perioden 2025-2027)
Styremedlem:	Ingrid Holten Evensen (perioden 2025-2027)
Varamedlem:	Ingeborg Otterlei-Kjersem (perioden 2025-2026)
Varamedlem:	Aud-Magny Borgen (perioden 2025-2026)

7. Andre/Innkomne saker

Ingen innkomne saker. Etter lov om borettslag skal saker som en andelseier ønsker tatt opp på den ordinære generalforsamlingen være tatt med i innkallingen.

Natlandsveien Borettslag

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Natlandsveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	10 905 092	10 105 612	10 952 000	12 856 000
Andre inntekter	3	8 090	8 432	4 000	5 000
Gevinst avgang driftsmidler		3 000	0	0	0
Sum inntekter		**10 916 182**	**10 114 044**	**10 956 000**	**12 861 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	101 581	111 324	117 000	136 000
Dugnad		49 988	32 550	56 000	56 000
Styrehonorar	5	250 000	250 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift		55 460	52 980	52 000	58 000
Avskrivninger	6	271 119	284 180	285 000	241 000
Felles strøm og varme		1 449 629	1 610 640	1 302 000	1 369 000
Festeavgift/tomteleie		53 728	53 728	54 000	54 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 081 856	1 950 575	1 842 000	2 287 000
Andre driftskostnader	7	1 640 363	1 773 505	1 697 000	1 834 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	16 266	55 107	20 000	21 000
Vedlikehold	9	1 398 199	1 002 435	1 200 000	14 550 000
Rehabilitering	10	311 423	0	0	0
Forretningsførsel		288 741	379 535	316 000	334 000
Revisjonshonorar		21 000	19 625	21 000	22 000
Andre konsulenthonorarer		298 675	125 896	0	200 000
Kontingent		44 100	44 100	44 000	44 000
Forsikring		446 940	413 839	447 000	519 000
Sum driftskostnader		**8 779 068**	**8 160 019**	**7 703 000**	**21 975 000**
Driftsresultat		**2 137 114**	**1 954 025**	**3 253 000**	**-9 114 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		31 642	33 055	0	0
Andre renteinntekter		3 003	1 321	0	0
Andre finansinntekter		736	514	0	0
Sum finansinntekter		**35 381**	**34 889**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		2 573 204	2 126 076	2 078 000	3 279 000
Andre rentekostnader		6 556	60	0	0
Sum finanskostnader		**2 579 760**	**2 126 136**	**2 078 000**	**3 279 000**
Resultat av finansposter		**-2 544 379**	**-2 091 247**	**-2 078 000**	**-3 279 000**
Resultat		**-407 264**	**-137 222**	**1 175 000**	**-12 393 000**
Til/fra udekket tap		-407 264	-137 222	0	0
Sum disponeringer		-407 264	-137 222	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Natlandsveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	7 052 776	7 052 776
Garasjer	11	5 645 793	5 645 793
Andre driftsmidler	6	413 224	684 343
Sum varige driftsmidler		**13 111 793**	**13 382 912**
Sum anleggsmidler		**13 111 793**	**13 382 912**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		924 631	843 282
Andre fordringer		46 453	13 440
Sum fordringer		**971 084**	**856 722**
Bankinnsk. og kontanter			
Huskasse		5 787	5 787
Innestående bank		264 795	1 715 073
Skattetrekk		110 613	8 681
Sum bankinnsk. og kontanter		**381 195**	**1 729 541**
Sum omløpsmidler		**1 352 279**	**2 586 263**
SUM EIENDELER		**14 464 072**	**15 969 175**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Natlandsveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 800	14 800
Sum innskutt egenkapital		**14 800**	**14 800**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-35 245 482	-34 838 218
Sum opptjent egenkapital		**-35 245 482**	**-34 838 218**
SUM EGENKAPITAL		**-35 230 682**	**-34 823 418**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	46 317 302	46 785 323
Borettsinnskudd	12	1 252 200	1 252 200
Sum langsiktig gjeld		**47 569 502**	**48 037 523**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		213 720	185 289
Leverandørgjeld		1 250 066	820 067
Skyldige off. myndigheter		188 067	49 844
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		259 402	259 402
Påløpne renter		13 955	1 185 175
Annen kortsiktig gjeld		200 042	255 293
Sum kortsiktig gjeld		**2 125 252**	**2 755 070**
SUM GJELD		**49 694 754**	**50 792 593**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 464 072**	**15 969 175**

Bergen,
Styret for Natlandsveien Borettslag

Rune Sørum Steinslid Styrets leder	Trond Oliver Olsbø Styremedlem	Britt Ragnhild Sørø Styremedlem
Ingrid Holten Evensen Nestleder	Tor Lygren Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	8 964 900	8 369 354	8 963 000	10 757 000
3812	Utleie parkeringsplasser	294 500	341 180	345 000	275 000
3813	Eiendomsskatt	601 404	493 886	600 000	680 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	266 400	266 100	266 000	266 000
3816	TV/Internett	735 264	592 516	735 000	835 000
3818	Bomiljøprosjekt	42 624	42 576	43 000	43 000
Sum felleskostnader		**10 905 092**	**10 105 612**	**10 952 000**	**12 856 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885	Andre inntekter	8 090	8 432	4 000	5 000
Sum andre inntekter		**8 090**	**8 432**	**4 000**	**5 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,2

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	250 000	250 000	250 000	250 000
Sum styrehonorar		**250 000**	**250 000**	**250 000**	**250 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Vaskemaskin Ken Nimo 2010	Tørketrommler 3 stk	Sykkelskur	
Anskaffelseskost pr.01.01	15 881	43 864	72 598	
Årets tilgang	0	0	0	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	15 881	43 864	72 598	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 881	43 864	72 598	
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	
Anskaffelsesår	2010	2010	2007	
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	
	Telthus m/rrutsjebane	**Utemøbler**	**Gangsti**	**Uteplass 2013**
Anskaffelseskost pr.01.01	87 007	32 843	68 125	190 640
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	87 007	32 843	68 125	190 640
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	87 007	32 843	68 125	190 640
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2013	2011	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Lekeapparater	**Utemøbler**	**Uteplass 2014**	**Vaskemaskin Ken Nimo 2014**
Anskaffelseskost pr.01.01	16 087	19 181	80 000	23 288
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 087	19 181	80 000	23 288
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	666	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 087	19 181	80 000	23 288
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2014	2014	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Ladestasjon el-biler	Ken-Nimo Tørketrommel 2 stk.	Ken Vaskemaskin	Vaskemaskin Ken 62V
Anskaffelseskost pr.01.01	34 384	35 436	32 354	31 138
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	34 384	35 436	32 354	31 138
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	34 384	35 436	32 354	31 138
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Tørketrommel	Ladestasjon el-biler (2020)	Vaskemaskin Asko (2021)	Treningsutstyr (2021)
Anskaffelseskost pr.01.01	28 451	365 228	32 906	27 660
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	28 451	365 228	32 906	27 660
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 215	73 045	6 581	5 532
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 451	316 531	24 130	17 057
Bokført verdi pr.31.12	0	48 697	8 775	10 603
Anskaffelsesår	2019	2020	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	2	2

	Lekeplass (2021)
Anskaffelseskost pr.01.01	835 551
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	835 551
Årets av- og nedskr. pr.31.12	180 077
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	490 403
Bokført verdi pr.31.12	345 148
Anskaffelsesår	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	2

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	0	12 116	3 000	0
5920	Yrkesskadeforsikring	976	933	1 000	1 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	5 514	5 871	5 000	5 000
6300	Møtekostnader	3 500	0	4 000	4 000
6325	Renovasjon	0	0	2 000	2 000
6326	Snømåking og brøyting	160 842	230 558	150 000	190 000
6335	Containerleie/ -tømming	32 068	28 186	30 000	30 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 773	0	5 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	204 757	193 859	206 000	214 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	4 136	3 782	3 000	3 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	3 691	3 000	3 000
6370	Garasjer	0	6 734	15 000	15 000
6372	Heis	93 205	73 891	110 000	110 000
6375	TV/Internett	795 591	728 101	736 000	835 000
6376	Vaktmestertjenester	300 547	294 353	309 000	316 000
6390	Andre driftskostnader	2 000	16 517	30 000	30 000
6391	Diverse serviceavtaler	9 385	108 977	9 000	10 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	15 286	28 455	23 000	23 000
6630	Egenandel ved skade	0	25 000	20 000	20 000
6800	Kontorkostnader	0	0	7 000	7 000
6900	Telefonutgifter	2 986	9 798	11 000	6 000
6940	Porto	184	1 238	0	0
7020	Vedlikehold bil og traktor	0	440	9 000	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	0	0	1 000	0
7740	Øreavrunding	0	-20	0	0
7770	Bankgebyr	1 427	466	0	0
7779	Andre gebyr	3 310	560	0	0
7782	Kostnader bomiljø	2 875	0	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**1 640 363**	**1 773 505**	**1 697 000**	**1 834 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503	Annet driftsmateriell	5 343	2 085	17 000	17 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	665	37 120	0	0
6510	Verktøy og redskap	2 777	2 497	0	0
6540	Inventar	0	9 936	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	4 174	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	3 307	3 470	3 000	4 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**16 266**	**55 107**	**20 000**	**21 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	5 998	0	1 000 000	10 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	145 345	197 865	10 000	10 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	119 330	62 579	20 000	50 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	340 524	102 911	40 000	80 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	25 071	0	10 000	30 000
6606	Vedlikehold heis	131 344	189 881	120 000	150 000
6608	Vedlikehold garasjer	58 738	0	0	80 000
6614	Vedlikehold maling	0	9 981	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	16 180	42 158	0	20 000
6616	Vedlikehold tak	40 553	368 661	0	14 000 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	442 506	0	0	50 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	24 426	0	0	20 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	48 185	28 400	0	50 000
Sum vedlikehold		**1 398 199**	**1 002 435**	**1 200 000**	**14 550 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
9036	Honorar annen teknisk bistand	106 234	0	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	205 189	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**311 423**	**0**	**0**	**0**

Note 11 - Bygninger

	Bygninger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	7 052 776	5 645 793
Anskaffelseskost pr.31.12	7 052 776	5 645 793
Bokført verdi pr.31.12	7 052 776	5 645 793
Anskaffelsesår	1959	1959

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	47 569 502	48 037 523
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	12 698 569	12 698 569

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-35 245 482	-34 838 218

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2002	1 615 000	
Nedbetalt tidligere	1 313 721	
Nedbetalt i år	81 187	
Lånesaldo 31.12		220 092
Beregnet innfrielsesdato: 16.07.2027		
Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	50 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 515 956	
Nedbetalt i år	386 834	
Lånesaldo 31.12		46 097 210
Beregnet innfrielsesdato: 15.07.2050		
Sum langsiktig gjeld		**46 317 302**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 602 091

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13500278	8	1 705	13 640
	38	1 577	59 926
	63	1 532	96 516
	2	1 504	3 008
	21	1 485	31 185
	8	1 157	9 256
	8	819	6 552
Lån Dnb Bank ASA 16362026206	8	357 193	2 857 544
	38	330 329	12 552 502
	63	320 880	20 215 440
	2	315 075	630 150
	21	311 025	6 531 525
	8	242 314	1 938 512
	8	171 442	1 371 536

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**-168 807**	**220 204**
Periodens resultat	-407 264	-137 222
Årets avskrivninger	271 119	284 180
Avdrag lån	-468 021	-535 969
Endring i disponible midler	**-604 166**	**-389 011**
Disponible midler 31.12.	**-772 973**	**-168 807**

Dokumentet er elektronisk signert

17 - Årsregnska...

Name	Date
Steinslid, Rune Sørum	**2025-04-30**

Identification

bankID Steinslid, Rune Sørum

Name	Date
Evensen, Ingrid Holten	**2025-04-30**

Identification

bankID Evensen, Ingrid Holten

Name	Date
Sørø, Britt Ragnhild	**2025-04-30**

Identification

bankID Sørø, Britt Ragnhild

Name	Date
Olsbø, Trond Oliver	**2025-05-08**

Identification

bankID Olsbø, Trond Oliver

Name	Date
Lygren, Tor	**2025-04-30**

Identification

bankID Lygren, Tor

SIGNICAT

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

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

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

Til generalforsamlingen i Natlandsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Natlandsveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 67SSX-XMB5G-FT0T5-3EEYW-PSSSY-RAOOC

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 67SSX-XMB5G-FT0T5-3EEYW-PSSSY-RAOOC

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-12 12:04:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 67SSX-XMB5G-FT0T5-3EEYW-PSSSY-RAOOC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlikeholdsplan 2024-2034

2.4.2025

BOB BBL

Nygårdsgaten
13
5015
Bergen

Natlandsveien brl

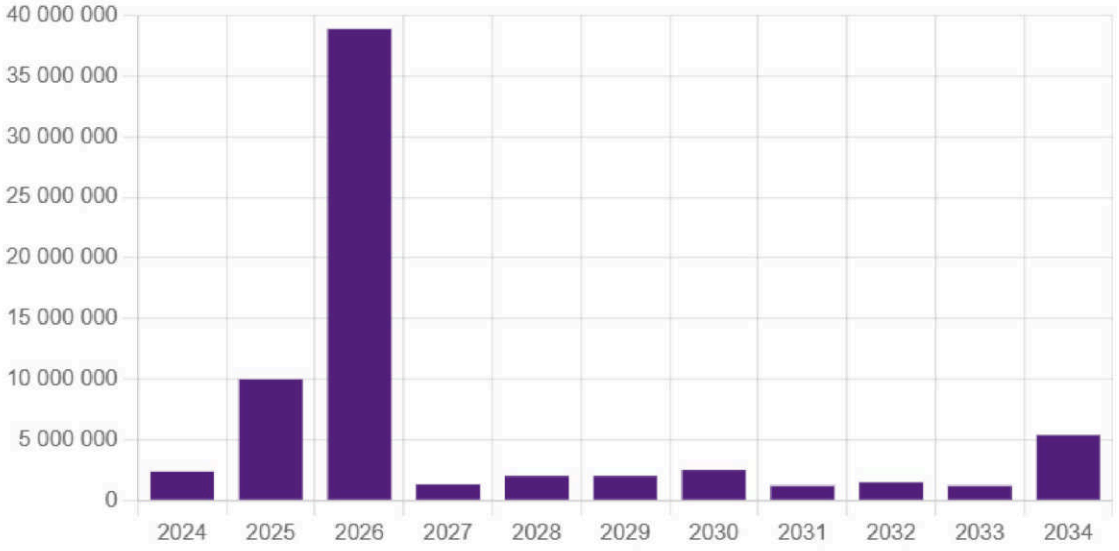
Beskrivelse

Digital vedlikeholdsplan fra BOB gir boligselskapet en oversikt over nødvendige og anbefalte tiltak over en 10-årsperiode for å sikre eiendommens kvalitet, verdi og funksjonalitet. Vedlikeholdsplanen er basert på BOB sin faglige vurdering etter gjennomgang av eiendom og bygningsmasse. Vedlikeholdsplanen gir brukeren mulighet for å endre status, dokumentere arbeid og planlegge fremtidige tiltak.

Brukeren kan også legge inn kommentarer, oppdatere tiltak og laste opp bilder for å dokumentere tilstand før og etter utførelse.

Vedlikeholdsplanen bør gjennomgås regelmessig for å sikre at tiltakene forblir relevante. Ta gjerne kontakt med Teknisk avdeling i BOB for bistand i vedlikeholdsarbeidet.

https://rx.regiox.no/datasets/b6dbebda-4fc4-4302-9886-f8f4cf9eb85c?token=46673396-6fca-4f2a-abe3-8e21fa0b0022



Type	Tiltak	Kategori	Underkategori	Status	Totalkostnad (avrundet)
2024					

Type	Tiltak	Kategori	Underkategori	Status	Totalkostnad (avrundet)
Vedlikehold	Asfalt	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	1 400 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Vedlikehold	Ytterdører sykkelbod	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	67 000
Totalkostnad (2024)					**2 300 000**
2025					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Skadeforebyggende	Avfukter i høyblokk 96	VVS-installasjoner	Luftbehandling	Ikke Startet	62 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Vedlikehold	Yttertak lavblokk Nr.92 og Nr.100	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	8 200 000
Totalkostnad (2025)					**9 400 000**
2026					

Type	Tiltak	Kategori	Underkategori	Status	Totalkostnad (avrundet)
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Vedlikehold	Fasade Nr.92 og Nr.96	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	16 700 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Vedlikehold	Innvendig overflatebehandling	Bygning	Innervegger	Ikke Startet	310 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600
Vedlikehold	Pusset fasade Nr.100	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	2 900 000
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Vedlikehold	Vinduer og balkongdører	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	13 900 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Vedlikehold	Yttertak høyblokk Nr.96	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	1 100 000
Totalkostnad (2026)					**36 000 000**
2027					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600

Type	Tiltak	Kategori	Underkategori	Status	Totalkostnad (avrundet)
Vedlikehold	Lekkasje og slitelag garasjeanlegg.	Bygning	Dekker	Ikke Startet	96 000
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Totalkostnad (2027)					**1 200 000**
2028					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasioner	Varme	Ikke Startet	72 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Vedlikehold	Innvendig overflatebehandling	Bygning	Innervegger	Ikke Startet	310 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Vedlikehold	Støttemur	Utendørs	Utendors konstruksjoner	Ikke Startet	480 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Totalkostnad (2028)					**1 900 000**
2029					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasioner	Varme	Ikke Startet	72 000

Type	Tiltak	Kategori	Underkategori	Status	Totalkostnad (avrundet)
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Vedlikehold	Gulvbelegg høyblokk 96	Bygning	Dekker	Ikke Startet	460 000
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Periodisk kontroll	Vann og avløpsrør	VVS-installasioner	VVS-installasjoner, generelt	Ikke Startet	260 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Totalkostnad (2029)					**1 800 000**
2030					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Vedlikehold	Dører og vinduer	Bygning	-	Ikke Startet	58 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasioner	Varme	Ikke Startet	72 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Vedlikehold	Innvendig overflatebehandling	Bygning	Innervegger	Ikke Startet	310 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Vedlikehold	Ytterdører Nr. 92	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	360 000
Vedlikehold	Ytterdører Nr.100	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	380 000

Type	Tiltak	Kategori	Underkategori	Status	Totalkostnad (avrundet)
Vedlikehold	Ytterdører Nr.96	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	93 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Totalkostnad (2030)					**2 300 000**
2031					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Totalkostnad (2031)					**1 100 000**
2032					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Vedlikehold	Innvendig overflatebehandling	Bygning	Innervegger	Ikke Startet	310 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600

Type	Tiltak	Kategori	Underkategori	Status	Totalkostnad (avrundet)
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Totalkostnad (2032)					**1 400 000**
2033					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Totalkostnad (2033)					**1 100 000**
2034					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Vedlikehold	Dører og vinduer	Bygning	-	Ikke Startet	58 000
Vedlikehold	Fasader	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000
Vedlikehold	Innvendig overflatebehandling	Bygning	Innervegger	Ikke Startet	310 000
Vedlikehold	Leilighetsdører	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	3 800 000

Type	Tiltak	Kategori	Underkategori	Status	Totalkostnad (avrundet)
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600
Periodisk kontroll	Vann og avløpsrør	VVS-installasioner	VVS-installasjoner, generelt	Ikke Startet	260 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Totalkostnad (2034)					**5 100 000**
Totalkostnad					**63 100 000**

PROTOKOLL

Ordinær Generalforsamling i Natlandsveien borettslag

Sted: Strimmelen selskapslokaler, Strimmelen 20.

Dato: 22.mai 2025

Møtet ble åpnet av: Rune Steinslid, styreleder

Til stede fra styret: Rune Steinslid
Ingrid Holten Evensen
Trond Olsbø
Britt Sørø
Tor Lygren
Helga Tesdal
Aud-Magny Borgen

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Innkalling ble utsendt andelseiere 14. mai. Det ble bemerket at innkallingen burde vært sendt ut tidligere, da det skulle tas opp en større sak om vedlikehold.

Vedtak: Innkalling godkjent.

1.2 Antall fremmøtte:

Antall andelseiere:	36 stk
Antall fullmakter	1 stk
Antall stemmeberettigede:	37 stk

1.3 Valg av møteleder:
Forslag til møteleder: Morten Grønland
Valgt: Morten Grønland

1.4 Valg av referenter:
Forslag til referenter: Britt Sørø og Anita Fredriksen Olsbø
Valgt: Britt Sørø og Anita Fredriksen Olsbø

1.5 Valg av to protokollunderskrivere
Forslag til protokollunderskrivere: Anne Betty Hodneland og Helga Tesdal
Valgt: Anne Betty Hodneland og Helga Tesdal

Penneo Dokumentnøkkel: HQ8R7-LR05O-4N9R6-J7X2P-B2Y12-CEXBH

1.6 Valg av tellekorps:

Forslag til tellekorps: William Ekeli og Christine Rogers
Valgt: William Ekeli og Christine Rogers

1.7 Godkjenning av dagsorden:
Vedtak: Godkjent

2. Vedlikeholdsplan 2024-2034

Representanter fra BOB gjennomgikk foreslått vedlikeholdsplan og energieffektiviserende tiltak, og svarte på spørsmål fra salen. Etter diskusjon ble det foreslått følgende avstemming:

1. Styret gis fullmakt til å gjennomføre punktene i vedlagte vedlikeholdsplan. Dette vil medføre et låneopptak på kr. 51.000.000 for borettslaget samlet.
2. Styret gis fullmakt til å gjennomføre vedlagte vedlikeholdsplan med tilleggsisolering. Dette vil medføre et låneopptak på kr. 59.400.000 for borettslaget samlet.
3. Styret gis fullmakt til å innhente anbud på punktene foreslått i vedlagte vedlikeholdsplan, med og uten energitiltak. Styret kaller inn til ny generalforsamling der tilbudene gjennomgås og stemmes over.

Enstemmig vedtak:

Styret gis fullmakt til å innhente anbud på punktene foreslått i vedlagte vedlikeholdsplan, med og uten energitiltak. Styret kaller inn til ny generalforsamling der tilbudene gjennomgås og stemmes over.

3. Årsrapport fra styret

Årsrapporten ble gjennomgått punkt for punkt uten kommentarer.

Styret forslo at rapporten ble tatt til orientering.

Vedtak: Rapporten tatt til orientering.

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått av Morten Grønland (møteleder).

Årsregnskapet ble foreslått godkjent.

Vedtak: Årsregnskapet godkjent.

5. Vederlag til styremedlemmer generelt

Styret foreslo et samlet styrehonorar for styreperioden 2024-2025 på kr. 265.000

Vedtak: Vedtatt.

Penneo Dokumentnøkkel: HQ8R7-LR05O-4N9R6-J7X2P-B2Y12-CEXBH

6. Valg av styre

Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer ble foreslått:

Trond Olsbø (perioden 2025-2027)

Tor Lygren (perioden 2025-2027)

Ingrid Holten Evensen (perioden 2025-2027)

Følgende varamedlemmer ble foreslått:

Ingeborg Otterlei-Kjersem (perioden 2025-2026)

Aud-Magny Borgen (perioden 2025-2026)

De foreslåtte styremedlemmene og varamedlemmene ble valgt ved akklamasjon.

Det ble ikke valgt valgkomite til neste generalforsamling.

7. Innkomne saker:
Ingen innkomne saker

Underskrifter:

Bergen 22.5.2025

Morten Grønland
Møteleder

Britt Sørø
Referent

Anita Fredriksen Olsbø
Referent

Anne Betty Hodneland
Protokollunderskriver

Helga Tesdal
Protokollunderskriver

Penneo Dokumentnøkkel: HQ8R7-LR05O-4N9R6-J7X2P-B2Y12-CEXBH

PENNEO

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

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

Olsbø, Anita Fredriksen
Underskriver
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2320360
IP: 84.202.xxx.xxx
2025-06-03 09:51:54 UTC

bankID

Tesdal, Helga
Underskriver
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2721179
IP: 161.4.xxx.xxx
2025-06-03 10:16:43 UTC

bankID

Hodneland, Anne Betty
Underskriver
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3156916
IP: 84.202.xxx.xxx
2025-06-03 12:46:19 UTC

bankID

Sørø, Britt Ragnhild
Underskriver
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1235649
IP: 84.202.xxx.xxx
2025-06-03 16:35:58 UTC

bankID

Grønland, Morten Lohne
Underskriver
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1114286
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-06-04 06:10:19 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HQ8R7-LR05O-4N9R6-J7X2P-B2Y12-CEXBH

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

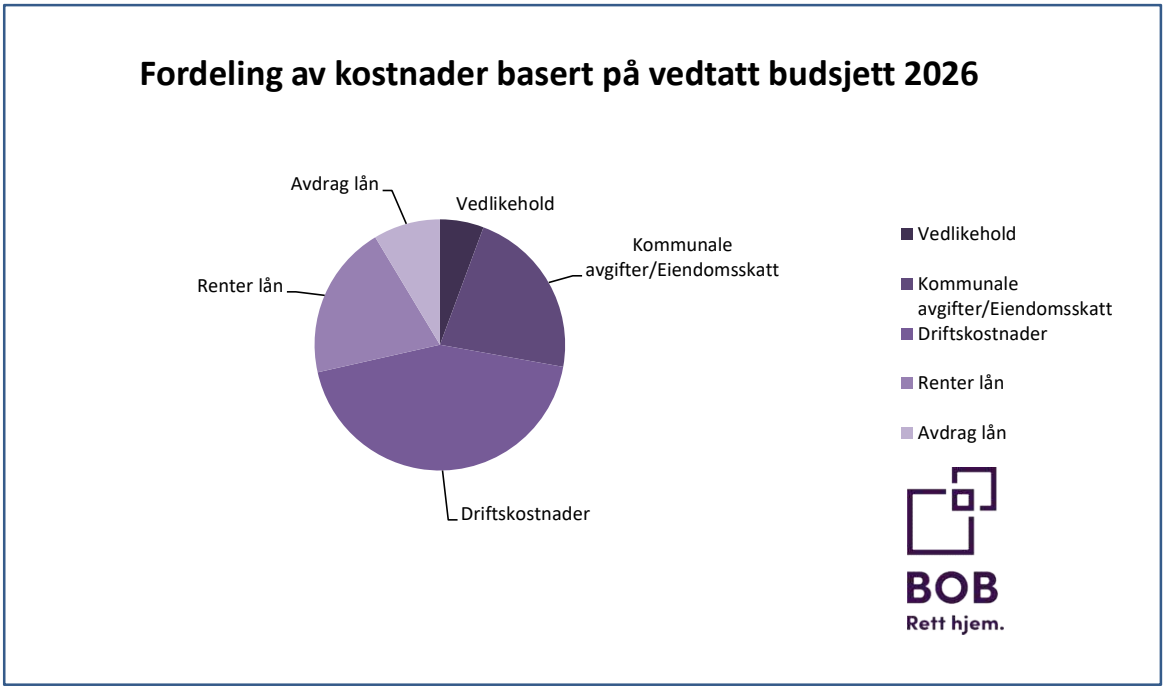
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Boligselskapets navn	17	NATLANDSVEIEN BORETTSLAG (0017)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	651 000	5 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	2 537 000	19 %
Driftskostnader	5 007 000	38 %
Renter lån	2 280 000	17 %
Avdrag lån	988 000	8 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	1 577 000	12 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	13 040 000	100 %

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



BOB BBL
januar 2026

Vedtekter

for Natlandsveien borettslag org nr 955 205 456, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. februar 1962, korrigert på generalforsamling 10. april 1989 og den 2. mars 2005, 20. mai 2010, 05. mai 2011, og sist endret på generalforsamlingen den 27. april 2017 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Natlandsveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Godkjennelse av ny andelseier skal som hovedregel skje ved personlig fremmøte.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle/registrert partner eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen/registrert partner eller søsken av andelseier eller søsken av andelseiers ektefelle/registrert partner, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap utenom første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen, må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap utenom hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balanserte ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tette sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter og mus er borettslagets ansvar, med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen hun/han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter slike, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder kun som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter Lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17. desember 1976 nr 100 (Forsinkelsesrenteloven).

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Borettslaget kan velge et eksternt styremedlem (ES).

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, to referenter og to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og/eller feil avgitte stemmer telles ikke. Ved valg av styrets medlemmer, og ved andre personvalg, kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Hvis møtelederen ikke har stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 – 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1021/0/0
Utlistet 09. oktober 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260864465	Grunneiendom	0	Ja	19 448,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		67,4 %
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.11.1956		< 0,1 % (1,2 m²)
10750000	30	ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.01.1954		< 0,1 % (1,2 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	202312925	26,2 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	68,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	31,3 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	< 0,1 % (9,3 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	0,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	23,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	24,6 %

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	68,4 %
9730000	1 - Nåværende	170 - Friområder	31,5 %
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	0,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	68,5 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10770000	30	ÅRSTAD. PADDEMYREN	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10776001	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 798, MANNSVERK TORG, PLAN FOR UTBYGGING	3	199932509
10950000	30	ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131H SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN	3	-
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3	-
10750101	31	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1030, NATTLANDSVEIEN 126	3	200810480

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/477	139234758-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	11.10.2024	202219205
160/477	139234758-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	11.10.2024	202126776
161/1087	139252721-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	22.05.2025	202418503
161/1071	139252535-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	16.01.2017	201635055
161/1087	301456108	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	22.05.2025	202418503
161/1022	23668467-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	21.05.2025	202511322

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 09. oktober 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

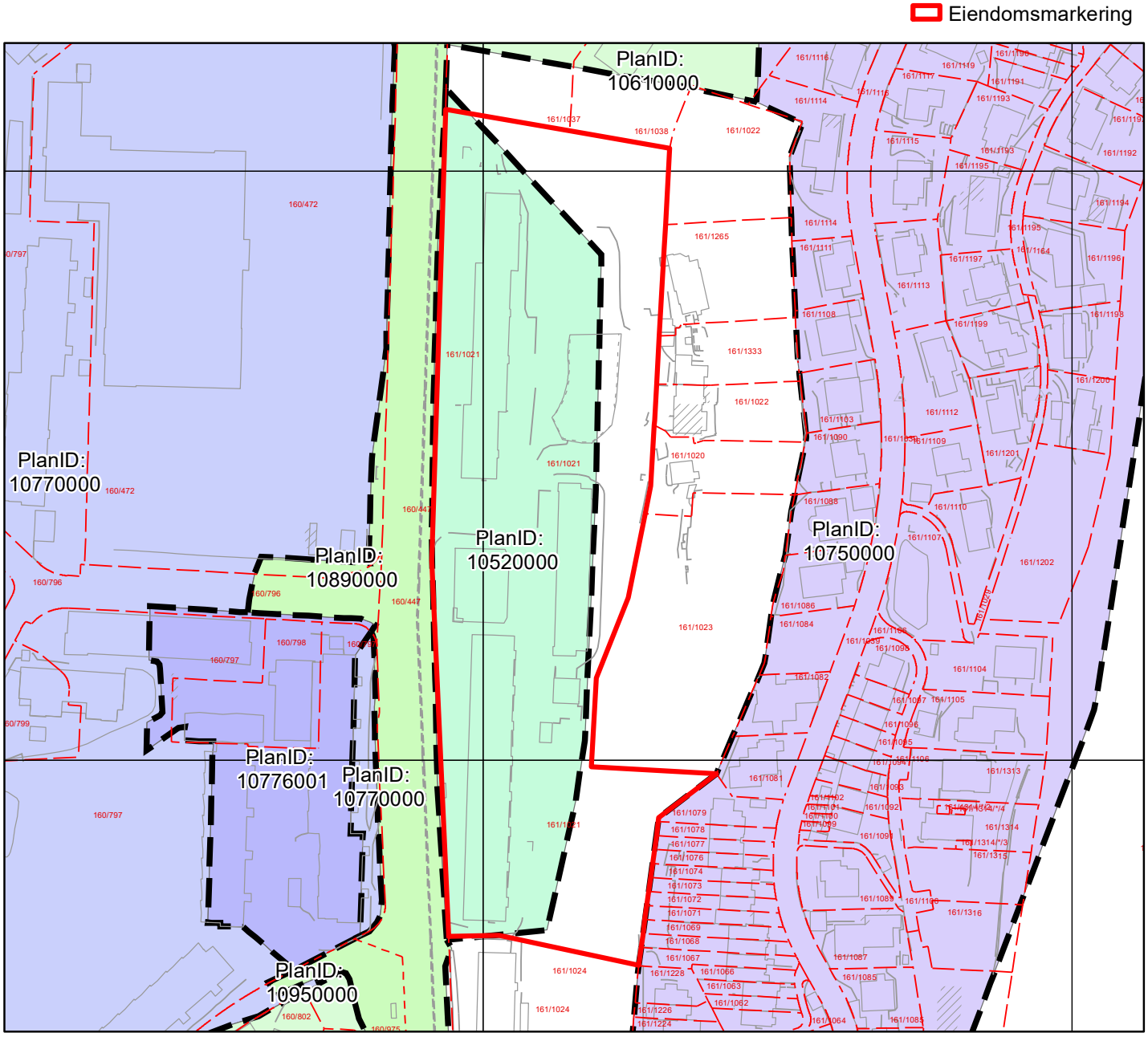
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 09.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 161/1021/0/0
Adresse: Nattlandsveien 96A 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:
10520000, 10750000, 10890000



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10520000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1021/0/0
Dato: 09.10.2025 Adresse: Nattlandsveien 96A m.fl.

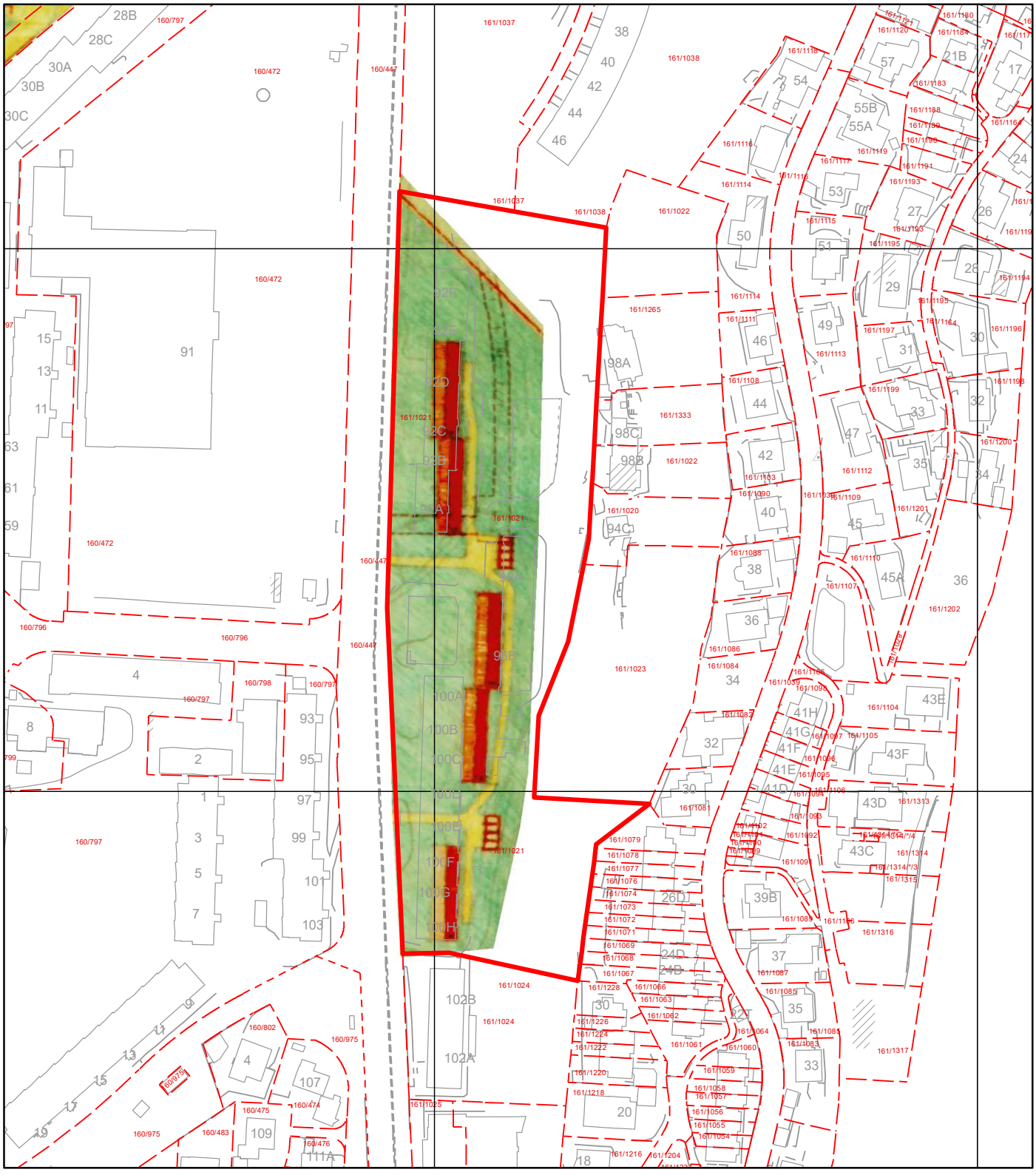
BERGEN KOMMUNE

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

Eiendomsmarkering



FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR

BERGENSDALENS SYDLIGE DEL

DISTRIKTET „SLETTEBAKKEN"

MÅL 1:1000

BEBOELSE
GARASJER
BUTIKKER
OFF. BYGG.
PRIVATE GRØNTAREALER
FELLES GRØNTAREALER
GRENSELINJE FOR IDRETTSANLEGG
BEGRENSNINGSLINJE
OPHEVEDE REGULERINGSLINJER

J.nr. 1731/50 B
KB/HA.

Regulering av Bergensdalens sydlige del, distrikt "Slettebakken", Bergen

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Bergen og Nordal[illegible] stadfestet nevnte regulering.

Stadfestelsen omfatter [illegible] de områder som på kartet er innsirklet med grønn strek-prikket linje.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 13. [illegible] 1950.

Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den [illegible] mai 1950.

E. Sch[illegible]e.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

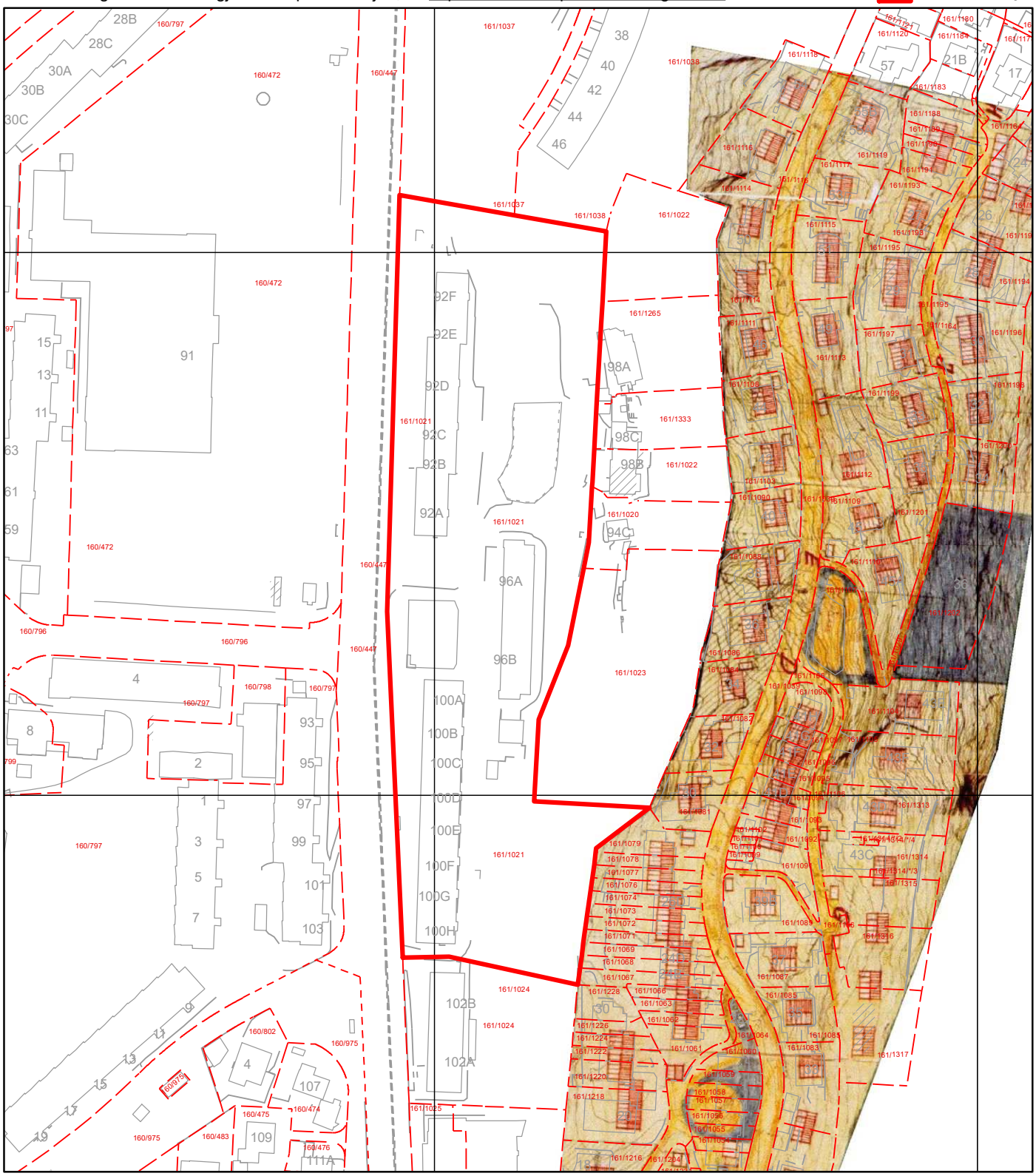
Arealplan-ID: 10750000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 09.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 161/1021/0/0
Adresse: Nattlandsveien 96A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



KOLSTIEN GÅRD, SLETTEBAKKEN.
FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN.

M. 1-500.


NY BEBYGGELSE


GARASJER


GARASJER, FREMTIDIG UTVIDELSE


LETT INDUSTRI


UTSKILTE TOMTER


BUTIKKER


PRIVATE GRØNTAREALER


FELLES —"—


EKSISTERENDE HUS SOM INNGÅR I PLANEN

REGULERINGSSJEFEN I BERGEN, DEN 23. JUNI 1953

RETTET 10-8-1953

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

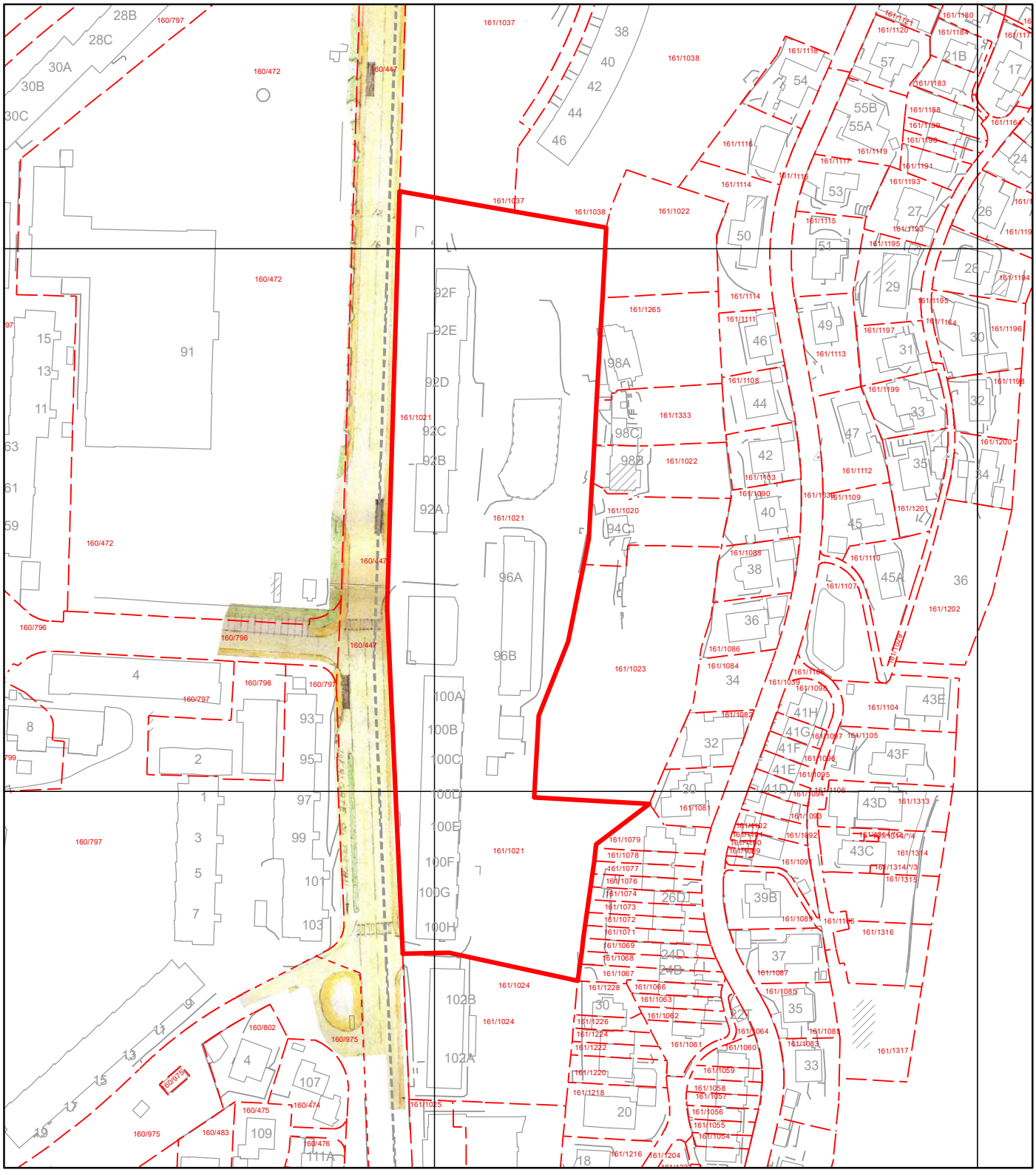
Arealplan-ID: 10890000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 09.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 161/1021/0/0
Adresse: Nattlandsveien 96A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



2.b. J-nr. Bilag B.

2613 / 1956

3067 / 1956

TROLLEYBUSSLINJE 2.

VENDESLØYFE - STOPPESTEDER I NHTLANDSVEIEN

1:1000

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

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

Olav Kvam. I Martin O. Bjertnes

——·—— TIDLIGERE REGULERINGSLINJE

NORD

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

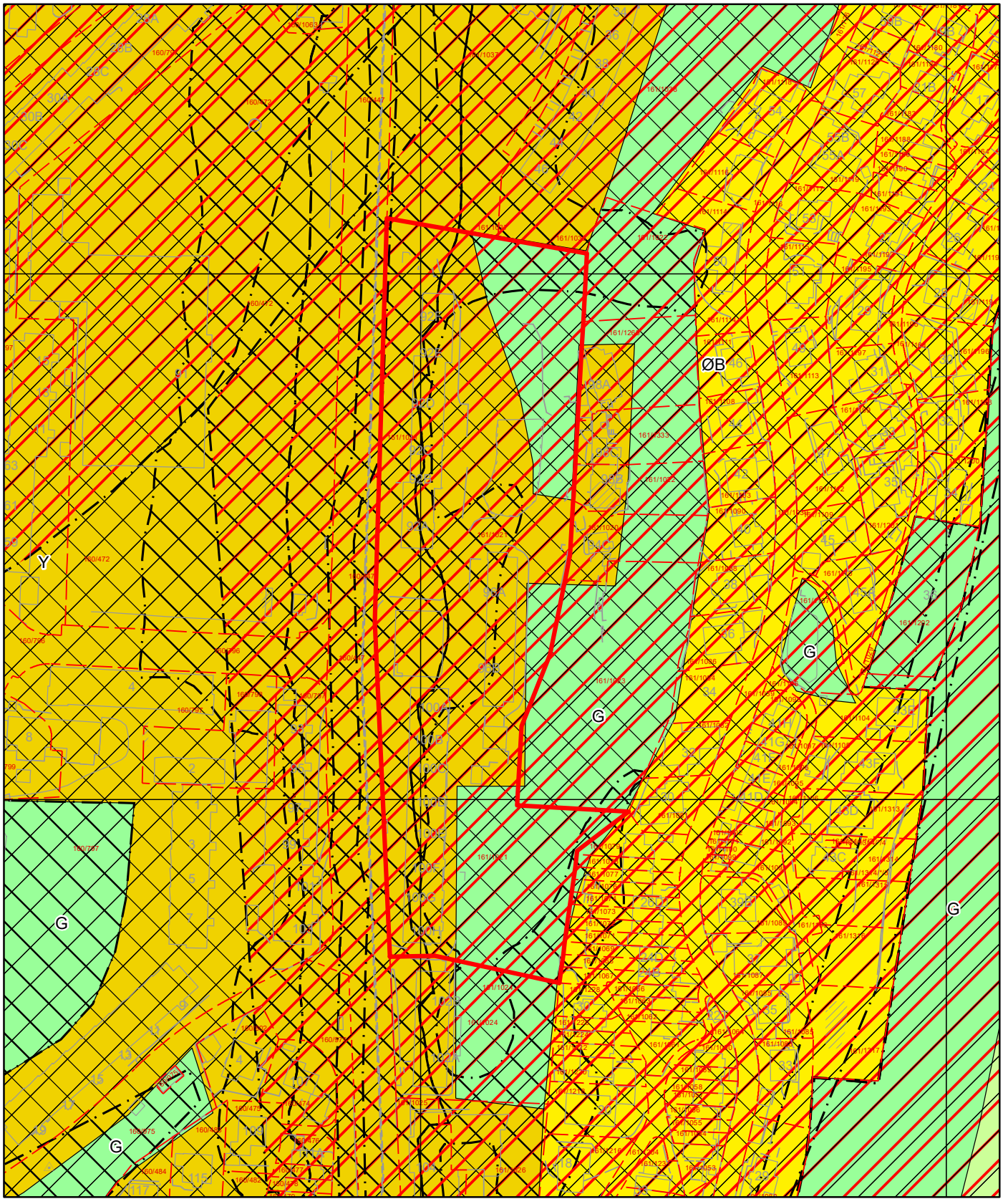
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 09.10.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1021/0/0
Adresse: Nattlandsveien 96A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn friluftsliv


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn naturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone grønn


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

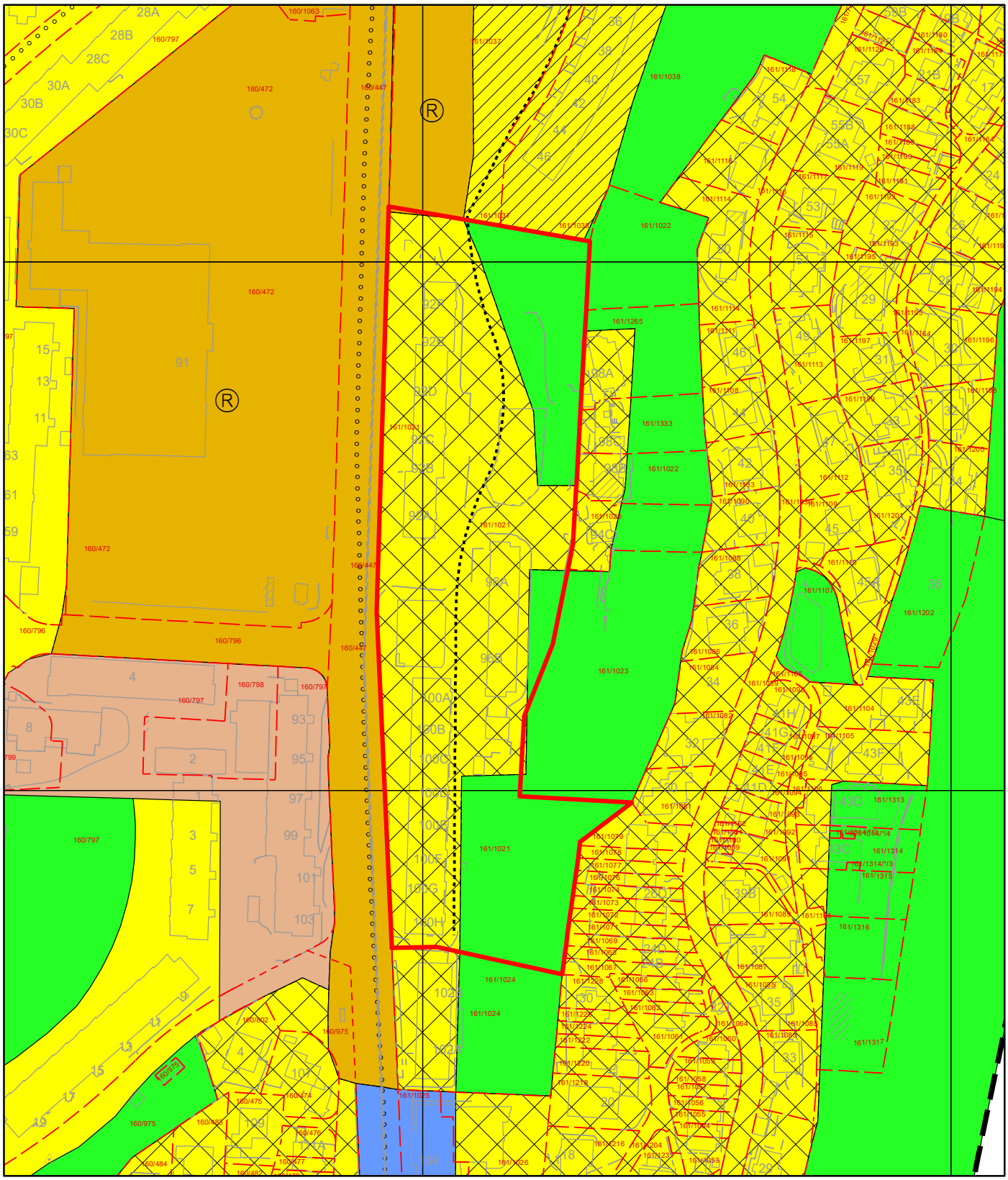
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 09.10.2025

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1021/0/0
Adresse: Nattlandsveien 96A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Byggeområde (N)

Boligområde (N)

Industri (N)

Friområde (N)

Park-/turveg (N)

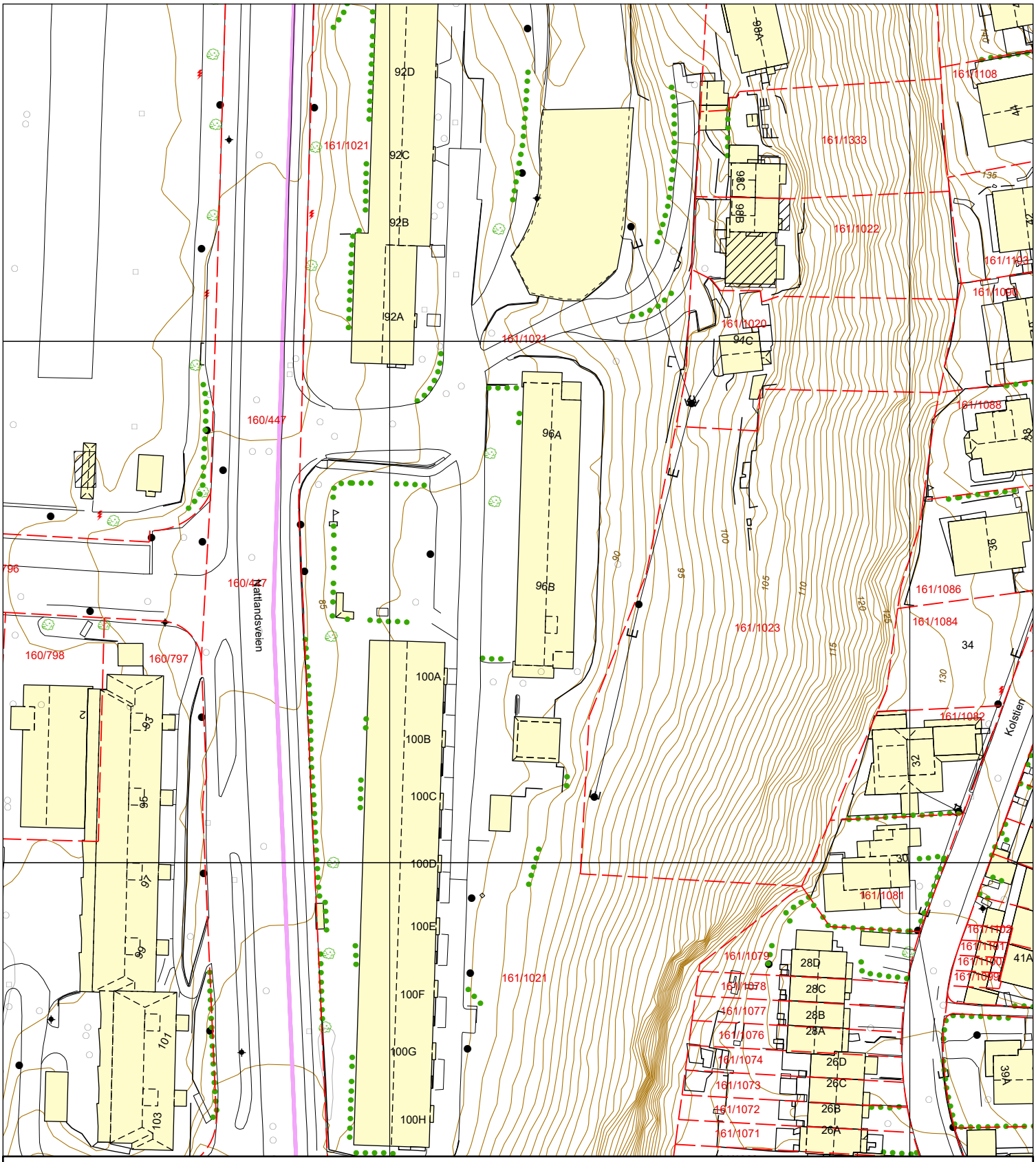
Annet byggeområde (N)

BERGEN KOMMUNE

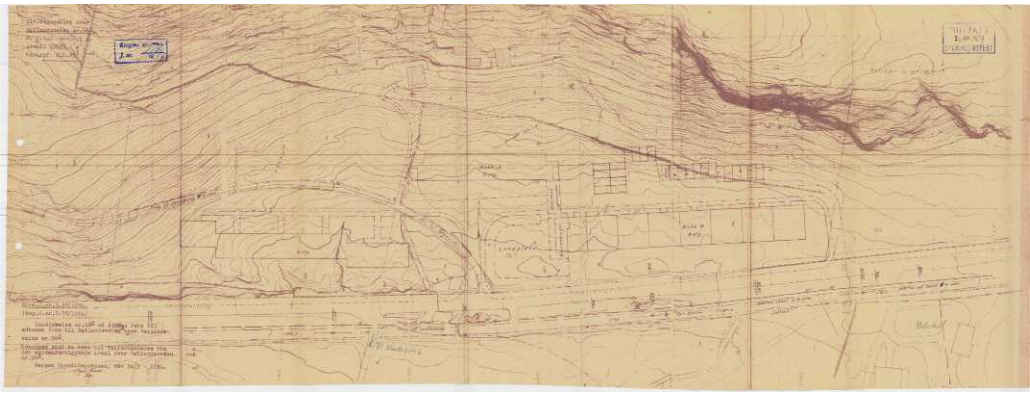
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 09.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1021/0/0
Adresse: Nattlandsveien 96A m.fl.



Bygning	Høydekote	Kraftledning	Innmålt tre	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	Hekk	Flaggstang	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	Gangveg og sti	Mast	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	Traktorveg	Hydrant	Fastmerker



Bnr. 2. 70.30.

Bindingene ved utførsel og avtrekker, samt nødvendig tilrensning av trærne av kistegrav er vore risiko. Større avvekster må vi likevel- gebyrberegne for overtid m.v. _____ gruer, og bestemte fra _____ kl. _____ til _____ utførtes av _____ (arbeidsleder)

Bergen, den _____ 19_____

Bestyrer av Bergen Bridge og Kraftlag ved entreprenør Trond Berge.
Telefon 12437.

B E S T I L L E S E D E L :

1. (Her, bruggjelsesgrense.)
Samtlige veiarbeider på strekning av ben omfattes nedgravningsplan.
2. Den endelige adkomstlinje og terrenglinje vil fremgå.
3. Den kan tregges N.S. i og ø stengje. (Her, adkomstbestemmelse.)
4. Bygget skal ikke benyttes før endelig besiktigelse. Kjøkkenutslagsvask som - ved nedgravning anbringes - skal tilkobles offentlig avløpsledning så snart vann- og avløpsledningsforbindelse anses for ferdig.
5. Forsikringsgarantien og premien er godtatt med tregnesbrevet anmeldes herefter til byggesaksleder ved tegninger i 3 eksemplarer.
6. Anleggsvann og kontor skal plasses av kontraktøren og opplåtegsvann.
7. Adresse av varsles for nummerskilt innkreves ved ferdigmeldelse.
8. Under arbeide - samt inntrykket prøvetrykk - av vannledningsnettet - vil kontrollør for det kommunale drikkevannsvesen kunne være tilstede fra kommunalvesenet.
9. Kjøkkenets avtrekker for røret legges ved. (Her, evt. avslutning kjøkkenventilasjon og forbindelse skorstein ved bygningsrådet).
10. Tog innkommelse av byggeledningen til ovnsplassering, skal ovn legges inn. Ovnsplass er «Overenskomst» ved tilbud bygge (forutsatt kjøkkenet ferdigstillet ikke er tidligere tegnet i år for ildsikkerhetens skyld). Ovnen, så den settes på overtall fremgelse. (Fr. byggeinspektørens § 12).
11. Bestyrer har i sin tilsagning av 13/6-1934 avtrett:
"Regulerte veiskyter for Nordnesbakken langs tomten er godkjent til avrett. Arbeidet og omsangen for veien må tregge i henhold til disse."
Av Overkontrollen er skrivelsen til bygge tregge prøvet og at bestemmelsene i denne skrivelse forelegge bestemmelse for godkjennelse for vedkjennelse, endelig tegn.
Vilkår at det foreligge godkjente planer for utførelse av veiene, samt for avkjørselen for byggetillatelse skal.
Veiene innlegges ved Nordnesbakken, innvesteres av av grunneiere, som tilsvarer av kommunen, og som ikke skal være i veien, innlegges på en måte skal den av utføres av bygningen for egne regning.
Bygningen vilket grunnlag i utførelig ved for innkjører m.m., blir å utføre av vedkommende bygningsmyndighet (bygningsråd, regulerings- eller av en særlig bygningsmyndighet) ikke bevirkede tilsvarer til myndighetene fastsatt skal.
12. Vannforsyningsfen tat i sin tilsagning av 2/6-1934 avtrett:
"Det er principielt utførelige vann- og kloakledninger i veiskyteren og offentlig kanalisering for Nordnesbakken, men det er for tiden ikke utbyggingsmuligheter, men vi har ikke ved tilsvarer at vår tidligere vil bli tatt.
Det er for øvrig en principsterte tregg kan bevis til prosjektert utførelig klosak i Nordnesbakken. Spørsmålet om avtrekk for utbygning til privatbygg i kombinasjon løsning i Nordnesveien ved Nordnesbakken vil bli tatt i betraktning når der forhåndsvann. Hva av samtlige kvikkdisplysmessig.
Kjøkken (kjøkken) vann tilsvarer at legges om at bygningsrens behandling ikke planer godkjent av vann- og kloakvesenet."

13. Ingeniøren har i sin tilsagning av 11/6-1934 avtrett:
"Vi har ingenlyt å tregge om trevirkeforsyningen som vist ved vår tidligere."
14. Kraftforsyningen er ikke klar.

Særskilte upplysninger:

1. Kundeveien av, 36 ¾ øst skiver vær vil utsnevt dens til Nordnesveien ved Nordnesbakken nr. 2 A.
2. Bygningen skal ha vann til vaskeplassen fra det nedenforliggende ovnsl ved Nordnesveien nr. 2 A.

Bygningstegningen i Bergen, den 27. April 1934.

Hans Lexow Bindt.

Arkitekt.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nattlandsveien 96B, 5094 Bergen
Gnr. 161, Bnr. 1021, andelsnr. 148 i NATLANDSVEIEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260001

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Lotte Eklund

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 970 00 082

E-post: lotte.eklund@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.
