



PRIVATMEGLEREN
SYD

RUGDEVEIEN 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

📍 Rugdeveien 10 , 5097 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 161, bnr. 947

Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 12299-3174

Referansenummer: DP2145

Foretak: Henne Takst AS



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

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:

- Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
- Verdi- og lånetakster
- Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Generalforsamlingen vedtok rehabilitering av tak, skorsteiner, fasade og vinduer.
Hindenes har totalentreprise for rehabiliteringen av borettslaget.

Boligblokk over 4.etasjer + kjeller og loft med adkomst via felles trappeoppgang.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger av mur/betong og trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med fasadeplater og pusset fasade.

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

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming,

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligblokken er oppført i 1959.

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

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

Konklusjon / vurdering:
Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

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

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

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

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

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i eierseksjonssameie eller borettslag/aksje- og andelslag, omfatter undersøkelsene kun forhold innvendig i den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, konstruksjoner utenfor bruksenheten og øvrige deler av bygget er ikke undersøkt, og eventuelle forhold ved disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner (som sjakter, vegger, gulv og himlinger) utover det som fremgår særskilt av rapporten. Eventuelle åpninger eller hulltaking er kun utført der dette er beskrevet. Dersom hulltaking ikke er gjennomført, er dette begrunnet i rapporten, og takstmannen har i slike tilfeller foretatt fuktsøk i tilgjengelige tilstøttende rom/soner så langt dette har vært praktisk og forsvarlig. Avvik, symptomer på fukt eller andre forhold som er avdekket gjennom befaring, målinger eller eventuelle åpninger, vil være beskrevet under de relevante bygningsdelene i rapporten. Rapporten er for øvrig basert på en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse i samsvar med NS 3600 og gjeldende forskrift til avhendingslova.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med: laminat og flis
Innvendige vegger er bekledd med: malte overflater, teglstein og flis
Himlinger består av: malte overflater og tak ess

Innvendige dører:
Svarte massive dører innvendig i leiligheten.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Areal: 5,3 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling med downlights.

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

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2001 iflg tidligere salgsoppgave

-Dokumentasjon foreligger ikke.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 10,6 m²

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Frittstående hvitevarer:

-Komfyr

-Kjøleskap

Integrert

-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator (2022)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannrør er utført som rør-i-rør. Forgrenedeler/fordeler er montert i himling på badet (ikke i fordelerskap). Stoppekran er plassert i himling på badet.

Synlig avløp i plast og soil.

Iflg eier ble det gjennomført rørfornyng av avløp i regi av borettslaget i ca 2022

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon (kjøkkenventilator med balansert ventilasjon skiftet i ca 2021 iflg eier)

VVB:

Oso varmtvannsbereder på 116L fra 2001 er montert i kjøkkenbenk

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

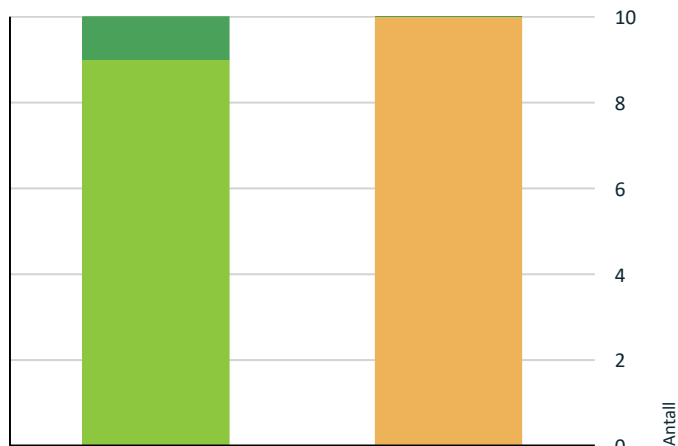
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

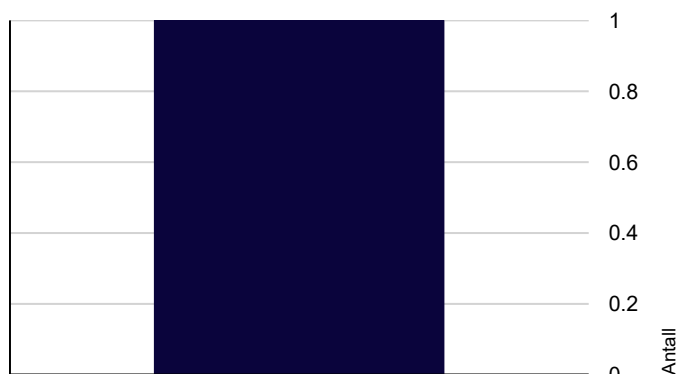
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1959

Kommentar

Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer - 2

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 1983

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

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Iflg eier er borettslaget i gang men en stor utvendig rehabilitering hvor skifte av flere vinduer er med i dette arbeidet.

TG 2 Dører - 2

Balkongdør med 2-lags glass i malte trekarmer fra 1983

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Iflg eier er borettslaget i gang men en stor utvendig rehabilitering hvor skifte av balkongdør er med i dette arbeidet.

TG 1 Dører

Glatt entredør i utførelsen B-30 og db-35

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca 5,2 m²

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med: laminat og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malte overflater, teglstein og flis

Himlinger består av: malte overflater og tak ess

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

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

Flere innvendige arbeider utført av Byggmester Endre Eriksen

Det er et lit hakk i gulvet i gangen.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe rehabilitert i regi av borettslaget
Peisovn i stuen

Iflg eiers egenerklæringsskjema: Noen av skorsteinene i borettslaget var nære ved å bli ilagt fyringsforbud. Jeg har ikke mottatt fyringsforbud på min skorstein. Borettslaget foretar en større rehabilitering og skorstein blir utbedret nå
Det refereres til fagskyndig/feier for opplysninger om tilstand. Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Svarte massive dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Areal: 5,3 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling med downlights.

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

-Termostattyrtte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2001 iflg tidligere salgsoppgave

-Dokumentasjon foreligger ikke.

Bad med denne typen utførelse har normal levetid på 10-20 år

Badet er av eldre dato og bærer preg av dette. Overflater og innredning har synlig slitasje i forhold til alder og bruk.

Det er ikke opplyst om svikt eller konkrete funksjonsproblemer ved bruk av våtrommet, men det bør likevel tas høyde for at rommet er eldre og at det er registrert avvik. Tiltak og eventuell oppgradering/oppussing kan ikke utelukkes på sikt

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Tak ess i himling

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i fuge i dusjsonen kan redusere overflatens tetthet lokalt og gi økt risiko for fuktinntrengning bak flis/overflate over tid, særlig i våtsoner med hyppig vannbelastning. Sprekk i flis ved toalett vurderes som et avvik som kan skyldes bevegelser i underlag, setninger eller punktbelastning, og kan også gi økt risiko for fuktinntrengning og videre sprekkutvikling. Forholdene tilsier behov for utbedring og oppfølging, men skadeomfang i bakenforliggende konstruksjon kan ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser.

TG 2 er satt på bakgrunn av: Riss i fuge i dusjsone og sprekk i flis ved toalett, med risiko for fuktinntrengning og videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre/fornye fuger i dusjsonen, og kontrollere tilstøtende fuger for tilsvarende avvik.

Vurdere utskifting av sprukket flis og kontrollere underlag/stabilitet i området for å redusere risiko for tilbakevendende sprekkdannelse.

Følge med på utvikling; ved tegn til fukt (misfarging, løs flis, lukt) bør det foretas nærmere undersøkelse av bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Over 500 000

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik fra gjeldende krav til fall på gulvet, men det er likevel noe fall til sluk. Dette innebærer at vann i hovedsak ledes mot sluk. Avviket kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannoppbygning utenfor slukområdet.

TG2 settes på bakgrunn av fall som ikke tilfredsstiller forskriftskrav, selv om noe funksjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet har vært i daglig bruk siden det ble oppusset, og det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller lekkasjer. Det bemerkes imidlertid at det er avvikende fallforhold på deler av gulvet, og videre bruk bør skje med varsomhet for å redusere risiko for fuktskader over tid

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig mansjett i sluk.

Hjelpesluk i plast med klemring
Synlig mansjett i sluk

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranens forventede levetid er overskredet, og dens tilstand og funksjon kan derfor være redusert. Det kan ikke garanteres at membranen fortsatt ivaretar sin tetthet, og risiko for fuktgjennomtrenging må påregnes. Det anbefales en nærmere vurdering og eventuell utskifting for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell våtromsløsning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, utførelse eller tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandard.

Fraværet av dokumentasjon begrenser muligheten for å vurdere våtrommets fuktsikkerhet og langtidsholdbarhet.

TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente tilgjengelig dokumentasjon fra eier/borettslag/utførende foretak dersom dette finnes (FDV, samsvarserklæringer, bilder, fakturaer).

Vurdere nærmere tilstandsvurdering av våtrom ved fagkyndig, og planlegge eventuell rehabilitering/utskifting for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell våtromsløsning.

Følge med på symptomer på fukt (misfarging, lukt, løse fliser/fuger), og ved indikasjoner gjennomføre ytterligere undersøkelser.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende drenshull i innbygget systerne kan medføre at en eventuell lekkasje ikke ledes kontrollert ut og blir synlig på et tidlig tidspunkt. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader i innbygning og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages. Forholdet vurderes som et funksjonsavvik med økt skade-/risikopotensial, selv om det ikke er registrert pågående lekkasje ved befaring.

Tilstandsgrad: TG 2

Begrunnelse: Manglende drenshull i innbygget systerne med økt risiko for skjulte fuktskader ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å få løsningen vurdert av rørlegger med hensyn til drenering/indikasjon ved lekkasje, og etablere drens-/indikasjonshull dersom løsningen kan tilpasses fagmessig.

Jevnlig visuell kontroll for tegn til fukt (misfarging, lukt, oppsvelling) i området, og rask oppfølging ved mistanke om lekkasje.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Fuktsøk m/pigg ble utført i inspeksjonsluke på kjøkkenet, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at fuktsøk m/pigg på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 8,9 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Areal: 10,6 m²

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Frittstående hvitevarer:

- Komfyr
- Kjøleskap

Integrert

- Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator. (2022)

Komfyrvakt: NEI

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er utført som rør-i-rør. Forgrenerdeler/fordeler er montert i himling på badet (ikke i fordelerskap). Stoppekran er plassert i himling på badet.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.

Det meste av rørrettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør-i-rør er i utgangspunktet en god løsning, men forgrenerdeler bør normalt være plassert i et tilgjengelig fordelerskap med mulighet for kontroll og håndtering av eventuell lekkasje (drenering/varsling). Når forgrenerdeler og stoppekrane er plassert skjult i himling, reduseres tilgjengelighet for inspeksjon og rask avstenging, og en eventuell lekkasje kan bli skjult og pågå over tid før den oppdages. Dette gir økt risiko for følgeskader i himling og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 er satt på bakgrunn av: Forgrenerdeler og stoppekrane plassert i himling uten fordelerskap, med begrenset tilgjengelighet og økt risiko for skjulte lekkasjer/følgeskader.

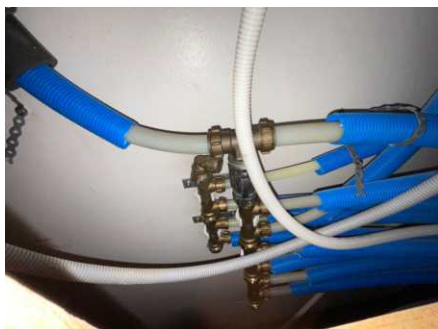
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales rørleggerkontroll av installasjonen med vurdering av om forgrenerdeler bør flyttes til/etableres i fordelerskap med tilstrekkelig tilgjengelighet og løsning for lekkasjeindikasjon/avrenning.

Sikre at stoppekrane er lett tilgjengelig og tydelig merket for rask avstenging ved lekkasje.

Jevnlig visuell kontroll av området (så langt mulig) for tegn til fukt/lekkasje.



TG 2 Avløpsrør

Synlig avløp i plast og soil.

Ifølge eier ble det gjennomført rørfornyning av avløp i regi av borettslaget i ca 2022

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.

Det meste av rørrettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Kombinasjon av soil og plast er vanlig i eldre bygg. Opplysning om rørfornyning i 2022 kan indikere at avløpssystemet er oppgradert/rehabilitert, men tiltakets omfang (hvilke strekk, metode, og hva som eventuelt gjenstår) er ikke verifisert i denne rapporten. Synlige deler av anlegget kan fortsatt være originale, og det kan forekomme lokale avvik eller behov for vedlikehold selv om rørfornyning er gjennomført. Det tas derfor forbehold om utførelse og omfang, samt skjulte forhold i ikke-synlige deler av avløpssystemet.

TG 2 er satt på bakgrunn av: Opplyst rørfornyning av avløp ca. 2022 (borettslagstiltak), uten registrerte avvik på synlige deler ved befaring. (Forbehold om at omfang ikke er dokumentert i rapporten.)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innhente dokumentasjon fra borettslaget på rørfornyningen (rapport, metode, omfang, garanti/FDV) for å avklare hva som er rehabilitert og hva som eventuelt gjenstår.

Jevnlig tilsyn av synlige rør og koblinger, og følge med på lukt/tilbakeslag/unormal lyd som kan indikere avvik.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (kjøkkenventilator med balansert ventilasjon skiftet i ca 2021 iflg eier)

TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 116L fra 2001 er montert i kjøkkenbenk

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- Jordfeilautomatsikring

Bryteren til lyset over kjøkkenbenken, til høyre for konfyren er ødelagt.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Kvassheim Elektro AS

Spotter i taket, termostat og lysbryter. Samsvarserklæring er i Boligmappa.

Hamstad har skiftet ventilasjonsaggregat. Hamstad har vedlikeholdsavtale med borettslaget. Kvassheim elektro har jordnet stikkontakter, skiftet lysbrytere, lagt varme i gulvet i stue og gang og montert termostat til varme i gulvet på bad, gang og stue. Montert lys på soverommene og bad. Kvassheim elektro har samsvarserklæringer i Boligmappa.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

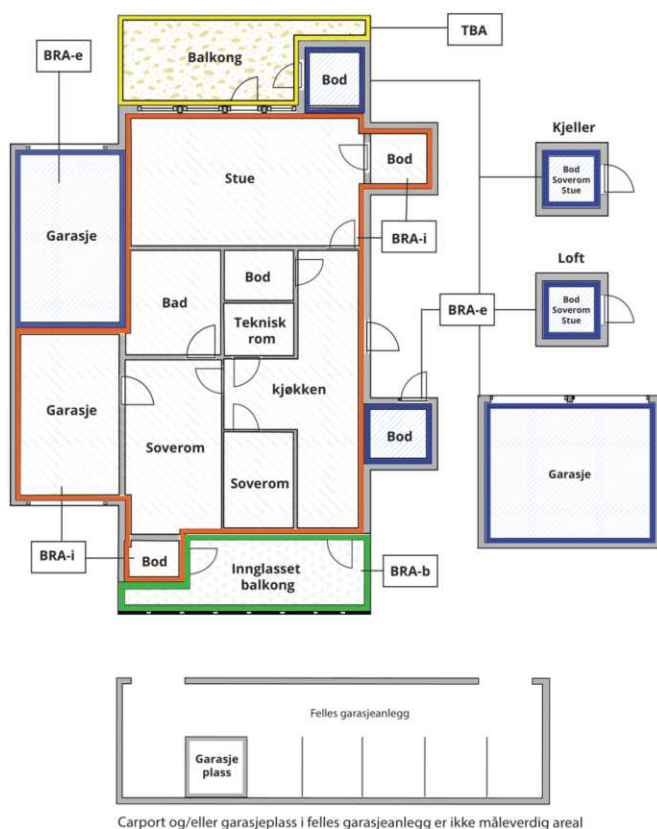
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
3.etasje	66			66	
Loft		6		6	
SUM	66	12			
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2	
3.etasje	Entré, soverom, kjøkken, bad/vaskerom, stue, soverom 2		
Loft		Bod	

Kommentar

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

Takhøyde i stuen er 2,56m

Entre 7 m²
Stue 20 m²
Soverom 13,8 m²
Soverom 6,2 m²
Kjøkken 10,6 m²
Bad/vaskerom 5,3 m²

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

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:

- Bod på loft ca 5,8 m²
- Boder i kjeller på hhv 2,5 m² og 3,4 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Rørfornyng i regi av borettslaget i 2022.

Olimb Rørfornyng AS

☒ Ja

☐ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Eirik Nydegger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	947		0	13326 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Festet

Adresse

Rugdeveien 10, 5097 BERGEN

Hjemmelshaver

Eirik Nydegger

Kommentar

Takstmannen har ikke fått fremlagt en festekontrakt. For mer informasjon rundt festekontrakten kontakt megler eller styre i sameiet/borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Landås Borettslag	950608153			Eirik Nydegger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

30

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles bygningsforsikring i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra eier er gjennomgått av takstmann iht. NS 3600. Opplysninger er vurdert der de har relevans, men ikke kontrollert utover befarings og tilgjengelig dokumentasjon.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	02.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.

Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.

Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.

Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.

Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.

Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig

informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofachlig fagperson.

Forutsetninger

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i eierseksjonssameie eller borettslag/aksje- og andelslag, omfatter undersøkelsene kun forhold innvendig i den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, konstruksjoner utenfor bruksenheten og øvrige deler av bygget er ikke undersøkt, og eventuelle forhold ved disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner (som sjakter, vegger, gulv og himlinger) utover det som fremgår særskilt av rapporten. Eventuelle åpninger eller hulltaking er kun utført der dette er beskrevet. Dersom hulltaking ikke er gjennomført, er dette begrunnet i rapporten, og takstmannen har i slike tilfeller foretatt fuktsøk i tilgjengelige tilstøtende rom/soner så langt dette har vært praktisk og forsvarlig.

Avvik, symptomer på fukt eller andre forhold som er avdekket gjennom befaring, målinger eller eventuelle åpninger, vil være beskrevet under de relevante bygningsdelene i rapporten.

Rapporten er for øvrig basert på en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse i samsvar med NS 3600 og gjeldende forskrift til avhendingslova.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Syd	
Oppdragsnr.	
166260006	

Selger 1 navn
Eirik Nydegger

Gateadresse	
Rugdeveien 10	
Poststed	Postnr
BERGEN	5097

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spotter i taket, termostat og lysbryter. Samsvarserklæring er i Boligmappa.
Arbeid utført av	Kvassheim elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornyng i regi av borettslaget i 2022.
Arbeid utført av	Olimb Rørfornyng AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Et rør på felles vaskerom i kjeller gikk lekk og oversvømte deler av kjeller. Borettslaget tok seg av utbedring siden det var fellesareal.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vært mindre lekkasjer i taket. Borettslaget foretar en større rehabilitering og taket holder på å bli skiftet.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noen av skorsteinene i borettslaget var nære ved å bli ilagt fyringsforbud. Jeg har ikke mottatt fyringsforbud på min skorstein. Borettslaget foretar en større rehabilitering og skorstein blir utbedret nå.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Avrettet gulvet i stuen da jeg la nytt gulv i 2024.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Da jeg pusset opp i 2024 fant jeg en gammel fuktskade, som var uttørket. Dette ble sjekket i regi av borettslaget og utbedret av meg selv etter rådene jeg fikk av takstmann.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hamstad har skiftet ventilasjonsaggregat. Hamstad har vedlikeholdsavtale med borettslaget. Kvassheim elektro har jordet stikkontakter, skiftet lysbrytere, lagt varme i gulvet i stue og gang og montert termostat til varme i gulvet på bad, gang og stue. Montert lys på soverommene og bad. Kvassheim elektro har samsvarserklæringer i Boligmappa.
Arbeid utført av	Kvassheim elektro og Hamstad

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hindenes har totalentreprise for rehabiliteringen av borettslaget. De skiter tak, skorstein, isolering av fasade, loft og kjeller mm.

Arbeid utført av

Hindenes byggmesterforretning AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rehabilitering som nevnt over. Dette vil føre til økt fellesgjeld og økte fellesutgifter.

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

Beskrivelse

Borettslaget har stående rottefeller på området.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært noe kre i noen leiligheter. Dette har blitt utbedret av Anticimex i regi av borettslaget.

Det er et lit hakk i gulvet i gangen. Bryteren til lyset over kjøkkenbenken, til høyre for konfyren er ødelagt.

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

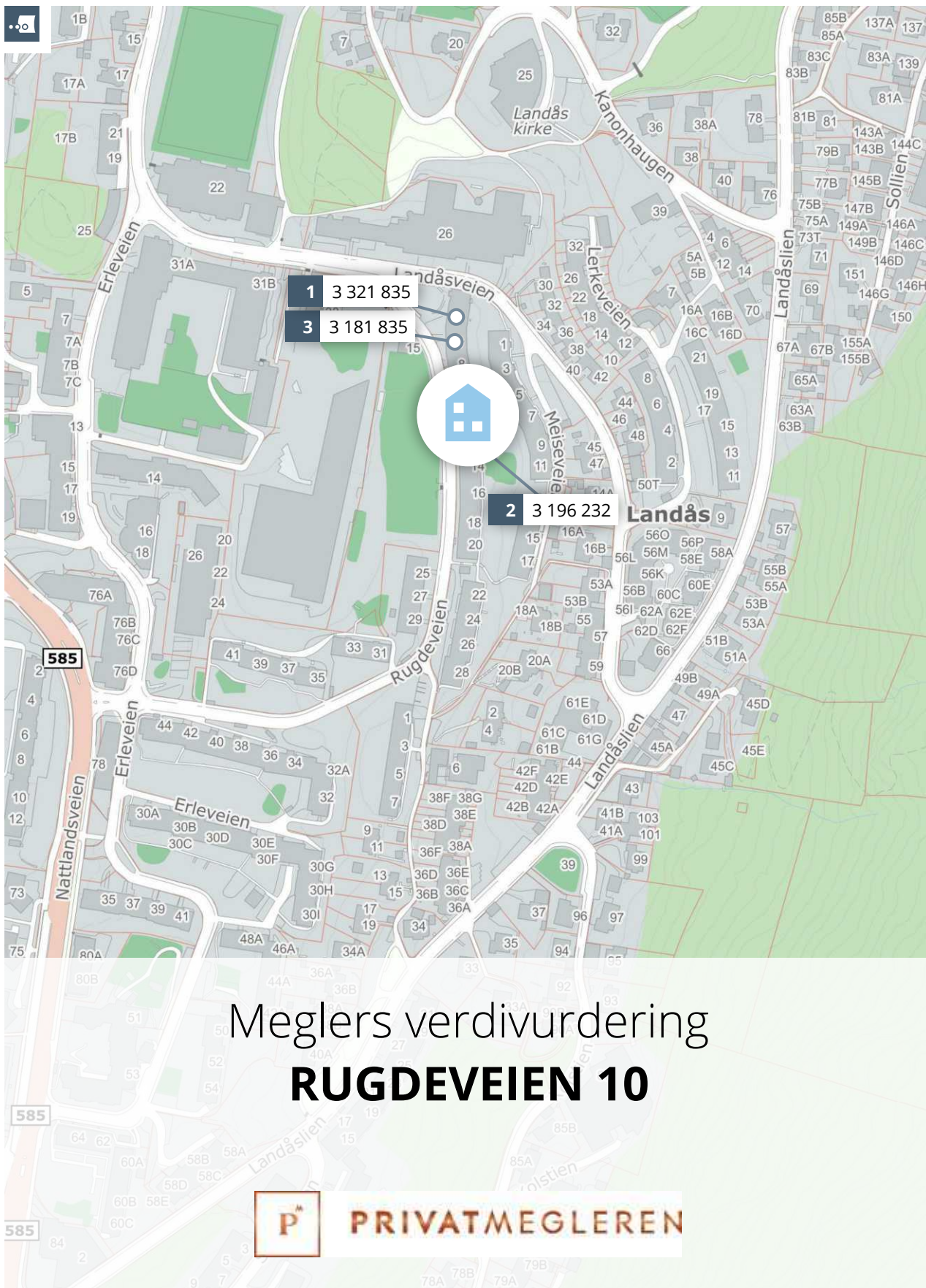
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Nydegger	15a29f09b5f765670042c 4b9ada132680bcd2c81	28.01.2026 22:17:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166260006

- 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>



Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 11.12.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglernes 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 verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mona Larsen.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Rugdeveien 10, 5097 BERGEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 161 BNR 947 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN
GRUNNKRETS MEISEVEIEN

Verdivurdert til

3 100 000

400 000

Fellesgjeld

3 500 000

Totalt

52 239

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	1959					

Fellesutgifter	8 000
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rugdeveien 4 60 m² 1951 2. etg 2 sov				03.10.2025	3 290 000	3 200 000	121 835	3 321 835	55 364
2	Rugdeveien 12 66 m² 1959 1. etg 2 sov				26.04.2025	3 090 000	3 070 000	126 232	3 196 232	48 428
3	Rugdeveien 6 62 m² 1959 3. etg 2 sov				14.05.2025	2 990 000	3 060 000	121 835	3 181 835	51 320

Flott leilighet i en sentral bydel.
Kort vei til både butikk., buss, Landåstorget, Haukeland mm.

Boligen ligger i 3. etasje og har veldig gode solforhold, samt fin utsikt.

Boligen er oppgradert med kjøkken fra 2016.
Ellers male overflater.
Peis gir godt med varme.

Borettslaget holder på med full rehabilitering av balkonger, fasade, vinduer mm.

Normalverdi fra 3-3,3 millioner. E-taksten er alltid en forsiktig verdi.

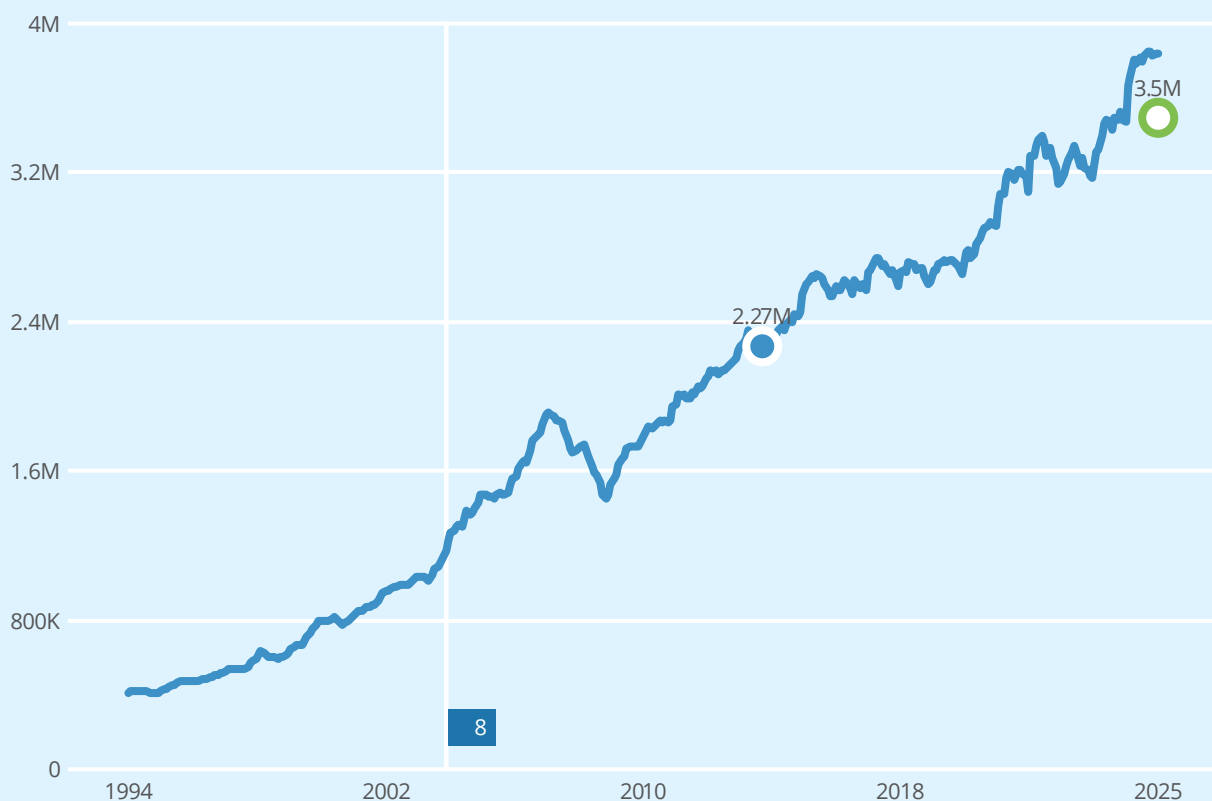
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

- 1 Blokk
- 2 Blokk
- 3 Blokk
- 4 Blokk
- 5 Blokk
- 6 Tilbygg blokk
- 7 Garasje, anneks

+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
16.10.2013	22.10.2013	18.12.2013	1 990 000	2 150 000	122 968	2 272 968	
30.05.2007	30.05.2007	28.06.2007	-	1 900 000	-	1 900 000	9
15.02.2001	15.02.2001		-	710 000	-	710 000	9
30.01.1995	30.01.1995		-	400 000	-	400 000	9

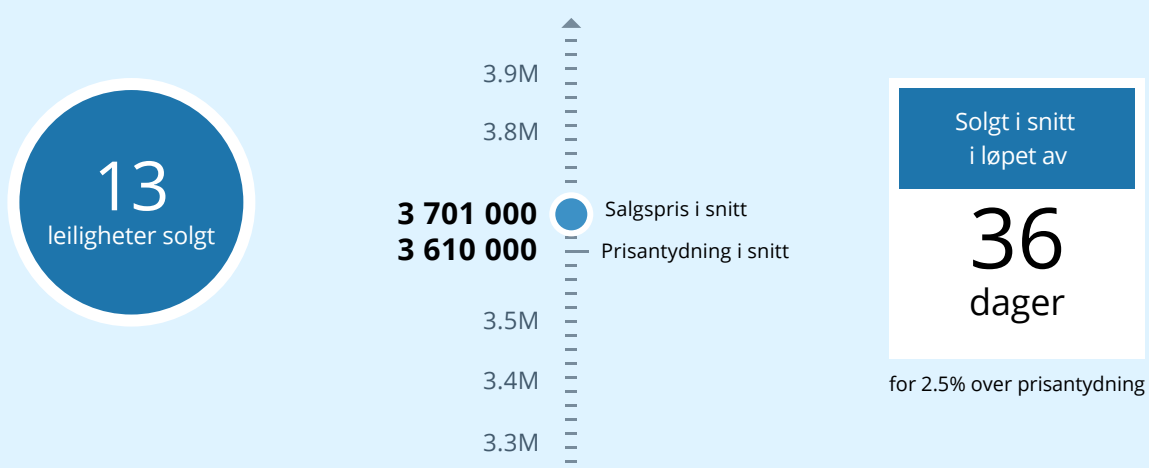
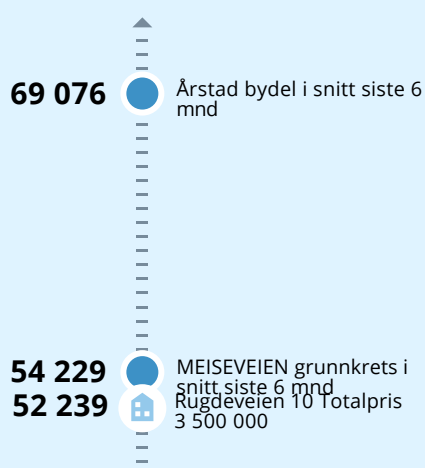
9 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



Leiligheter til salgs i MEISEVEIEN grunnkrets nå



Leiligheter solgt i MEISEVEIEN grunnkrets siste 6 mnd

Analyse m²-priser

Rugdeveien 10

Nabolaget Landåslien - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Landås skole (1-7 kl.)	3 min	🚶
454 elever, 31 klasser	0.2 km	

Fridalen skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
466 elever, 42 klasser	1.1 km	

daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)	16 min	🚶
108 elever, 4 klasser	1.4 km	

NTG-U Bergen (8-10 kl.)	15 min	🚶
129 elever, 8 klasser	1.3 km	

Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	21 min	🚶
581 elever, 44 klasser	1.8 km	

Langhaugen videregående skole	11 min	🚶
567 elever, 21 klasser	0.9 km	

NTG Brann Stadion	15 min	🚶
-------------------	--------	---

OFFENTLIG TRANSPORT

🚌 Landås eldresenter	3 min	🚶
Linje 84	0.2 km	

🚊 Sletten	16 min	🚶
Linje 1	1.3 km	

🚊 Jernbanestasjonen i Bergen	10 min	🚶
Linje F4, L4, R40	4.7 km	

✈️ Bergen Flesland	20 min	🚶
--------------------	--------	---

BARNEHAGER

Den Internasjonale bhg - Sollien (...)	9 min	🚶
50 barn	0.6 km	

Kidsa Erleveien (1-5 år)	7 min	🚶
70 barn	0.6 km	

Sletten barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
43 barn	0.9 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Landås	5 min	🚶
-------------------	-------	---

Kiwi Birkeveien	10 min	🚶
-----------------	--------	---



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

VARER/TJENESTER

🛒 Sletten Shoppingsenter	15 min	🚶
🏪 Apotek 1 Nattland	10 min	🚶
🍷 Sletten Vinmonopol	15 min	🚶

SPORT

⚽ Rugdeveien 15	2 min	🚶
⚽ Landåshallen	4 min	🚶
🏊 Feel24 Landås	5 min	🚶
🏊 MOVA Landås	14 min	🚶

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene

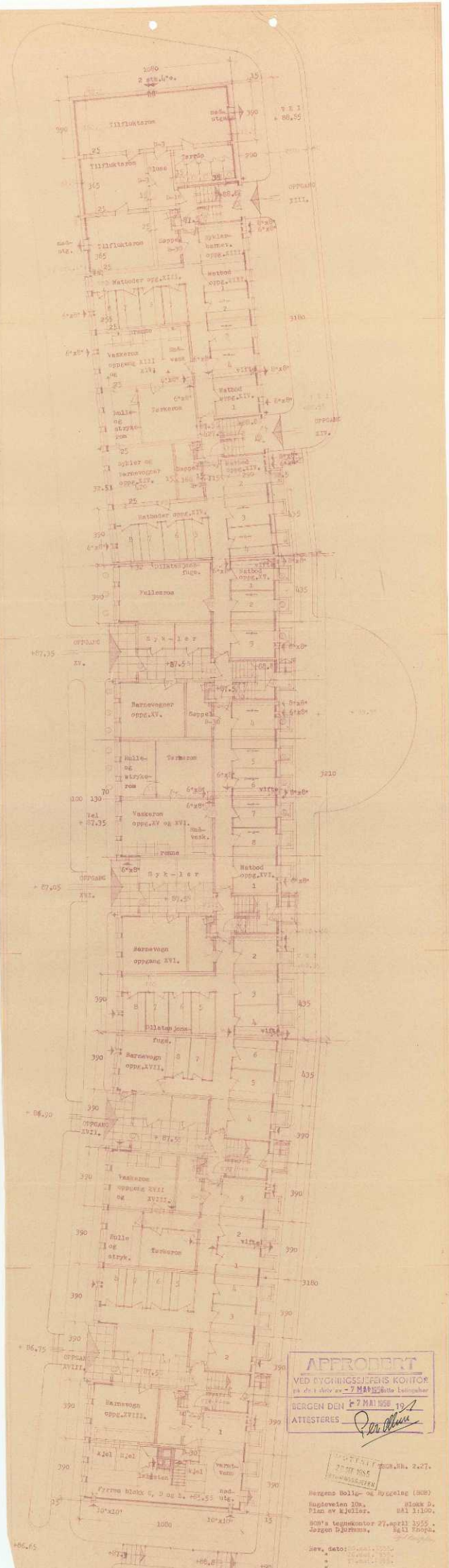
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

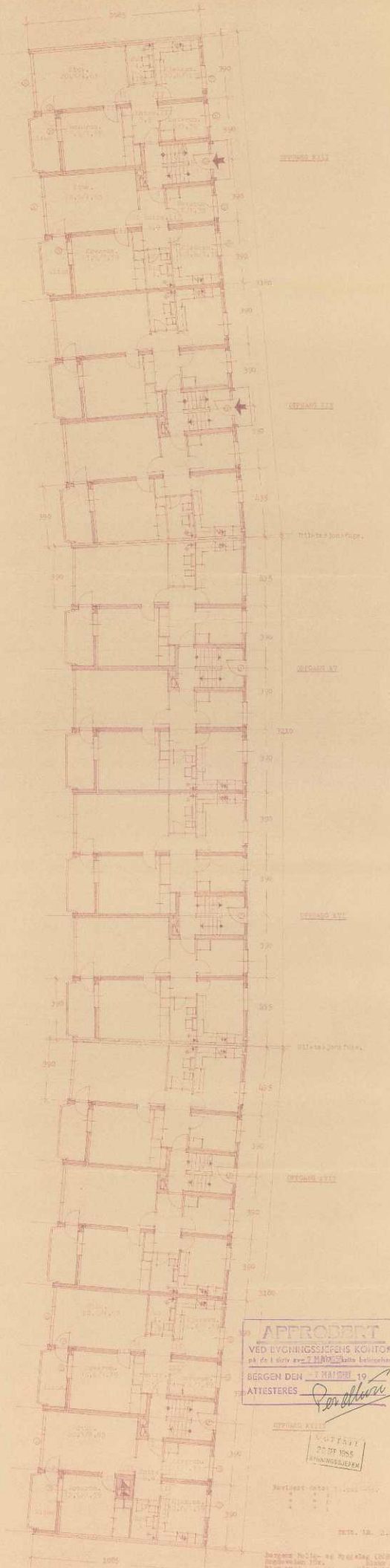


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



ATTESTERT
VED DYKNINGSJEFENS KONTOR
på den 1. des. 1915 af 2. MARIE RØD LANGE
BERGEN DEN 1. DECEMBER 1915
ATTESTERES *[Signature]*

Bygningens Bolig- og Huseleie (BHK)
Huseleien 10a. Huseleie 10a.
Plan av Kjeller. Huseleie 10a.
BHK's tegningskontor 27. april 1915.
Jørgen Bjørnsen. Huseleie 10a.
Sov. dato: 1. des. 1915.
Huseleie 10a.
Huseleie 10a.



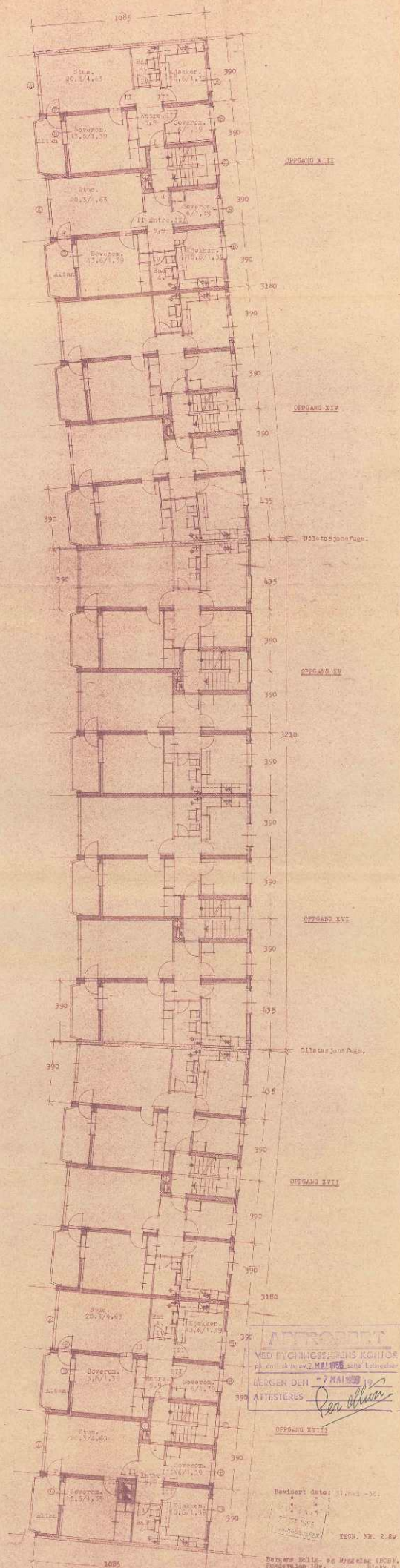
APPROBERT
 VED EYGNINGSSJEFENS KONTOR
 på de i skriv nr. 2 MAI 1919
 BERGEN DEN 19 MAI 1919
 ATTESTERES

STORHALL 1117
 STORHALL 1118
 STORHALL 1119
 STORHALL 1120
 STORHALL 1121
 STORHALL 1122
 STORHALL 1123
 STORHALL 1124
 STORHALL 1125
 STORHALL 1126
 STORHALL 1127
 STORHALL 1128
 STORHALL 1129
 STORHALL 1130
 STORHALL 1131
 STORHALL 1132
 STORHALL 1133
 STORHALL 1134
 STORHALL 1135
 STORHALL 1136
 STORHALL 1137
 STORHALL 1138
 STORHALL 1139
 STORHALL 1140
 STORHALL 1141
 STORHALL 1142
 STORHALL 1143
 STORHALL 1144
 STORHALL 1145
 STORHALL 1146
 STORHALL 1147
 STORHALL 1148
 STORHALL 1149
 STORHALL 1150
 STORHALL 1151
 STORHALL 1152
 STORHALL 1153
 STORHALL 1154
 STORHALL 1155
 STORHALL 1156
 STORHALL 1157
 STORHALL 1158
 STORHALL 1159
 STORHALL 1160
 STORHALL 1161
 STORHALL 1162
 STORHALL 1163
 STORHALL 1164
 STORHALL 1165
 STORHALL 1166
 STORHALL 1167
 STORHALL 1168
 STORHALL 1169
 STORHALL 1170
 STORHALL 1171
 STORHALL 1172
 STORHALL 1173
 STORHALL 1174
 STORHALL 1175
 STORHALL 1176
 STORHALL 1177
 STORHALL 1178
 STORHALL 1179
 STORHALL 1180
 STORHALL 1181
 STORHALL 1182
 STORHALL 1183
 STORHALL 1184
 STORHALL 1185
 STORHALL 1186
 STORHALL 1187
 STORHALL 1188
 STORHALL 1189
 STORHALL 1190
 STORHALL 1191
 STORHALL 1192
 STORHALL 1193
 STORHALL 1194
 STORHALL 1195
 STORHALL 1196
 STORHALL 1197
 STORHALL 1198
 STORHALL 1199
 STORHALL 1200

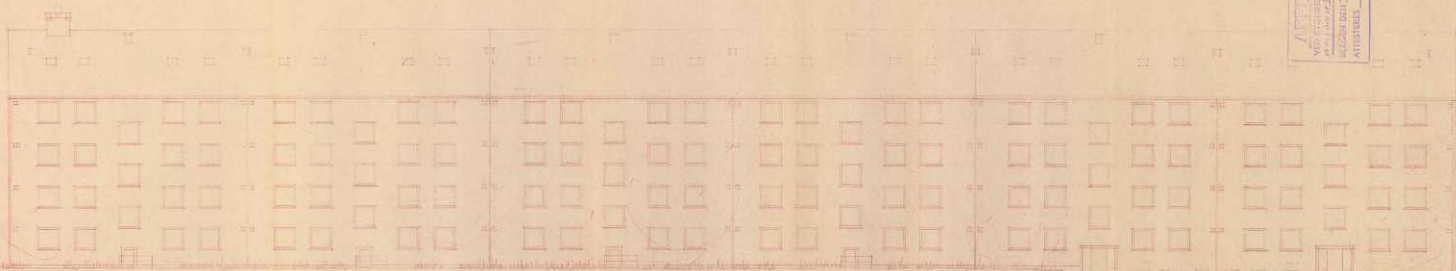
Revisert dato: 1.10.1919

RETR. NR. 2108

Bergen, 19. Mai 1919.
 Jørgen Bjørnæs
 Rolf Krogh



1900
 VON FÜRSTENBERG'S KUNST-
 ANSTALT, 18. JAHRE
 18. JAHRE
 18. JAHRE



Architectural
Drawing
of the
Building
at the
University
of
California
at
Berkeley
1914

1914, No. 1, 1914,
University of California,
Berkeley, California,
U.S.A.

TABLE I.

Architectural drawing of a building floor plan, showing a complex grid of rooms and corridors. The drawing is annotated with numerous numerical values, likely representing measurements or costs. The plan includes a large central hall, several smaller rooms, and a series of corridors connecting them. The annotations are written in a cursive script, and some numbers are enclosed in small boxes. The overall layout suggests a large, multi-story building, possibly a government or institutional structure.

Mit der I. Abtheilung d. Z. M. 1958

ATTESTERES De Allyn

~~44444~~

TECH. NR. 233.

Bergens Bolig- og Byggeselskab (BOB).
Husdevoteien 10r
Bokk 0.

Gavler of enitt, mai 1:100.
BOB's teenekontor. 20. mai 1955.

Jørgen Djuvhus
Kgl. Knapp.

Revidert dato: 20. mai, 1993.
 11.301.1111.



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1 500

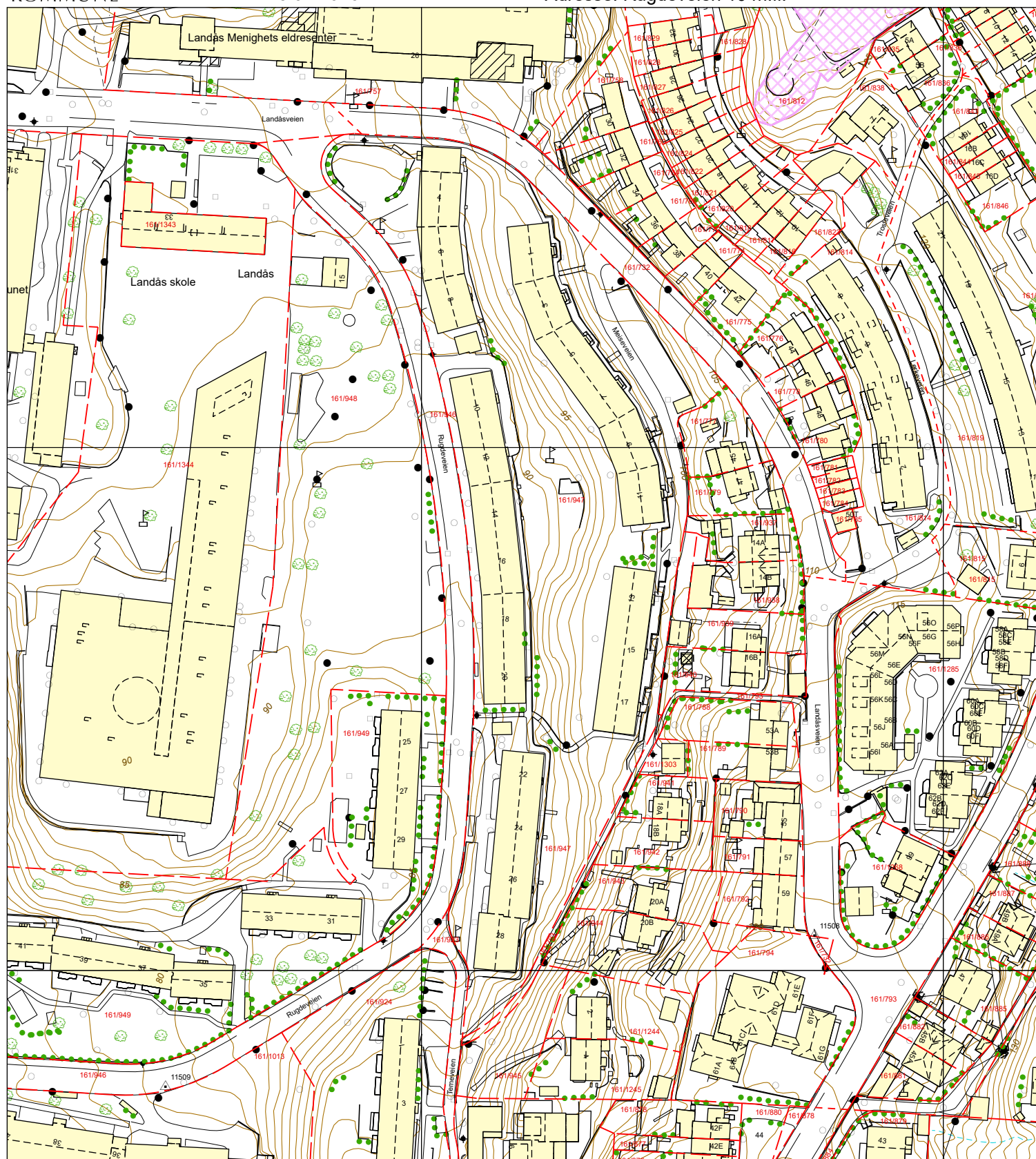
Dato: 13.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/947/0/0

Adresse: Rugdeveien 10 m.fl.



BERGEN
KOMMUNE



	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



BERGEN
KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

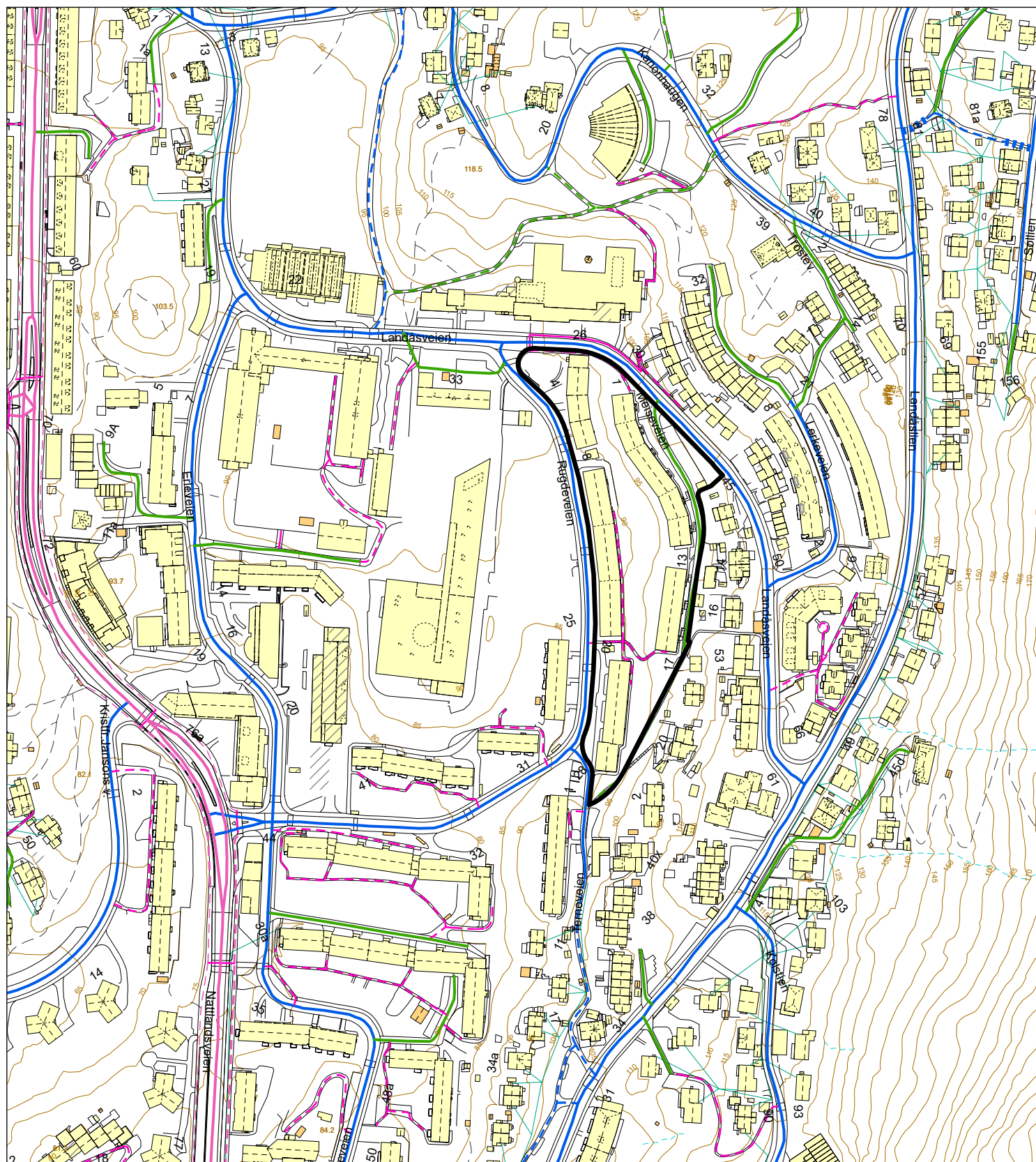
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 13.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/947/0/0

Adresse: Rugdeveien 10 m.fl.



Tegnforklaring - Vegtyper

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

Boligselskapets navn	18	LANDÅS BORETTSLAG (0018)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 235 000	9 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	2 552 000	18 %
Driftskostnader	54 229 080	376 %
Renter lån	4 528 900	31 %
Avdrag lån	1 705 500	12 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-49 825 710	-345 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	14 424 770	100 %

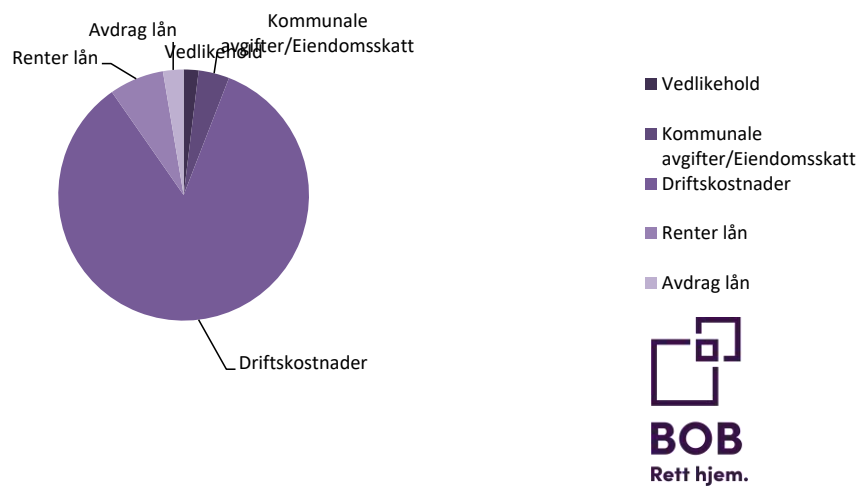
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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. Låneopptak kr 50 000 000

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2026



Husordensreglement

1 Bomiljø

Alle som bor i Landås Borettslag skal bidra til å opprettholde et godt bomiljø og plikter å følge de husordensregler som her er gitt.

2 Låsing av gatedører

Gatedører skal til en hver tid være låst.

3 Støy

Boring eller banking skal ikke forekomme mellom kl. 21:00 og kl. 07:00. Søndag og helligdager skal det ikke bores eller bankes.

4 Fellesrom

Fellesrom i blokkene må ikke benyttes til annet formål enn det de er bestemt for. Barnevogner og sykler må ikke plasseres slik at de sperrer inngangspartiet, eller trappeoppgangene. Slike gjenstander plasseres i sykkelbod. Det samme gjelder for kjelker, akebrett, ski og lignende.

5 Boss

Alle beboere bør kildesortere plast, papir og restavfall. Alt avfall skal pakkes forsvarlig, og plasseres i korrekt avfallsbeholder eller retursekk for plast i bosshuset.

Det skal ikke plasseres mer i avfallsbeholdere enn at lokket går igjen. Bosset skal ikke plasseres utenfor bosshuset.

Gamle komfyrer, vaskemaskiner, kjøleskap og lignende skal ikke plasseres i fellesrom.

6 Tørk av tøy

Tørk av tøy kan foregå på balkong, men skal henge så lavt at det ikke er synlig fra veien. All banking av matter, løpere og lignende fra balkong eller vinduer i blokkene må ikke forekomme. Det samme gjelder risting av sengetøy.

7 Generelt renhold

Trappevask blir utført av et rengjøringsbyrå. Beboere har ansvar for å måke og salte ved behov. Salt finnes ved bosshusene.

Alle har plikt til å sørge for at avløp på balkong holdes rent og åpent, slik at lekkasjer og skader kan unngås. Ved rengjøring av balkonger må det vises hensyn så en ikke griser til for naboene i etasjene under.

8 Bruk av borettslagets eiendom

Ved bruk av borettslagets eiendom, som for eksempel ved vask eller reparasjon av kjøretøy, må en rydde opp etter seg.

9 Parkering

ALL PARKERING, vasking eller reparasjoner av biler på borettslagets eiendom er forbudt. Se borettslagets parkeringsreglement.

10 Bestemmelser om dyrehold

Hundehold i borettslaget er tillatt når styret har gitt skriftlig samtykke. Det er båndtvang på lagets eiendom, og med dette menes fysisk bånd. Lufting av hund må ikke skje på lagets grøntareal, lekeplasser eller i nærheten av disse.

Dersom hunden etterlater seg ekskrementer på lagets eiendom, er eieren ansvarlig for at disse blir fjernet omgående.

Hunder får ikke være til sjenanse for naboer eller volde disse ulemper eller gi grunnlag for at noen føler seg utrygge. Dette gjelder også for andre husdyr som beboerne måtte anskaffe, for eksempel katter.

Dersom styret finner det nødvendig, etter brudd på disse bestemmelser, kan det forlanges at hunden eller annet husdyr skal fjernes omgående og senest innen den frist styret fastsetter. Når en beboer får ny hund skal der sendes ny søknad til styret.

11 Klager

Alle klager til styret må sendes skriftlig til styret v/styreleder.

12 Forsikringer

Borettslagets forsikring dekker skader på bygninger Borettslaverne må selv sørge for forsikring på innbo og løsøre. Skulle det oppstå skade, skal styret kontaktes umiddelbart.

13 Skadedyr

Dersom du oppdager skadedyr, eksempelvis rotter, mus, maur, veggdyr, etc., ta kontakt med styret umiddelbart.

14 Bygningsmessige endringer i leiligheter

Beboere som ønsker å foreta endringer i sine leiligheter må søke styret om godkjenning, se vedtekter. Dersom endringer foretas uten slik godkjenning er gitt, kan andelseier risikere å måtte sette leiligheten tilbake i sin opprinnelige stand og dekke eventuelle skader forårsaket av endringene. Når det gjelder oppussing av våtrom, skal styre søkes. Videre må en være oppmerksom på de byggetekniske kravene for fuktsperre. En må også være nøye med tetting rundt rørgjennomganger og lignende.

15 Innlåsing

Styret har inngått samarbeid med vaktsselskap om innlåsing. Kontakt vaktsselskap dersom du trenger innlåsing, se borettslagets hjemmeside. Det må legitimeres adgangsrett til leiligheten før innlåsing skjer.

16 Kontortid for styret

Styret i borettslaget har kontortid hver onsdag fra kl. 19:00 til 20:00. Kontoret ligger i Rugdeveien 24.

17 Dugnad

Alle andelshavere betaler inn via felleskostnadene en månedlig dugnadsavgift, for tiden kr. 60,-. Alt dugnadsarbeid skal avtales på forhånd med dugnadsansvarlig. Alle har rett til å arbeide dugnad.

18 Tillitsvalgte

I blokkene velges en oppgangstillitsvalgt. Dennes oppgaver er:

1. Påse at husordensreglementet blir overholdt.
2. Sørge for at ganglys og utelys er i orden, skifting av lyspærer.
3. Holde kontakt med beboerne i oppgangen satt i gang tiltak som måtte være ønskelig.
4. Oppgangstillitsvalgt oppnevnes, se liste i oppgang.
5. Dersom det oppstår problemer/saker av en slik karakter at oppgangstillitsvalgt ikke alene bør løse, skal styret kontaktes.
6. Styret vil kunne pålegge tillitsvalgte andre oppgaver dersom dette er hensiktsmessig.
7. Tillitsvalgte plikter å stille på årlig introduksjonsmøte

19 Vaskerier

Vaskeriene skal kun brukes mellom kl. 08:00 og 20:00 på hverdager, og kl. 08:00 og 14:00 på lørdager og søndager.

20 Frysebokser

Beboere som plasserer fryseboks i bod må betale strømgiften. Beboer plikter å melde fryseboksen til styret for registrering. Betaling vil bli lagt på felleskostnadene til beboer.

21 Etablering av strømuttak i boder

Installasjon av strømuttak i boder skal utføres av godkjent fagpersonell, og samsvarserklæring skal fremlegges til styret.

22 Markiser

Kraftig vind kan rive markisen av veggen. Bruk ikke markisen i kraftig vind, og forlat ikke leiligheten med markisen ute. Ved feilbruk må beboer selv dekke reparasjonskostnader.

23 Balkonger

Blomster o.l. skal ikke henges på utsiden av balkongen. Det skal ikke settes opp løse ting på balkongen slik at dette kan ramle utenfor balkongen.

24 Grilling

Det er forbudt å benytte griller som har åpen flamme (gass- og kullgrill) på balkongen. Elektriske griller kan benyttes, men tenk på naboene og ikke sjener med grillros.

25 Endringer i husordensreglementet

Styret har rett til å endre dette husordensreglementet når de finner dette hensiktsmessig.

Dette husordensreglementet er godkjent i styremøte 29.10.1997, med endringer godkjent i styremøte 13.03.18.

Vedtekter

for Landås borettslag org nr 950 608 153, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7. desember 1956, korrigert
på generalforsamling 30. juni 1988, 10. mars 2005, 17. mars 2011 og den
23.03.2015 med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin
ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Landås borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne
bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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
(enkelpersoner) 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.

(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.

Boder kan ikke benyttes til innretninger som krever fremføring av vann/avløp uten etter søknad. Vaskemaskiner og tørketromler skal ikke monteres i bod.

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 eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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 fra og med 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 tvledninger, 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 fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. 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 tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, 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, jf 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 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 unødige ulemper 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 sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 instruksjoner 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 av 17. desember 1976 nr 100.

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 besluttet 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. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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 forretningsfører 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

Vedtekter for Landås borettslag

(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, referent og minst 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 med. 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. Har møtelederen ikke 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 framtrædende 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 besluttet 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 forstås 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. Unnlattelse 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.

Vedtekter for Landås borettslag

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 161/947/0/0

Utlistet 13. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260861896	Grunneiendom	0	Ja	13 350,3 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.06.1952		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	85,3 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11890000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 24 OG 38X, TOMT FOR SYKE- OG ALDERSHJEM	3	202412318
16400000	30	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 773, 795, 1151, 1152 OG 726, LANDÅS, DEL AV KOLSTIEN, FELT E	3	200007858
11370000	30	ÅRSTAD. KANONHAUGEN, UTVIDELSE	3	-
10610400	30	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 787, BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, LANDÅSVEIEN 52-68	3	190030121

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/792	139249429-2	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	03.04.2025	202413765
161/778	139249275-1	Underbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	19.12.2025	202513103
161/757	9426671-3	Tilbygg	Annet sykehjem	Rammetillatelse	02.05.2017	201705898

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 13. januar 2026



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 13.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 161/947/0/0

Adresse: Rugdeveien 10 m.fl.

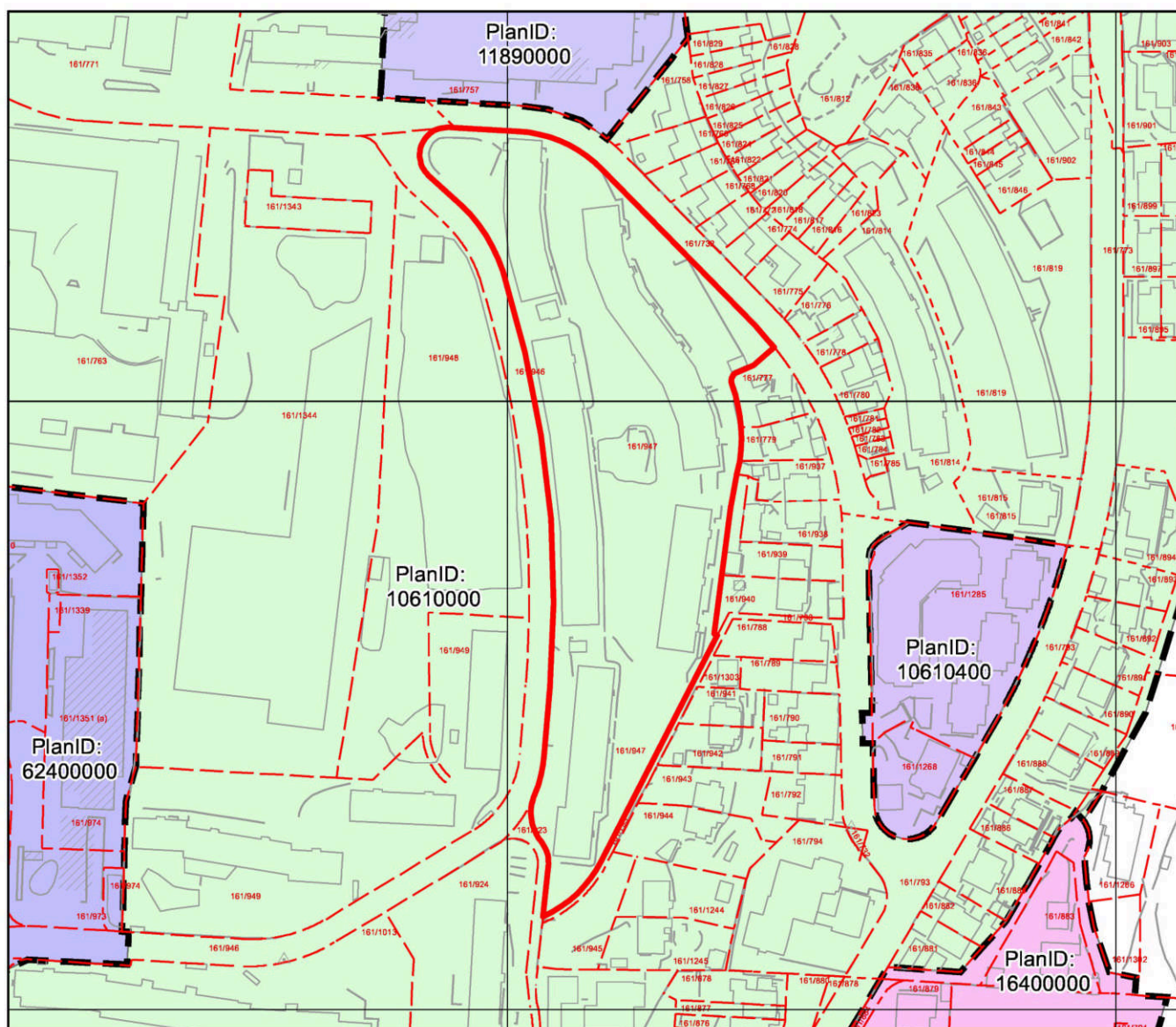


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10610000

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10610000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 13.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 161/947/0/0

Adresse: Rugdeveien 10 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Forslag til reguleringsplan for

BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL

B-184

X-20/52

Mål 1:1000.

BG. FORM.

0828/52

2.b.j.nr.

0100/1952



Leiegårdsbebyggelse

Åpen vilkårlig bebyggelse

Garasjer

Butikker

Offentlige bygg

Eksisterende bygg som beholdes

Eksisterende bygg som sløyfes

Tomtearealer

Påte, lekkelagte, ubetegnelige arealer.

Transformatorbokser.

Begrensningslinje, opphevet

Begrensningslinje, nåværende

Fremlagt i reguleringsrådets
møte den 27.9.51

Fremlagt i reguleringsrådets
møte den 11.12.51

2.b.j.nr.

1573/1952

bpr. reg. rådets vedtak
av 12.11.51, bilag B3



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 13.01.2026

Arealplan-ID: 65270000

Gnr/Bnr/Fnr: 161/947/0/0

Adresse: Rugdeveien 10 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn friluftsliv		Sentrumskjerne
	Angitthensyn kulturmiljø		Byfortettingssone
	Faresone		Ytre fortettingssone
	Infrastruktursone		Tjenesteyting
	Støysone gul		Grønnstruktur
	Støysone rød		LNF



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 13.01.2026

Arealplan-ID: 9730000

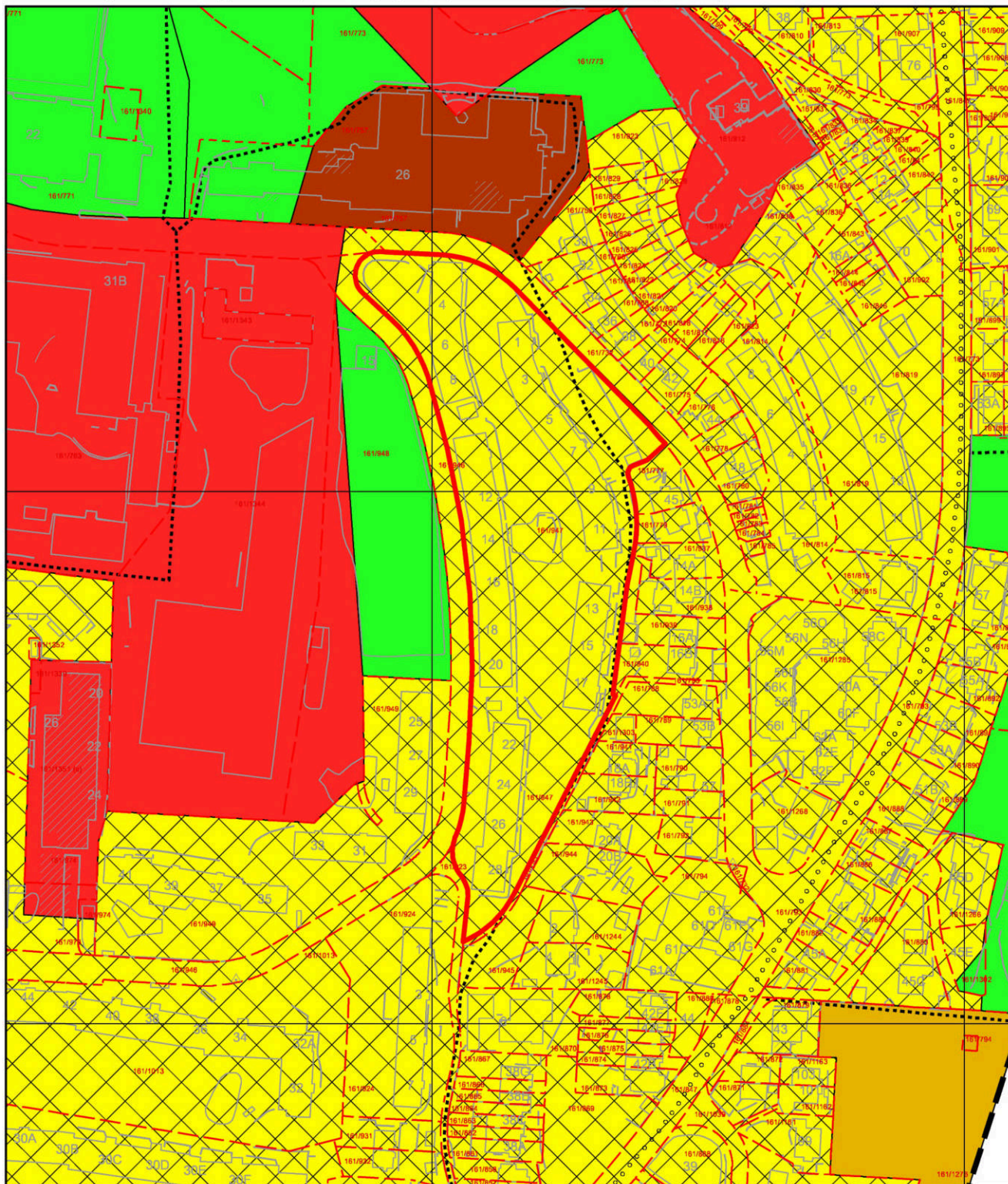
Gnr/Bnr/Fnr: 161/947/0/0

Adresse: Rugdeveien 10 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Kommunedelplangrense	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Gangveg		Byggeområde (N)
	Sykkelveg		Boligområde (N)
	Grense for restriksjonsområde		Offentlig bebyggelse (N)
	Arealformålgrense		Bygninger, allmennyttig (N)
	Unntatt rettsvirkning		Frnområde (N)
			Idrettsanlegg (N)

Innkalling til ordinær generalforsamling i Landås borettslag

Dato/tid: Onsdag 9. april 2025, kl. 18:00

Sted: Grendahuset

Dagsorden:

1. Konstituering:
 - Godkjenning av innkallingen.
 - Antall fremmøtte.
 - Valg av møteleder.
 - Valg av referent.
 - Valg av to protokollunderskrivere.
 - Valg av tellekorps.
 - Godkjenning av dagsorden.
2. Gjennomgang av rapport fra styret 2024
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg
 - Valg av nye medlemmer til styret
 - Valg av valgkomite for perioden 2025/26
6. Innkomne forslag
 - Fra styret
 - Fra Eirik Nydegger

Skjema for deltagelse og fullmaktsskjema finnes på siste side.
Fyll ut vedlagt skjema for registrering ved inngang til generalforsamlingen.

Vel møtt.

Styret i Landås borettslag.

RAPPORT FRA STYRET I LANDÅS BORETTSLAG FOR 2024

1. Lagets virksomhet

Borettslagets formål er å gi andelseier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i samsvar med denne. Laget holder i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Per K. Clausen
Nestleder:	Jon Eilert Syverstad
Styremedlem:	Carina Ulvestad-Vacas, Jørgen Agasøster og Eugen Bødtker
Varamedlem:	Torbjørn Bruvold og Erik Tjøswold

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt en ekstraordinær generalforsamling og 10 styremøter hvor i alt 92 protokollerte saker har vært behandlet. Det har også vært avholdt møter med ulike servicepartnere.

Det har vært avholdt to beboermøter, 12. november 2024 og 12. februar 2025. I tillegg har det vært avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger, 18. februar 2025 og 12. mars 2025. Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av sameiet.

2.3 Saker som har vært behandlet

- Vedlikehold/rehabilitering
- Vedlikehold
- Forsikringssaker
- Innvendig og utvendig HMS i borettslaget
- Bomiljø
- Brannsikkerhet
- Bytte av ventilasjonsanlegg
- Uteområde
- Dører og dørlås
- Maling av grendahus

2.4 Saker under arbeid og planlegging

- Vedlikehold/rehabilitering
- Gjennomgang av brannsikkerhet
- Uteområde
- Rehabilitering av skorsteiner

Seviceavtaler:

BOB – vaktmestertjenester

Telia – TV og bredbånd

Anticimex – skadedyrbekjempelse

RSV Gruppen – vask av fellesarealer

3. Borettslagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL v/Annikе Lindtner

Borettslagets revisor er KPMG AS v/Tom Rasmussen.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 144 andeler.

Borettslaget er fullverdiforsikret i IF.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre**.

Egenandel ved skader er kr.12.000,-

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med forsikringsansvarlig Jørgen Agasøster på telefon 95764950 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2024 har hele 15 leiligheter blitt omsatt for mellom kr.2.900.000,- og kr.3.550.000,-
Pr. 01.01.2025 har 7 av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie).

4. Økonomi

4.1 Vedlikehold

Styret mener at den gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdi som står oppført i regnskapet.

4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Se regnskapet for kommentar.

5. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det er i 2024 avholdt 2 hagedugnad, med en sammenkomst på lekeplassen med pizza og brus etter endt dugnad. I tillegg er det avholdt Halloweenfest og julegrantenning med servering av mat og julegodt for beboerne samt grilling utendørs på bålpanne.

6. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

7. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

8. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

9. Likestilling

Styresammensetning: I styret er det 1 kvinner og 6 menn.

10. Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensing. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Kildesortering er ivarettatt så langt det lar seg gjøre.

Landås 12. mars 2025

Styret i Landås borettslag

4. FORSLAG TIL STYREHONORAR 2024

Valgkomitéens forslag er å holde styrehonoraret uendret.

Styrehonorar kr.330.000,- hvorav kr.120.000,- går til ekstern styreleder.

Det er det samme beløpet som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2024.

Valgkomiteen v/ Karoline Rage og Jorunn Garnes.

5. VALG

5.1 VALG AV STYRELEDER, TO STYRE-/TO VARAMEDLEMER 2025

Følgende står på valg:

Styreleder: Per K. Clausen

Styremedlem: Jørgen Agasøster

Varamedlem: Torbjørn Bruvold

Varamedlem: Erik Tjøswold

Følgende står ikke på valg:

Styremedlem: Eugen Kristian Bødtker

Styremedlem: Carina Ulvestad-Vacas

Styremedlem: Jon Eilert Syverstad

Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

Innstilling fra valgkomiteen.

Styreleder: Per K. Clausen, gjenvalg for 2 år

Det skal velges et nytt styremedlem, men det er to kandidater:

Styremedlem: Jørgen Agasøster, gjenvalg for 2 år

Styremedlem: Steffen Sellevold, ny for 2 år

1.varamedlem: Torbjørn Bruvold, gjenvalg for 1 år

2.varamedlem: Erik Tjøswold, gjenvalg for 1 år

Valgkomiteen v/ Karoline Rage og Jorunn Garnes.

Landås Borettslag
2024

Resultatregnskap 2024

Landås Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	9 500 207	8 851 724	9 523 630	10 365 270
Andre inntekter	3	48 540	56 782	48 650	48 650
Sum inntekter		9 548 747	8 908 506	9 572 280	10 413 920
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	535	377	0	0
Dugnad		38 700	32 300	50 000	50 000
Styrehonorar	4, 5	286 700	330 000	330 000	330 000
Andre honorarer	6	45	30	0	0
Arbeidsgiveravgift	4	45 963	51 141	53 550	53 550
Avskrivninger	7	87 049	83 553	82 650	84 360
Felles strøm og varme		182 716	177 494	250 000	178 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 122 203	1 986 896	2 120 000	2 324 000
Andre driftskostnader	8	2 211 358	2 025 625	2 425 000	2 347 970
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	141 424	67 044	109 000	139 000
Vedlikehold	10	1 185 845	1 362 571	1 995 000	1 185 000
Rehabilitering	11	275 069	2 172 784	1 500 000	0
Forretningsførsel		276 305	265 963	268 850	285 000
Revisjonshonorar		20 625	34 250	20 600	21 750
Andre konsulenthonorarer		163 760	0	210 000	210 000
Kontingent		43 200	43 200	43 200	43 200
Forsikring		438 100	373 486	438 000	477 970
Sum driftskostnader		7 519 596	9 006 715	9 895 850	7 729 800
Driftsresultat		2 029 151	-98 209	-323 570	2 684 120
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		99 893	110 878	0	0
Andre renteinntekter		414	0	0	0
Andre finansinntekter		221	131	0	0
Sum finansinntekter		100 528	111 009	0	0
Rentekostnader lån		1 077 604	901 811	1 102 000	1 062 500
Sum finanskostnader		1 077 604	901 811	1 102 000	1 062 500
Resultat av finansposter		-977 076	-790 802	-1 102 000	-1 062 500
Resultat		1 052 075	-889 012	-1 425 570	1 621 620
Til/fra udekket tap		1 052 075	-889 012	0	0
Sum disponeringer		1 052 075	-889 012	0	0

Resultatrapport 2024 for Landås Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Landås Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	8 449 762	8 449 762
Tomt	12, 13	1 582 561	1 582 561
Andre driftsmidler	7	184 495	271 544
Sum varige driftsmidler		10 216 818	10 303 867
 Sum anleggsmidler		 10 216 818	 10 303 867
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		699 122	652 931
Andre fordringer		100 920	84 618
Sum fordringer		800 042	737 549
 Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 706 128	2 346 350
Skattetrekk		1 047	51
Sum bankinnsk. og kontanter		1 707 175	2 346 401
Sum omløpsmidler		2 507 217	3 083 949
 SUM EIENDELER		 12 724 035	 13 387 817

Balanse pr. 31.12.2024

Landås Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 400	14 400
Sum innskutt egenkapital		14 400	14 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-8 158 854	-9 210 929
Sum opptjent egenkapital		-8 158 854	-9 210 929
SUM EGENKAPITAL		-8 144 454	-9 196 529
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	18 460 935	20 178 900
Borettsinnskudd	13	1 252 600	1 252 600
Sum langsiktig gjeld		19 713 535	21 431 500
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		102 661	79 036
Leverandørgjeld		645 663	664 384
Skyldige off. myndigheter		47 987	46 618
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		330 000	330 000
Påløpne renter		4 156	4 228
Annen kortsiktig gjeld		24 487	28 580
Sum kortsiktig gjeld		1 154 954	1 152 845
SUM GJELD		20 868 489	22 584 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 724 035	13 387 817

Bergen,
Styret for Landås Borettslag

Per Kåre Clausen
Styrets leder

Jørgen Agasøster
Styremedlem

Carina Ulvestad-Vacas
Styremedlem

Jon Eilert Syverstad
Nestleder

Eugen Kristian Bødtker
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Landås Borettslag

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	8 805 936	8 190 552	8 805 930	9 643 500
3812 Utleie parkeringsplasser	115 200	118 800	119 200	115 200
3816 TV og Internett	549 504	516 672	549 500	571 970
3826 Trimrom	20 867	16 150	40 000	25 000
3828 Fryseboks	8 700	9 550	9 000	9 600
Sum felleskostnader	9 500 207	8 851 724	9 523 630	10 365 270

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846 Utleie av felleslokale	41 000	46 000	40 000	40 000
3855 Vaskeripenger	7 540	6 100	5 000	5 000
3883 Tilskudd fra BOB	0	3 652	3 650	3 650
3885 Andre inntekter	0	1 030	0	0
Sum andre inntekter	48 540	56 782	48 650	48 650

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	286 700	330 000	330 000	330 000
Sum styrehonorar	286 700	330 000	330 000	330 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5390 Honorar andre utvalg	45	30	0	0
Sum andre honorar	45	30	0	0

Note 7 - Andre eiendeler

	Parkerings plasser	Parkerings plasser	Adopssjons avfuktighets anlegg	Sykelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01	352 235	1 217 816	93 875	32 244
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	352 235	1 217 816	93 875	32 244
Årets av- og nedskr. pr.31.12	17 611	62 350	0	2 687
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	309 672	1 093 115	93 875	32 244
Bokført verdi pr.31.12	42 562	124 700	0	0
Anskaffelsesår	2007	2006	2010	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	3	2	0	0
	Tredemølle			
Anskaffelseskost pr.01.01	21 999			
Årets tilgang	0			
Årets avgang	0			
Anskaffelseskost pr.31.12	21 999			
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 399			
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 766			
Bokført verdi pr.31.12	17 232			
Anskaffelsesår	2023			
Antatt rest levetid (i antall år)	4			

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	14 478	2 723	15 000	15 000
5901 Gaver ansatte	735	515	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	0	1 440	1 000	1 000
6300 Leiekostnader	4 200	0	0	10 000
6325 Renovasjon	5 211	1 150	1 500	5 000
6326 Snømåking og brøyting	148 943	125 166	90 000	125 000
6335 Containerleie/ -tømming	33 565	35 091	40 000	40 000
6336 HMS	22 750	22 750	24 000	23 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	6 945	1 171	15 000	15 000
6360 Renhold og matteleie	388 548	362 289	400 000	400 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	2 893	0	0	0
6371 Grendahus/miljøkafe	0	14 750	20 000	20 000
6374 Ventilasjon	111 593	25 140	300 000	150 000
6375 TV og Internett	571 311	574 144	549 500	571 970
6376 Vaktmestertjenester	701 968	666 978	674 000	704 000
6377 Vakthold	19 151	16 699	16 000	18 000
6390 Andre driftskostnader	0	510	10 000	10 000
6391 Diverse serviceavtaler	128 038	126 510	130 000	130 000
6630 Egenandel ved skade	0	20 000	30 000	30 000
6632 Kostnader forsikringsskader	0	0	15 000	0
6800 Kontorkostnader	593	6 051	20 000	20 000
6860 Kursutgifter	15 100	14 800	30 000	30 000
6940 Porto	0	0	1 000	1 000
7000 Drivstoff	4 544	3 513	3 000	4 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	8 299	0	0	0
7060 Bompenger , parkering	300	330	0	0
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	1 337	1 348	5 000	5 000
7140 Tjenestereiser	420	30	0	0
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	0	725	0	0
7740 Øreavrundning	0	0	0	0
7779 Andre gebyr	5 618	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	6 859	1 804	30 000	15 000
7790 Andre kostnader	7 960	0	0	0
Sum driftskostnader	2 211 358	2 025 625	2 425 000	2 347 970

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502 Brannvernutstyr	99 715	10 181	30 000	100 000
6503 Annet driftsmateriell	7 167	8 099	12 000	12 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	100	43 203	40 000	0
6510 Verktøy og redskap	1 632	2 482	7 000	7 000
6540 Inventar	2 106	1 680	5 000	5 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	28 738	0	10 000	10 000
6553 Abonnement og lisenser	1 966	1 399	5 000	5 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	141 424	67 044	109 000	139 000

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	257 597	261 989	300 000	100 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	84 241	162 086	50 000	25 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	16 890	17 474	100 000	50 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	107 246	62 832	100 000	100 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	41 262	131 816	300 000	300 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	411 676	493 530	700 000	350 000
6614 Vedlikehold maling	72 500	1 428	275 000	50 000
6615 Vedlikehold låssystemer	65 168	29 848	0	40 000
6616 Vedlikehold tak	0	0	20 000	20 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	129 264	201 570	150 000	150 000
Sum vedlikehold	1 185 845	1 362 571	1 995 000	1 185 000

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

Note 11 - Rehabilitering

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
6650 Rehabilitering	0	2 172 784	1 500 000	0
9041 Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	275 069	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	275 069	2 172 784	1 500 000	0

Note 12 - Bygninger

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	8 449 762	1 582 561
Anskaffelseskost pr.31.12	8 449 762	1 582 561
Bokført verdi pr.31.12	8 449 762	1 582 561
Anskaffelsesår	1959	2016

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	19 713 535	21 431 500
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	10 032 323	10 032 323

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-8 158 854	-9 210 929

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 15 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 26 år

Opprinnelig 2003 12 350 000

Nedbetalt tidligere 9 316 322

Nedbetalt i år 552 240

Lånesaldo 31.12 2 481 438

Beregnet innfrielsesdato: 29.01.2029

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 26 år

Opprinnelig 2005 9 795 000

Nedbetalt tidligere 6 331 534

Nedbetalt i år 395 743

Lånesaldo 31.12 3 067 723

Beregnet innfrielsesdato: 24.07.2031

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,89%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2021 2 013 283

Nedbetalt tidligere -11 668 473

Nedbetalt i år 769 982

Lånesaldo 31.12 12 911 774

Beregnet innfrielsesdato: 21.07.2036

Sum langsiktig gjeld**18 460 935****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner

9 376 326

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13537169-10	84	17 519	1 471 596
	4	17 345	69 380
	4	17 193	68 772
	36	16 968	610 848
	2	16 726	33 452
	2	16 568	33 136
	8	16 377	131 016
	4	15 808	63 232
	100	0	0
Lån Husbanken 13537169-30	84	21 659	1 819 356
	4	21 443	85 772
	4	21 255	85 020
	36	20 977	755 172
	2	20 678	41 356
	2	20 483	40 966
	8	20 246	161 968
	4	19 543	78 172
	10	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217523983-1	84	91 159	7 657 356
	4	90 251	361 004
	4	89 460	357 840
	1	88 289	88 289
	35	88 288	3 090 080
	2	87 029	174 058
	2	86 209	172 418
	8	85 213	681 704
	4	82 254	329 016
	65	0	0

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	1 931 104	4 522 743
Periodens resultat	1 052 075	-889 012
Årets afskrivninger	87 049	83 553
Årets investeringer	0	-21 999
Avdrag lån	-1 717 965	-1 764 182
Endring i disponible midler	-578 841	-2 591 639
Disponible midler 31.12.	1 352 263	1 931 104

18 - Årsregnska...

Name

Clausen, Per Kåre

Date

2025-03-20

Identification

 Clausen, Per Kåre

Name

Syverstad, Jon Eilert

Date

2025-03-26

Identification

 Syverstad, Jon Eilert

Name

Agasøster, Jørgen

Date

2025-03-20

Identification

 Agasøster, Jørgen

Name

Ulvestad-Vacas, Carina

Date

2025-03-27

Identification

 Ulvestad-Vacas, Carina

Name

Bødtker, Eugen Kristian

Date

2025-03-20

Identification

 Bødtker, Eugen Kristian



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



Til generalforsamlingen i Landås Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landås 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 rettviseende 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 uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende 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 avvirket.

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 modifierer 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 rettviseende 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

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

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-27 20:38:30 UTC



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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

4. FORSLAG TIL STYREHONORAR 2024

Valgkomitéens forslag er å holde styrehonoraret uendret.

Styrehonorar kr.330.000,- hvorav kr.120.000,- går til ekstern styreleder.

Det er det samme beløpet som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2024.

Valgkomiteen v/ Karoline Rage og Jorunn Garnes.

5. VALG

5.1 VALG AV STYRELEDER, TO STYRE-/TO VARAMEDLEMER 2025

Følgende står på valg:

Styreleder: Per K. Clausen

Styremedlem: Jørgen Agasøster

Varamedlem: Torbjørn Bruvold

Varamedlem: Erik Tjøswold

Følgende står ikke på valg:

Styremedlem: Eugen Kristian Bødtker

Styremedlem: Carina Ulvestad-Vacas

Styremedlem: Jon Eilert Syverstad

Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

Innstilling fra valgkomiteen.

Styreleder: Per K. Clausen, gjenvalg for 2 år

Det skal velges et nytt styremedlem, men det er to kandidater:

Styremedlem: Jørgen Agasøster, gjenvalg for 2 år

Styremedlem: Steffen Sellevold, ny for 2 år

1.varamedlem: Torbjørn Bruvold, gjenvalg for 1 år

2.varamedlem: Erik Tjøswold, gjenvalg for 1 år

Valgkomiteen v/ Karoline Rage og Jorunn Garnes.

5.2 VALG AV VALGKOMITE FOR PERIODEN 2025 – 2026

Den sittende valgkomite tar ikke gjenvalg.

Styret ber om andelshavere som ønsker å ta en jobb i valgkomite melder seg på generalforsamlingen. Det trengs 2-3 personer frem til generalforsamlingen i 2026.

6. INNKOMNE SAKER TIL GENERALFORSAMLINGEN 2024

6.1 Sak fra styret vedrørende kompensasjon for utvidet møteaktivitet i forbindelse med rehabilitering av borettslaget

Det vil i rehabiliteringsperioden bli behov for utstrakt møtevirksomhet med Hindenes Byggmesterforretning og prosjektleder fra BOB. Det er viktig at to av styrets medlemmer er tilsted på disse møtene. Møtene blir avholdt på dagtid.

Forslag er at det gis en kompensasjon på kr.350,- pr. time pr. møte

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak i saken.

6.2 Forslag til årets generalforsamling fra Eirik Nydegger

Med økte fellesutgifter i forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget, ønsker jeg at vi ser på muligheter for å redusere de fellesutgiftene vi alt har. I flere borettslag er trappevask noe beboer gjør på dugnad, mens vi betaler et firma for å gjøre jobben. En jobb jeg personlig ikke er veldig imponert over kvaliteten på. Jeg ønsker at styret undersøker hva vi vil spare på å si opp avtalen om trappevask og hvor mye dette reduserer fellesutgiftene. Foreslår at leilighetene rullerer på å vaske hele oppgangen en gang i uken. Det betyr at vi må vaske trappene hver 6 eller 8 uke. Avhengig av om det er tre eller fire etg. i oppgangen.

Mvh

Eirik Nydegger

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak i saken.

NAVNESEDDEL

Skriv leilighetsinnehaverens navn, adresse og leilighetsnummer på denne navneseddelen.
VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER.

NAVN: _____

ADRESSE: _____

BOLIGNUMMER: _____

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemmerett per andel.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du, i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd Jfr. § 4 siste ledd, møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten bes du vennligst å bruke fullmakten nedenfor.

Leveres ved inngangen

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen i
Landås borettslag den 9. april 2025

NAVN: _____

ADRESSE: _____

BOLIG NR.: _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I LANDÅS BORETTSLAG

Dato: 12.03.2025 kl: 18.00

**Sted: Landås Menighets Eldresenter, Landåsveien 26,
(der beboermøtene har vært avholdt)**

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen 05. mars 2025

Styret i Landås borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Ekstraordinær generalforsamling, i Landås borettslag, 12.03.2025

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 referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Rehabiliteringsplan

Det har vært avholdt to beboermøter, 12. november 2024 og 12. februar 2025 og en ekstraordinær generalforsamling 18. februar 2025

De forskjellige forslagene er godt belyst på de to beboermøtene som har vært avhold.

På den ekstraordinær generalforsamling ble det ikke 2/3 flertall for det anbefalt forslag.

Umiddelbart etter den ekstraordinære generalforsamlingen tok 10 % av andelseierne (15 stk.) og krevde en ny ekstraordinær generalforsamling.

De ønsket å synliggjøre forskjellen på hva økning av felleskostnadene vil utgjøre på rehabiliteringskostnader på kr.116.000.000,- og kr. 35.300.000,-

Se vedlegg.

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I LANDÅS BORETTSLAG

Dato: 18.02.2025 kl: 18.00

**Sted: Landås Menighets Eldresenter, Landåsveien 26,
(der beboermøtene har vært avholdt)**

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen 12. februar 2025

Styret i Landås borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Ekstraordinær generalforsamling, i Landås borettslag, 18.02.2025

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 referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Rehabiliteringsplan

Det har vært avholdt to beboermøter, 12. november 2024 og 12. februar 2025

De forskjellige forslagene er godt belyst på de to beboermøtene som har vært avholdt.

På beboermøte 18. februar 2025 ble det etterspurt om en oversikt over hvor stor fellesgjelden vil være etter de forskjellige alternativene til rehabiliteringsplan. Dette er fremskaffet, se nederst på vedlegg **Budsjett Landås BRL**.

Budsjett 3 som styret mener er det mest lønnsomme alternativet er, «alt» medtatt, se vedlegg **Budsjett Landås BRL**.

I dette forslaget utløses det en Enova støtte på kr.8.000.000,-
Forslaget er på kr.116.938.790,- og vil medføre en gjennomsnittlig økning av felleskostnader på kr.3.309,- pr. mnd. Se for øvrig vedlegg **Felleskostnader 2025**
Nedbetalingstid 30 år.

Styret håper at dette forslaget blir vedtatt med 2/3 flertall under forutsetning om Husbankfinansiering.

Blir dette forslaget vedtatt, forkastes budsjett 2 og 1.

Budsjett 2 ser styret på som en dårligere og dyrere løsning.

Budsjett 1 vedlikehold som ikke trengs å vedtas på en generalforsamling. Dette går under styrets vedlikeholdsplikt og styret kan oppta lån for å få utført vedlikehold uten at det skal godkjennes av generalforsamling

Budsjett Landås BRL

Prosjekt 0018 - 240281

Revidert:

13.02.2025

		Alle summer inkl. mva		
Beskrivelse	Utførende	Budsjett 1	Budsjett 2	Budsjett 3
ENTREPRISE KOSTNADER				
Redusert omfang. Tak og piper		29 841 000		
Tak fasade vinduer			85 671 000,00	85 671 000,00
Opsjon 1 Arbeid med Grunnmur				987 500,00
Opsjon 3 Isolering av loft 10 cm og kjeller 15 cm.				4 868 750,00
Opsjon 6a lloq låser				1 673 438,00
Opsjon 6b lloq kortleser 22 stk.				400 313,00
Opsjon 7 Brannvarslingssystem				2 829 619,00
Opsjon 8 Lys i fellesganger				631 166,00
	Delsum	29 841 000	85 671 000	97 061 786
GENERELLE KOSTNADER				
FASE 1				
Grunnlag tilbud, utsendelse/innhenting og evaluering	BOB	340 000	340 000	340 000
Utarbeide kontrakt og avholde kontraktsmøte	BOB			
Ekstern konsulent hjelp	DIV	50 000	50 000	50 000
FASE 2				
Byggherreombud / kontroller 27 mnd	BOB	1 020 000	3 051 000	3 240 000
Byggesaks gebyr	Bg. Kommune	-	320 000	320 000
Utarbeidelse av SHA plan (fastpris)	BOB	35 000	35 000	35 000
FASE 3				
Avslutning av prosjektet etter ferdigstillelse	BOB	50 000	50 000	50 000
	Delsum	1 495 000	3 846 000	4 035 000
SPESIELLE KOSTNADER				
Diverse: (est. 10% av entreprise + gen. kostnader)		2 984 100	8 567 100	9 706 179
Lønns & pristigning 4 % p. år		994 700	4 854 690	5 500 168
	Delsum	3 978 800	13 421 790	15 206 346
TOTALSUM		35 314 800	102 938 790	116 303 132
Gjennomsnittlig husleieøkning		2 405	3 878	3 309
Nedbetaling av lån i antall år		15	30	30
Gjennomsnitlig fellesgjeld		239 173	697 869	785 950

	Felleskostnad 2025	Lån 31.12.2024	Lån pakke 1	Lån pakke 2	Lån pakke 3
Entrepriise kostand			35 300 000	103 000 000	116 000 000
Leilighet 1	5674	130 337	249 223	727 195	818 977
Leilighet 2	5617	129 039	246 741	719 951	810 819
Leilighet 3	5567	127 908	244 578	713 642	803 713
Leilighet 4	5495	126 232	241 375	704 295	793 187
Leilighet 5	5415	124 432	237 931	694 247	781 870
Leilighet 6	5365	123 259	235 689	687 704	774 502
Leilighet 7	5302	121 835	232 966	679 759	765 554
Leilighet 8	5120	117 605	224 877	656 158	738 974
Antall år for å nedbetale lånet		Div. lån	15 År	30 År	30 År
Gjennomsnittlig fellesgjeld			239 173	697 869	785 950

Ca. kostnad for:	Beløp inkl. mva
Nye vinduer og balkongdør	16 250 000,00
Isolering av vegg og maling	39 580 000,00
Tak og pipe	29 841 000,00
Sum Entreprenør kostnad	85 671 000,00

* Det gjøres oppmerksom på at dette er prisen i dette prosjektet.
Dersom en velger å utføre noe av dette senere så vil kostnadene bli vesentlig høyere.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Landås borettslag

Sted: Landås Menighets Eldresenter

Dato: 12. mars 2025 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Per K. Clausen

Til stede fra styret: Per K. Clausen

Jon Eilert Syverstad

Jørgen Agasøster

Eugen Bødtker

Torbjørn Bruvold

Erik Tjøswold

Ikke tilstede fra styret: Carina Ulvestad-Vacas

Til stede fra BOB: Erik Soelseth

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger til innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 78

+ Antall fullmakter: 27

= Antall stemmeberettigede: 105

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Sindre Dueland

Vedtak: Valgt

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Jon Eilert Syverstad

Vedtak: Valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Hanne Naustdal og Christina Jordan

Vedtak: Valgt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Ole Osland og Siren Dagsvik

Vedtak: Valgt

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rehabiliteringsplan

Det har vært avholdt to beboermøter, 12. november 2024 og 12. februar 2025 og en ekstraordinær generalforsamling 18. februar 2025. De forskjellige forslagene er godt belyst på de to beboermøtene som har vært avholdt. På den ekstraordinær generalforsamling ble det ikke 2/3 flertall for det anbefalt forslag. Umiddelbart etter den ekstraordinære generalforsamlingen tok 10 % av andelseierne (15 stk.) og krevde en ny ekstraordinær generalforsamling.

De ønsket å synliggjøre forskjellen på hva økning av felleskostnadene vil utgjøre på rehabiliteringskostnader på kr.116.000.000,- og kr. 35.300.000,-

Budsjett 3 som styret har ment er det mest lønnsomme alternativet er, «alt» medtatt og det er dette de som har forlangt ekstraordinær generalforsamling vil ha et nytt vedtak på.

I dette forslaget utløses det en Enova støtte på kr.8.000.000,-

Forslaget er på kr.116.938.790,- og vil medføre en gjennomsnittlig økning av felleskostnader på kr.3.309.- pr. mnd.

Nedbetalingstid 30 år.

Forslag til vedtak:

Vedlikeholds-/rehabiliteringsplanen blir vedtatt med 2/3 flertall.

Avstemning: 76 for
 29 imot

Vedtak: Vedtatt

Budsjett 1 vedlikehold som ikke trengs å vedtas på en generalforsamling.

Dette går under styrets vedlikeholdsplikt og styret kan oppta lån for å få utført vedlikehold uten at det skal godkjennes av generalforsamling

Underskrifter:

Møteleder


Sindre Dueland

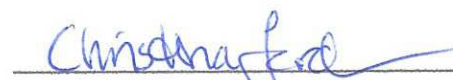
Referent


Jon Eilert Syverstad

Protokollunderskriver


Hanne Naustdal

Protokollunderskriver


Christina Jordan

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Landås borettslag

Sted: Grendahuset

Dato: 09. april 2025 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Per K. Clausen

Til stede fra styret: Per K. Clausen

Jon Eilert Syverstad

Carina Ulvestad-Vacas

Jørgen Agasøster

Eugen Bødtker

Torbjørn Bruvold

Erik Tjøstwald

Til stede fra BOB: Annike Lindtner

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 46

+ Antall fullmakter: 8

= Antall stemmeberettigede: 54

c) Valg av møteleder

Forslag til referent: Per K. Clausen

Vedtak: Valgt

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Jon Eilert Syverstad

Vedtak: Valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Tore Furnes og Eirik Nydegger

Vedtak: Valgt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Marthe Onarheim og Mai-Louise Bouwman

Vedtak: Valgt

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Gjennomgang av rapport fra styret

Rapport gjennomgått punkt for punkt.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Rapport gjennomgått punkt for punkt.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar for 2024 settes til kr.330.000,- hvorav kr.120.000,- går til ekstern styreleder.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av styreleder, styremedlem og varamedlemmer

Valgkomiteens forslag til ny styreleder og nye styremedlemmer:

Styreleder: Per Clausen (gjenvalg for 2 år)

Vedtak: Enstemmig valgt

Det skal velges et styremedlem, forslag:

Styremedlem: Jørgen Agasøster (gjenvalg for 2 år)

Valgkomiteens forslag til nye varamedlemmer for 1 år:

1. varamedlem: Thorbjørn Bruvold (gjenvalg for 1 år)

Benkeforslag:

Tore Furnes (ny 1 år)

Avstemming 1. varamedlem:

Tore Furnes 10 stemmer

Torbjørn Bruvold 42 stemmer (gjenvolgt 1 år)

2. varamedlem: Erik Tjøstwold (gjenvolgt 1 år)

Benkeforslag:

Steffen Sellevold (ny 1 år)

Vedtak: Erik Tjøstwold trakk sitt kandidatur og Steffen Sellevold ble valgt.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Per K. Clausen	2025 - 2027
Styremedlem	Jørgen Agasøster	2025 - 2027
Styremedlem	Carina Ulvestad-Vacas	2024 - 2026
Styremedlem	Eugen Bødtker	2024 - 2026
Styremedlem	Jon Eilert Syverstad	2024 - 2026
1. Varamedlem	Torbjørn Bruvold	2025 - 2026
2. Varamedlem	Steffen Sellevold	2025 - 2026

5.2 Valg av valgkomite

Følgende personer meldte seg: Kari Litleskare og Ingrid Wathne.

Vedtak: Enstemmig valgt

6. Innkomne saker til generalforsamlingen

6.1 Sak fra styret vedrørende kompensasjon for utvidet møteaktivitet i forbindelse med rehabilitering av borettslaget

Det vil i rehabiliteringsperioden bli behov for utstrakt møtevirkosomhet med Hindenes Byggmesterforretning og prosjektleder fra BOB. Det er viktig at to av styrets medlemmer er tilsted på disse møtene. Møtene blir avholdt på dagtid. Forslag er at det gis en kompensasjon på kr.350,- pr. time pr. møte.

Forslag om fastpris i stedet for timer.

Timer stemmer 45

Fast stemmer 8

Blank 1

Vedtak: Godkjent

6.2 Forslag til årets generalforsamling fra Eirik Nydegger

Med økte fellesutgifter i forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget, ønsker jeg at vi ser på muligheter for å redusere de fellesutgiftene vi alt har. I flere borettslag er trappevask noe beboer gjør på dugnad, mens vi betaler et firma for å gjøre jobben. En jobb jeg personlig ikke er veldig imponert over kvaliteten på. Jeg ønsker at styret undersøker hva vi vil spare på å si opp avtalen om trappevask og hvor mye dette reduserer fellesutgiftene. Foreslår at leilighetene ruller på å vaske hele oppgangen en gang i uken. Det betyr at vi må vaske trappene hver 6 eller 8 uke. Avhengig av om det er tre eller fire etg. i oppgangen.

Mvh

Eirik Nydegger

Vedtak: Styret tar saken med i kostnadsbesparende tiltak.

6.3 Forslag til årets generalforsamling fra Anja Rolland

Forslag: Landås borettslag skal delta på "No mow May", en internasjonal kampanje for å begrense plenklipping om våren. Globalt står fire av ti insektarter i fare for å dø ut. 22 prosent av norske sommerfugler og 30 prosent av villbiene og humlene er på rødlisten. Hver plen som får stå uklipt

vil gi nektar til ti ganger flere pollinatorer, og på den måten bidra til å redde livsviktige insekter. I mai måned skal derfor ingen av borettslagets grøntområder klippes.

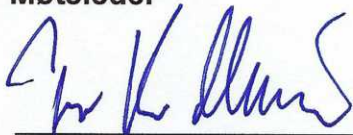
Her er mer informasjon om kampanjen:

<https://www.nrk.no/norge/ber-folk-droppe-plenklippen-i-mai-1.15974746>

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Underskrifter:

Møteleder



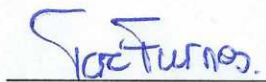
Per K. Clausen

Referent



Jon Eilert Syverstad

Protokollunderskriver



Tore Furnes

Protokollunderskriver



Eirik Nydegger

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Landås borettslag

Sted: Landås Menighets Eldresenter

Dato: 18. februar 2025 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Per K. Clausen

Til stede fra styret: Per K. Clausen

Jon Eilert Syverstad

Carina Ulvestad-Vacas

Jørgen Agasøster

Eugen Bødtker

Torbjørn Bruvold

Erik Tjøswold

Til stede fra BOB: Erik Soelseth

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger til innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 85

+ Antall fullmakter: 12

= Antall stemmeberettigede: 97

c) Valg av møteleder

Forslag til referent: Per K. Clausen

Vedtak: Valgt

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Jon Eilert Syverstad

Vedtak: Valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Hanne Naustdal og Christina Jordan

Vedtak: Valgt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Ole Osland og Siren Dagsvik

Vedtak: Valgt

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rehabiliteringsplan

Det har vært avholdt to beboermøter, 12. november 2024 og 12. februar 2025

De forskjellige forslagene er godt belyst på de to beboermøtene som har vært avholdt.

Budsjett 3 som styret mener er det mest lønnsomme alternativet er, «alt» medtatt, se vedlegg **Budsjett Landås BRL**.

I dette forslaget utløses det en Enova støtte på kr.8.000.000,-

Forslaget er på kr.116.938.790,- og vil medføre en gjennomsnittlig økning av felleskostnader på kr.3.309,- pr. mnd.

Nedbetalingstid 30 år.

Forslag til vedtak:

Styret håper at dette forslaget blir vedtatt med 2/3 flertall under forutsetning om Husbankfinansiering.

Avstemning: 63 for
 34 imot

Vedtak: Ikke vedtatt

Budsjett 1 vedlikehold som ikke trengs å vedtas på en generalforsamling.

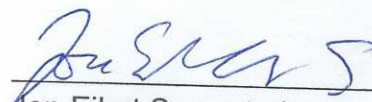
Dette går under styrets vedlikeholdsplikt og styret kan oppta lån for å få utført vedlikehold uten at det skal godkjennes av generalforsamling

Underskrifter:

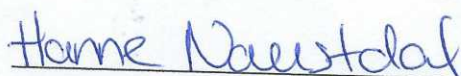
Møteleder


Per K. Clausen

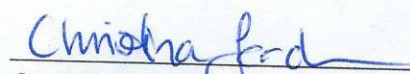
Referent


Jon Eilert Syverstad

Protokollunderskriver


Hanne Naustdal

Protokollunderskriver


Christina Jordan

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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILER 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:

Rugdeveien 10, 5097 Bergen
Gnr. 161, Bnr. 947, andelsnr. 30 i LANDÅS BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:

166260006

Meglerforetak:

PrivatMegleren Syd

Saksbehandler:

Mona Larsen

Telefon / Mobil:

55 00 30 00 / 911 15 304

E-post:

mona.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|