



NATTLANDSVEIEN 23



INNHOOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	22
Plantegning	38
Tekniske dokumenter	40

VELKOMMEN TIL

Nattlandsveien 23

Sentralt på Landås finner man Nattlandsveien 23! En flott 3-roms leilighet med god standard, gode rom og vestvendt balkong. Inneholder entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og innvendig bod.

Med leiligheten følger to kjellerboder og en bod på loftet.

Høydepunkter:

- Vestvendt balkong mot Christieparken med gode solforhold
- Stort kjøkken med god skap- og benkeplass, samt matbod
- To romslige soverom som måler 13,1 og 12,3 kvadratmeter
- Mye naturlig lys, gode rom og god planløsning
- TV og internett inkludert i felleskostnadene
- Peis
- Ingen forkjøpsrett



Sander Thorsen

Eiendomsmeglerfullmektig

911 13 458

sander@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	3 390 000
Fellesgjeld	255 158.89
Omkostninger	9 667
Totalpris	3 654 826
Fellesutgifter	6 109 / mnd
Bruksareal	86 m ²
BRA-i	78 m ²
BRA-e	8 m ²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Aksje
Byggeår	1950
Tomt	555 m ² eiet tomt

































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 86,0 m²

- BRA-i: 78,0 m²

- BRA-e: 8,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Entré, stue, kjøkken m/matbod, to soverom og bad/vaskerom.

Eksterne rom:

- 1 bod på loftet

- 2 kjellerboder

Beskrivelse

Leiligheten ligger fint til i byggets første etasje.

Inngangspartiet er lys og pent med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Fra inngangspartiet ledes man naturlig inn til leilighetens samlingspunkt, stuen. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Her er det god plass til både sitte- og spisegruppe. Fargevalget er tidsriktig og det er parkettgulv.

Fra stuen er det utgang til leilighetens balkong - en flott forlengelse på de fineste dagene! Balkongen har gode solforhold, er vestvendt og vender mot Christieparken.

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass, og det er plass til en spisegruppe. Tilknyttet

kjøkkenet finner man en praktisk matbod.

Flislagt bad med varme i gulv. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjhjørne, speil og belysning.

Leilighetens soverom måler henholdsvis 13,1 og 12,2 kvadratmeter. Soverommene har god plass til seng av ønsket størrelse, nattbord, garderobe og annet passende møblement. På hovedsoverommet er det skyvedørgarderobe med speilfronter.

Med leiligheten medfølger to boder i kjeller og en på loftet.

Byggemåte

UTVENDIG |

Taktekking | TG 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Tak er skifertekket. Dersom dette er originalt må det påregnes at det har begrenset restlevetid. Skifer (i 1950) var spikret med blank spiker som er utsatt for rust. Utvendig vedlikehold administreres av sameiet og kostnader fordeles.

Vurdering av avvik: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak: Dette forholdet gjelder hele bygget/smaiet.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | TG 2
2-lags isolerglassvinduer fra 1990-/2000-tallet.

Ingen punkterte glass er påvist. Det er malingslitt treverk på vinduskarmen/rammer og tørkesprekker, slik at vedlikehold er nødvendig for å opprettholde vinduenes normale levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Slitte karmner og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må foretas lokal utbedring. Treverk på karmner/rammer er værslitt med tørkesprekker. Vedlikehold er nødvendig. Malingsslitt og tørt treverk på vinduer.

Ytterdør | TG 1

Finert entredør til leiligheten. Ingen merknader. Brann og lydklasse B30/35 dB

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | TG 1

Balkong utenfor stuen, murte/støpte konstruksjoner med kvalitet fra byggetid. Ingen avvik påvist. Dørken er støpt og pusset, evt. membran er ikke påvist. Rekkverkshøyde ca. 1.0 m. Øverste del av rekkverk har liggende rør med åpninger over ca. 10 cm. Dette er likt utført på alle balkonger i bygget.

Årstall: 1950

INNVENDIG |

Overflater - gulv | TG 1

På gulv ligger parkett (stue og soverom) og flis (entre og kjøkken). Leiligheten er oppusset av tidligere eier, med funksjonelle kvaliteter. Ytterligere oppussing kan vurderes i forhold til krav til boligstandard. Normal bruksslitasje er ikke kommentert. I gulv i entre og kjøkken (flislagte flater) er det varmekabler/folie som oppvarming.

Overflater - vegger og himlinger | TG 1

Vegger er malt flater. Himling er malt. Ingen avvik er påvist. Ytterligere oppussing/ny-innredning må vurderes i forhold til egen smak og krav til boligstandard.

Årstall: 1950

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner |

Etasjeskillet er innbygget og derfor ikke tilgjengelig for besiktigelse og vurdering. Evt. planavvik er ikke kontrollert.

Årstall: 1950

Radon |

Det foreligger ikke radonmålinger.

Vurdering av avvik: Området er vurdert med usikker radonfremkomst i flg. NGU's radonkart.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen |

I stuen er montert peisovn. Det er ikke opplyst om pålegg eller merknader fra feier etter siste feiing. Dokumentasjon er ikke fremvist. Pipe er felles for ovenforliggende leiligheter.

Innvendige dører | TG 1

Malte innerdører i leiligheten. Ingen merknader.

Skadedyr og fuktnevende insekter |

Ref. eiers egenerklæring der dette evt. er beskrevet.

VÅTROM |

Generell | TG 3

Badet er innredet i tidligere eiers eierperiode, mot slutten av -90-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse eller materialvalg. På generelt grunnlag anbefales montert dusjkabinett med tett bunn og 4 tette vegger for å begrense fuktbelastning på gulv og vegger inntil badet nyinnredes. Nedenstående kostnadsestimat er kun et estimat. Endelig sum er avhengig av valgte kvaliteter.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Dokumentasjon for våtrom | TG 2

Det foreligger ikke dokumentasjon. Badet er

innredet i tidligere eiers eierperiode, opplyst sent - 90-tallet.
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Overflater, vegger og himling | TG 2

Flislagte veggflater. Kvaliteter fra 1997. Det vurderes at badet er i ferd med å bli utlevd i forhold til normale levetidsintervaller. I dusjhjørnet er det påvist en flis med sprekke. Det synes som om flisarbeidet er ufagmessig utført, bl.a. er det ujevnte fuger.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik: Det er enkelte sprukne flis

Overflater gulv | TG 2

Flislagt gulv med varmekabler som varmekilde. Det er jevnt fall fra dør til sluktopp på ca. 20 mm, som er noe lavere enn anbefalt i forskrifter.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Type vantett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon | TG 2

I sluket er det ikke synlig membran. Det er ikke lagt membranmansjett inn under klemringen i sluket. Vannette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vantett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller materialkvaliteter. Konsekvens/tiltak: Ved besiktigelse i sluket er det ikke synlig tegn til membranduk under klemringen.

Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger | TG 2

Plastsluk er montert, alder er ukjent. Ved besiktigelse i sluket er det ikke synlig tegn til membranduk under klemringen.

Vurdering av avvik: Sluk er mer enn 50% utlevd i forhold til normale levetidsintervaller for slike installasjoner.

Konsekvens/tiltak: Ved ny-innredning av badet bør sluket skiftes.

Sanitærutstyr og innredning | TG 1

Ventilasjon | TG 1

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Filter må skiftes i hht. driftsinstruks, minst en gang pr. år. Tilluft er sikret med ventil i dørblad.

Tilliggende konstruksjoner våtrom | TG IU

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger. Våtsonen/dusjhjørnet ligger inn mot kjøkken og ut mot yttervegg.

Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Konsekvens/tiltak: Dusjhjørnet ligger inn mot kjøkken med innredning og ut mot yttervegg.

KJØKKEN |

Overflater og innredning | TG 2

Kjøkken er innredet med profilerte fronter og laminat benkeplate. Her er plass til komfyr og kjøleskap og oppvaskmaskin er montert. Innredninger vurderes som tildels utidsmessige i

forhold til, dagens normale krav til standard og mange vil vurdere ny-innredning.

Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredning har begrenset restlevetid i forhold til normale levetidsintervaller.

Konsekvens/tiltak: Utskifting kan vurderes ila. kort tid.

Avtrekk | TG 1

Ventilator over platetopp, med avtrekk til friluft, gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER |

Innvendige vannledninger | TG 2

Vannrør er innbygget og bare i begrenset grad tilgjengelig for besiktigelse. Kobberrør med ukjent alder. Eldre kobberrør må vurderes å ha begrenset restlevetid. I tilknytning til fremtidig oppgradering av kjøkken og våtrom (bad) vil det være naturlig å fornye vannrørene til rør-i-rør-installasjon.

Vurdering av avvik: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Innvendige avløpsrør | TG 2

Avløpsrør er synlig i kjeller, med støpejernskvalitet, fra byggeår. Avløpsledninger i leiligheten er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Ventilasjon |

Balansert ventilasjonsanlegg er ettermontert i leiligheten. Det er avtrekk fra kjøkken og bad og retur til oppholdsrom. Filter må skiftes i hht,

driftsinstruks. Anlegget er ikke nærmere vurdert.

Varmtvannsbereder/tank | TG 1

200 l. v.v.bereder er montert i bod i kjeller. Fra v.v.bereder er det kobberrør opp til leiligheten med kvaliteter fra 1997. Sintef anbefaler skifte av v.v.bereder etter 20 år (normal levetid).

Årstall: 1997

Andre VVS-installasjoner |

Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Årstall: 1996

Elektrisk anlegg |

Automatsikringer er montert.

Branntekniske forhold |

Som et minimum skal det være montert håndslukkeapparat og røykvarsler i leiligheten.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Tilstandsrapport

Takstmann: Øistein Fotland

Takstfirma: Takstkantoret Øistein Fotland

Dato for takst: 23.06.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3

som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (4,9 m²) > Generell

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Kjøkken > Kjøkken m/matbod > Overflater og innredning
- Våtrom > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Bad/vaskerom > Overflater gulv
- Våtrom > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
- Våtrom > Bad/vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Boligen har fått følgende TG IU:

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (4,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja, sprekker i et par av flisene.

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom? Ja, kun av faglært. Skiftet dusj og møbler på badet.

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

Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende? Ja, har vært tett sluk, men har blitt løst av avløpsåpner.

Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering? Ja, kun av faglært. Drenering for soleiveien 1 på grunn av lekkasje.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Ja, kun av faglært. Det er blitt skiftet spotter og dimmer i gang og på kjøkken. Det har blitt skiftet stikkontakter på begge soverom og i stue.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja, er elektriker selv, så skriver en selverklæring og lager slutt dokumentasjon for arbeidet som har blitt utført.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.) Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner? Ja, det er en liten feil med motoren, er. Ikke noe farlig lager kun litt ulyder innimellom.

Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner? Ja, fanablikk, blir utført hvert år igjennom borettslaget.

Er eventuelle avvik blitt utbedret? Er blitt byttet filter.

Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende? Ja, har vært skjeggkre før, skadedyrkontroll kom og la gift, er gjenvlig kontroll i borettslaget. Har ikke vært noe siden.

Se vedlagt egenerklærings skjema for ytterligere informasjon.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke E er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

- Peisovn i stue
- Varmekabler på bad
- Varmekabler / folie på kjøkken og i entreen
- Elektrisk oppvarming

Tomten

555,80 m² eiet tomt.

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens

tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Selger opplyser om at følgende ikke medfølger:

- Tv
- Hyllene rundt tv-en

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

I Nattlandsveien 23 bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, men samtidig tett på flotte naturopplevelser i et populært boligområde på Landås. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager.

Kollektivtilbudet tilknyttet leiligheten er svært bra med gangavstand til buss- og bybanestopp. Ellers er det kort og effektiv kjørevei til Bergen sentrum.

De daglige handleturene tas på Bunnpris Lindvik

eller Kiwi Birkeveien. Er man på jakt etter et utvidet handle- og servicetilbud, vil man sette pris på gangavstand til Sletten senter med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud som blant annet Baker Brun, Vinmonopolet, Meny, klesbutikker og Toppe blomster.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med valgmuligheter i området med foten av Ulriken like utenfor ytterdøren. For deg som liker å trene innendørs vil Feel24 være et yndet alternativ.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

Adkomst

Se vedlagt kart.

Det vil bli godt skiltet på visningsdagen.

Økonomi

Aksjelaget

As Natlandsvei 21 Og 23, Org.nr: 930 108 731
Forretningsfører: BOB

Aksjelaget består av 15 leiligheter.

Laget har nylig gjennomført dreneringsarbeid langs nedre yttervegg/fasade.

Styreleder opplyser om følgende:

- Det er per i dag ikke planer om opptak av nye lån. Det er satt til planlegging og kartlegging ved styremøte i august, at vi skal se på økning av felleskostnad. Slik vi har sett på det til nå er det snakk om KPI justering. 4-7%.
- Aksjelaget inngår nå en avtale med BOB om en

10 års vedlikeholdsplan. Det betyr at de skal kartlegge hele bygget for å få en oversikt over hvilke vedlikehold som kan komme de neste 10 årene og hvor prioriteringene bør ligge

- Det var en stor vannskade i kjelleren (rørlegger som ikke hadde koblet rør korrekt etter skifte av blandebatteri. Det var mye kre i ettertid i den gitte leiligheten. Det har ikke vært observert kre i leiligheten siste ca 6 mnd etter to runder med gift.
- På generalforsamling 2026 ble det nevnt at en annen leilighet hadde sett 1-2 kre siste 4 ukene. Det ble derfor protokollført at vi skal ha en ny runde med kartlegging av alle leilighetene. Jeg vil ikke si det er et aktivt problem. Mer heller en kartlegging og et enkelttilfelle (som er utbedret).

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for aksjelaget kan fås ved henvendelse til megler.

Vedtekter og ordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 74214592

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 6 109,- pr. md. og inkluderer:

Tv, internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold og renter/avdrag lån.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader

Strøm til eget bruk og innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 3 268 079,- pr. 29.06.2026.

Andel fellesgjeld er kr. 255 159,- pr. 29.06.2026.

Andel fellesformue er kr. 35 373,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95217500711

Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,55%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 255 158,89 Total saldo lån: 3 268 079,00

Innfrielsesdato: 30.06.2045

Fellesgjeld pr. 29.06.2026: 255 158,89 Total fellesgjeld for As Natlandsvei 21 Og 23 pr.

29.06.2026: 3 268 079,00

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Styregodkjenning: Ja.

Forkjøpsrett: Nei.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med husdyr. Det kan søkes om unntak skriftlig til styret.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Norgespris

Det er inngått avtale om Norgespris for denne

eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.02

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2026:

Som primærbolig kr. 1 141 896,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 4 567 583,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdien er beregnet på skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 11 900,00,-

Notering av pantedokument kr 2 942,00,-

Betaling eierskiftegebyr (kjøper) kr 6 725,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 666 726,-. Av dette utgjør kr 255 159,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 24.06.1952
Angår: Innredning av 2 kjellerrom til radioteknisk verksted

Det foreligger ferdigattest datert 22.07.1948
En 3-etasjes murbygning
Nattlandsveien 21

Det foreligger ferdigattest datert 19.07.1948
En 3-etasjes murbygning
Nattlandsveien 23

Det foreligger ferdigattest datert 17.10.1984
Arbeidets art: Vindusendring
Bygningens art: boligbygg

Kontroll av byggetegninger

Megler har i sin kontroll av oversendte tegninger fra Bergen kommune, oppdaget avvik fra dagens bruk. Avviket gjelder bruksendring.

Det som på oversendte tegninger er tegnet inn som del av pikeværelse, er i dag tatt i bruk som bod. Endringen er søknadspliktig.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring/rivning, eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved søknad, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Regulering

Eiendommen ligger i byfortettingssone og arealformålet er sentrumsformål,

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i
kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone
Hensynssonenavn: H570_4
Beskrivelse: Historiske veifar
Dekningsgrad: 17,8 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H390_1
Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H310_1
Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang,
jord- og flomskred og snøskred
Dekningsgrad: 58,8 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen.
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 27,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H210_3
Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 39,9 %

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

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

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten
av eiendommens yttergrense. Se vedlagte
planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private
stikk- og fellesledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via
private stikk- og fellesledninger.
Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har legalpant i aksjeselskapets
eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale
gebyr. Aksjen overdras fri for pengeheftelser,
foruten om aksjeselskapets legalpant, som
sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i boligselskapets
eiendom:

Dnr. 7604, tgl. 02.09.1949 - Best. om
vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av
fellesledninger m.v.

Dnr. 10147, tgl. 22.11.1958 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. døråpning i
branngavl
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1527941, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet

gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen

Nattlandsveien 23
Aksje nr. 3 i As Natlandsvei 21 Og 23 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger

Daniel Jensen

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00203
Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger
+47 45 22 71 19
christian@askeiendomsmegling.no

Christian Hauge Torvanger

+47 45 22 71 19

christian@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen

ASK Bergen AS

NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK
Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:

Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:
Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energjattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter nærmere avtale.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg &

Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger

godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor

hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring

på www.askeiendomsmebling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglernes vederlag

Følgende er avtalt om meglernes vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,400 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 50 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00

Markedspakke STRIKE: 23 990,00

Oppgjørskostnad: 8 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 7 900,00

Visninger/overtakelse: 0,00

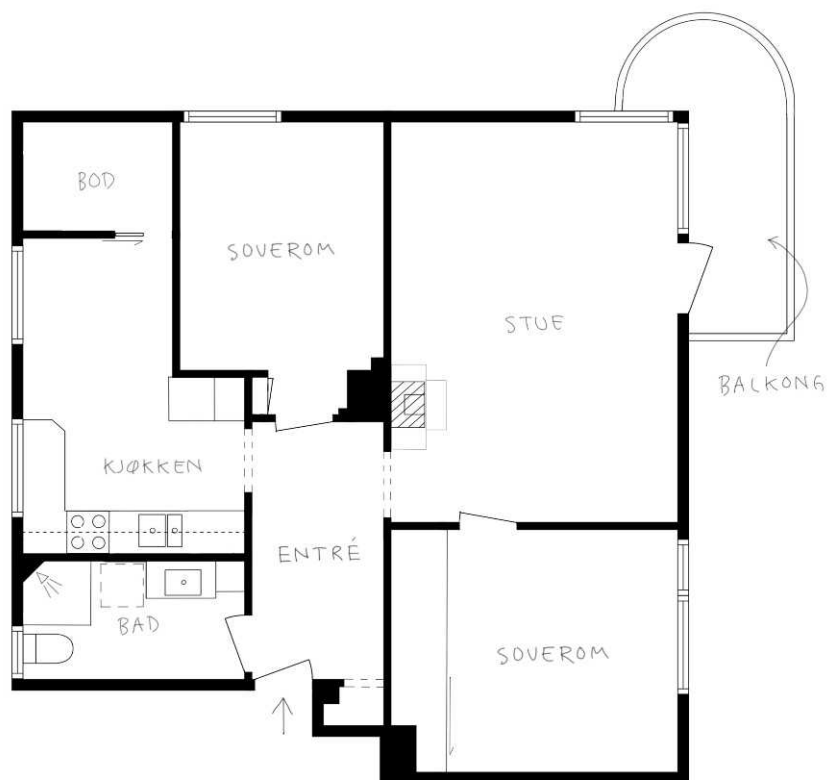
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.07.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING







BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FØRERKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

 3-roms leilighet
 Natlandsveien 23, 5093 BERGEN
 BERGEN kommune
 gnr. 160, bnr. 459

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 23.06.2026

Rapportdato: 29.06.2026

Oppdragsnr.: 18744-1320

Eiendomsverdi ref nr: MN2063

Autorisert foretak: TakstKontoret - Øistein Fotland AS

Sertifisert Takstingeniør: Øistein Fotland



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

Norsk takst

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



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

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

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

TakstKontoret - Øistein Fotland AS



Rapportansvarlig

Øistein Fotland

Uavhengig Takstingeniør

fotland@takstkontoret.no

922 45 824



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Alle bygningskomponenter og bygningskonstruksjoner har begrenset levetid, både som følge av normal nedbrytning over tid og varierende grad av vedlikehold. Ved vurdering av tilstand må dette hensyntas. Ikke alle byggetidens kvaliteter tilfredstiller dagens krav til f.eks. retthet og planhet, lydtetthet, brannmotstand, isolasjonsverdier, tetthet og motstand mot ytre miljø.

3-roms leilighet - Byggeår: 1950

UTVENDIG [Gå til side](#)

Murverk i fasader, pusset og malt. Batong i etasjeskillere. Tak tekket med skifer.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Leilighet med funksjonell standard slik at endel oppussing/ny-innredning kan være nødvendig for at dagens krav til boligstandard skal oppfylles. Tilstand må vurderes i forhold til innredningenes alder og normal bruksslitasje.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad er innredet i tidligere eiers eierperiode og det foreligger ikke opplysninger om når dette var utført eller dokumentasjon på kvaliteter eller arbeid.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med funksjonelle kvaliteter innredet i tidligere eiers eierperiode. Innredninger kan oppfattes som utidsmessige slik at ny-innredning kan vurderes.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner delvis med kvaliteter etter byggeårets standard. Vannledninger er kobber, dels med plastkappe. Avløpsstammer i bygget er soilrør. El.-anlegg har automatsikringer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

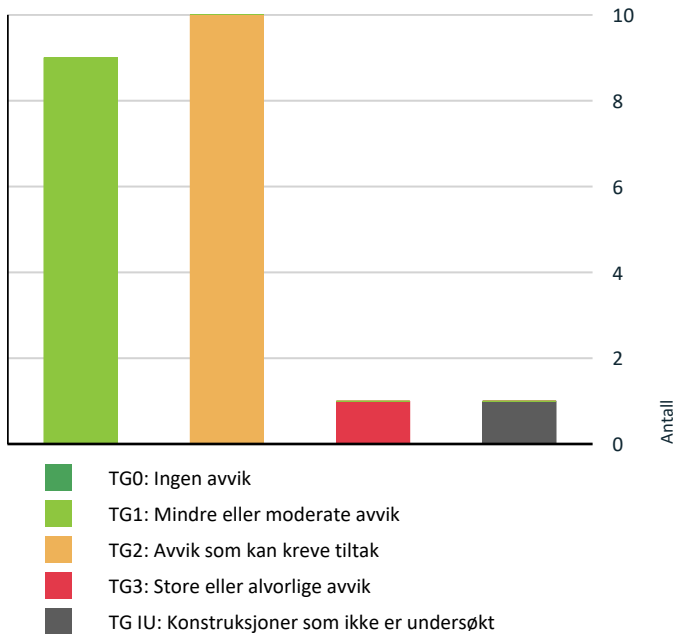
Lovlighet [Gå til side](#)

3-roms leilighet

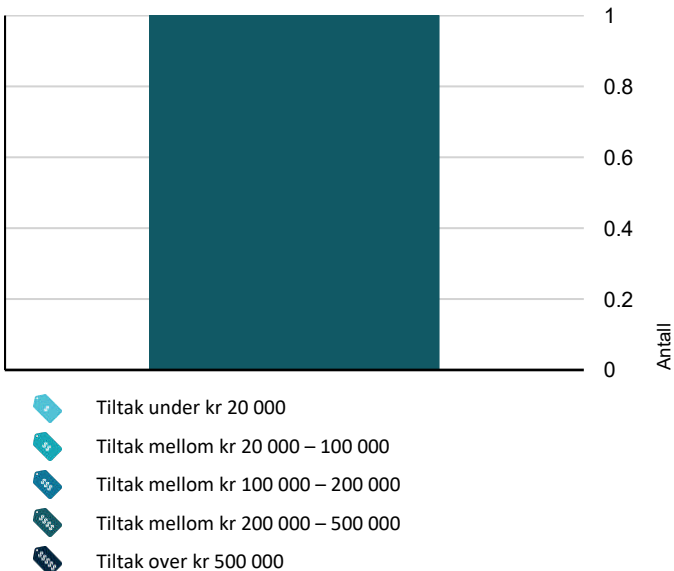
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Borettslaget har tegninger i sine arkiver.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (4,9 m²) > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (4,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken m/matbod (16,9 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (4,9 m²) > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (4,9 m²) > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (4,9 m²) > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (4,9 m²) > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (4,9 m²) > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET



Byggeår

1950

Anvendelse

Bolig

Standard

Pent innredet med normalt gode kvaliteter som tilfredsstillende dagens krav til boligstandard. Oppussing kan vurderes i forhold til smak og krav til boligstandard.

Vedlikehold

Sameiet ivaretar administrasjon av felles vedlikehold. Kostnader fordeles.

I denne rapporten er det kun den aktuelle leiligheten som er vurdert.

Byggetidens kvaliteter må legges til grunn ved vurdering av tilstand. Alle bygningskomponenter har begrenset levetid og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til f.eks. retthet, planhet, isolasjonsverdier m.m.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er skifertekket. Dersom dette er originalt må det påregnes at det har begrenset restlevetid. Skifer (i 1950) var spikret med blank spiker som er utsatt for rust. Utvendig vedlikehold administreres av sameiet og kostnader fordeles.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

Dette forholdet gjelder hele bygget/smaiet.



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

2-lags isolerglassvinduer fra 1990-/2000-tallet. Ingen punkterte glass er påvist. Det er malingsslitt treverk på vinduskarmer/rammer og tørkesprekker, slik

Tilstandsrapport

at vedlikehold er nødvendig for å opprettholde vinduenes normale levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Treverk på karmen/rammer er værslitt med tørkesprekker. Vedlikehold er nødvendig.



Malingslitt og tørt treverk på vinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Finert entredør til leiligheten. Ingen merknader. Brann og lydklasse B30/35 dB.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong utenfor stuen, murte/støpte konstruksjoner med kvalitet fra byggetid. Ingen avvik påvist. Dørken er støpt og pusset, evt. membran er ikke påvist. Rekkverkshøyde ca. 1.0 m. Øverste del av rekkverk har liggende rør med åpninger over ca. 10 cm. Dette er likt utført på alle balkonger i bygget.

Årstall: 1950



Balkong

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulv ligger parkett (stue og soverom) og flis (entre og kjøkken). Leiligheten er oppusset av tidligere eier, med funksjonelle kvaliteter. Ytterligere oppussing kan vurderes i forhold til krav til boligstandard. Normal brukslitasje er ikke kommentert. I gulv i entre og kjøkken (flislagte flater) er det varmekabler/folie som oppvarming.

Tilstandsrapport

TGI Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er malt flater. Himling er malt. Ingen avvik er påvist. Ytterligere oppussing/ny-innredning må vurderes i forhold til egen smak og krav til boligstandard.

Årstall: 1950

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er innbygget og derfor ikke tilgjengelig for besiktigelse og vurdering. Evt. planavvik er ikke kontrollert.

Årstall: 1950

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Området er vurdert med usikker radonforskomst i flg. NGU's radonkart.



Utsnitt fra radonkart (kilde; NGU) som viser ukjent nivå.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

I stuen er montert peisovn. Det er ikke opplyst om pålegg eller merknader fra feier etter siste feiing. Dokumentasjon er ikke fremvist. Pipe er felles for ovenforliggende leiligheter.

Tilstandsrapport



Ildsted i stuen

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører i leiligheten. Ingen merknader.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ref. eiers egenerklæring der dette evt. er beskrevet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (4,9 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er innredet i tidligere eiers eierperiode, mot slutten av -90-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse eller materialvalg.

På generelt grunnlag anbefales montert dusjkabinett med tett bunn og 4 tette vegger for å begrense fuktbelastning på gulv og vegger inntil badet nyinnredes.

Nedenstående kostnadsestimat er kun et estimat. Endelig sum er avhengig av valgte kvaliteter.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (4,9 M²)

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon. Badet er innredet i tidligere eiers eierperiode, opplyst sent -90-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (4,9 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggflater. Kvaliteter fra 1997.

Det vurderes at badet er i ferd med å bli utlevd i forhold til normale levetidsintervaller.

I dusjhjørnet er det påvist floere flis med sprekk. Det synes som om flisarbeidet er ufagmessig utført, bl.a. er det ujevnte fuger.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte sprukne flis.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (4,9 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler som varmekilde. Det er jevnt fall fra dør til sluktopp på ca. 20 mm, som er noe lavere en anbefalt i forskrifter.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (4,9 M²)

TG 2 Type vantett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

I sluket er det ikke synlig membran. Det er ikke lagt membranmansjett inn under klemringen i sluket.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vantett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller materialkvaliteter.

Konsekvens/tiltak

Ved besiktigelse i sluket er det ikke synlig tegn til membranduk under klemringen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (4,9 M²)

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk er montert, alder er ukjent. Ved besiktigelse i sluket er det ikke synlig tegn til membranduk under klemringen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Sluk er mer enn 50% utlevd i forhold til normale levetidsintervaller for slike installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Ved ny-innredning av badet bør sluket skiftes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (4,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (4,9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Filter må skiftes i hht. driftsinstruks, minst en gang pr. år. Tilluft er sikret med ventil i dørblad.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (4,9 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger. Våtsonen/dusjhjørnet ligger inn mot kjøkken og ut mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Dusjhjørnet ligger inn mot kjøkken med innredning og ut mot yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/MATBOD (16,9 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er innredet med profilerte fronter og laminat benkeplate. Her er plass til komfyr og kjøleskap og oppvaskmaskin er montert. Innredninger vurderes som tildels utidsmessige i forhold til, dagens normale krav til standard og mange vil vurdere ny-innredning.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning har begrenset restlevetid i forhold til normale levetidsintervaller.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting kan vurderes ila. kort tid.

1. ETASJE > KJØKKEN M/MATBOD (16,9 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp, med avtrekk til friluft, gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

52

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannrør er innbygget og bare i begrenset grad tilgjengelig for besiktigelse.
Kobberrør med ukjent alder. Eldre kobberrør må vurderes å ha begrenset restlevetid.
I tilknytning til fremtidig oppgradering av kjøkken og våtrom (bad) vil det være naturlig å fornye vannrørene til rør-i-rør-installasjon.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er synlig i kjeller, med støpejernskvalitet, fra byggeår. Avløpsledninger i leiligheten er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg er ettermontert i leiligheten. Det er avtrekk fra kjøkken og bad og retur til oppholdsrom. Filter må skiftes i hht, driftsinstruks. Anlegget er ikke nærmere vurdert.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 l. v.v.bereder er montert i bod i kjeller. Fra v.v.bereder er det kobberrør opp til leiligheten med kvaliteter fra 1997. Sintef anbefaler skifte av v.v.bereder etter 20 år (normal levetid).

Årstall: 1997



Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Årstall: 1996

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Automatsikringer er montert.

Undertegnede har ikke elektro faglig kompetanse. Dersom det er mer enn 5 år siden siste dokumenterte elektro kontroll anbefales på generelt grunnlag slik kontroll gjennomført.



Automatsikringer er montert.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Som et minimum skal det være montert håndslukkeapparat og røyvarsler i leiligheten.

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

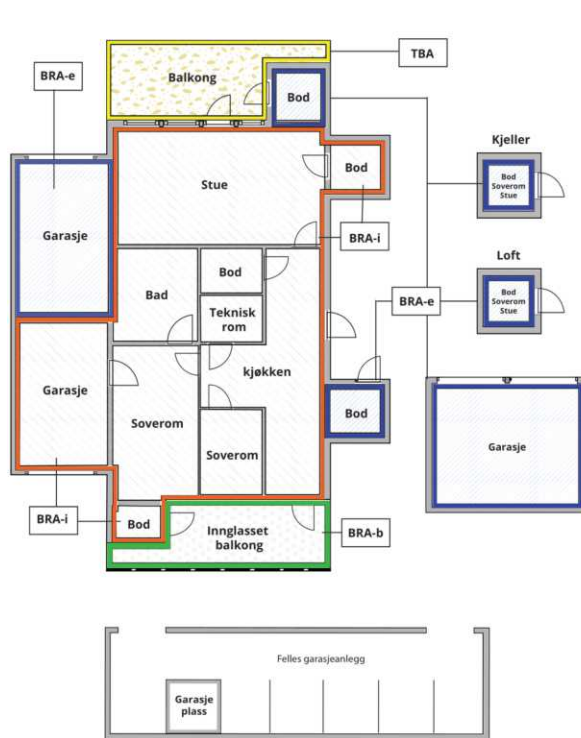
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

3-roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	78			78	5
Loft		3		3	
Kjeller		5		5	
SUM	78	8			5
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré (6,9 m ²), stue (22,8 m ²), kjøkken m/matbod (16,9 m ²), soverom (13,1 m ²), soverom (12,2 m ²), bad/vaskerom (4,9 m ²)		
Loft		Bod (3,4 m ²) (7,6 m ² gulvareal, lav takhøyde innerst)	
Kjeller		Bod (3,2 m ²), bod (2,1 m ²)	

Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler.
Boder er påvist som tilhørende leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Borettslaget har tegninger i sine arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Øistein Fotland	Takstingeniør
	Daniel Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	459		0	555.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nattlandsveien 23

Hjemmelshaver

As Natlandsvei 21 Og 23

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boliglaget ligger sentralt i bydelen, med daglige tilbud i nærområdet/forholdsvis korte avstander og med kort kjøreavstand til bydelscenter.

Adkomstvei

Adkomstvei er offentlig Området har bestemmelser om boligsoneparkering.

Tilknytning vann

Vann er offentlig forsynt via felles ledninger.

Tilknytning avløp

Avløp er offentlig tilknyttet via felles ledninger.

Regulering

Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for Tilstandsrapporten.

Om tomten

Tomten er felles for borettslaget og utearealer disponeres etter avtale. Parkering er i offentlig vei med boligsoneparkering.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for tilstandsrapporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst.				

Kommentar

Felles bygningsforsikring for borettslaget. Det legges til grunn at eiendommen er fullverdiforsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er mottatt etter befaringen. Egenerklæringen skal leses sammen med tilstandsrapporten. Evt. avvik må avklares.	Gjennomgått		Nei
Arealoversikt		Rom er angitt slik de var i bruk/innredet ved befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstede under befaringen og svarte på spørsmål/ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart og eiendomsopplysninger er hentet fra kartdatabase.	Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Tidligere salgsprospekt er fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Målebrev er ikke fremlagt, tomteareal er hentet fra elektronisk register.	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Hjemmel er kontrollert i elektronisk eiendomsregister.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er mottatt etter befaringen. Borettslaget har tegninger i sine arkiver.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk		Vann og avløp er offentlig tilknyttet via felles private ledninger i grunnen.	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Ref. forr.fører for opplysninger om regnskap og årsrapport.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	
2	02.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00203
Adresse	Nattlandsveien 23		
Postnr.	5093	Sted	BERGEN
Selgers navn	Daniel Jensen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

Våtrom

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Sprekker i et par av flisene

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

Initialer selger:

DJ
60

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

Skiftet dusj og møbler på badet

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

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kviteringer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Beskrivelse:

Har vært tett sluk, men har blitt løsnet av avløpsåpner

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- Nei Ja

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

Initialer selger:
D J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Yttertak

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

Nei Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

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

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

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

Drenering for soleiveien 1 på grunn av lekkasje

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

Nei Ja

Forklar:

Initialer selger:

D J
62

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ble gjort igjennom borettslaget

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

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

Nei Ja

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

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

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

Det er blitt skiftet spotter og dimmer i gang og på kjøkken. Det har blitt skiftet stikkontakter på begge soverom og i stue.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Er elektriker selv, så skriver en selverklæring og lager slutt dokumentasjon for arbeidet som har blitt utført

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

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei Ja

Beskriv:

Det er en liten feil med motoren, er. Ikke noe farlig lager kun litt ulyder innimellom.

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

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

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

Nei Ja

Av hvem?:

Fanablikk, blir utført hvert år igjennom borettslaget

Initialer selger:
D J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Er blitt byttet filter

Oljetank

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

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

Initialer selger:

DJ
64

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Har vært skjeggkre før, skadedyrkontroll kom og la gift, er gjevnlig kontroll i borettslaget. Har ikke vært noe siden

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger:
D J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

24.06.2026

Signert av

Daniel Jensen

Initialer selger:

DJ
66

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Nattlandsveien 23, 5093 BERGEN

Dato for energimerking

25.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-316628

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139234596

Gårdsnummer

160

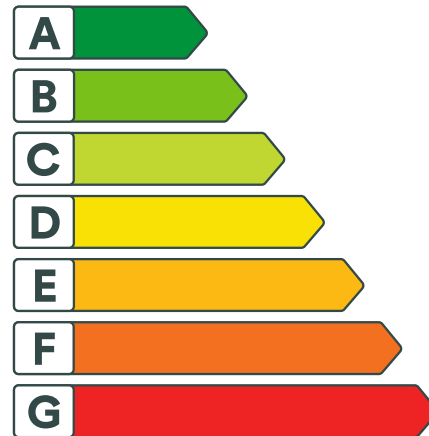
Bruksnummer

459

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1950

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

86,0 m²

Oppvarmet bruksareal

78,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

231,76 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

223,67 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 244 kWh



Nattlandsveien 23, 5093 BERGEN



Detaljering

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



Nattlandsveien 23, 5093 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/459/0/0

Utlistet 26. juni 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 [Eiendomsregisteret](#) hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
260801631	Grunneiendom	0	Ja	555,6 m ²	Sikker	-	Ja

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

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_4	Historiske veifar	17,8 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	58,8 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	27,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	39,9 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
19080000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 996 MFL, NATTLANDSVEIEN 16/18	3	200607196
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/461	139234626-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	12.11.2025	202514526
160/12	139229851-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettningstillatelse	03.04.2025	202418816
160/14	139229894-2	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettningstillatelse	05.04.2020	201918007
160/14	300493104	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	30.03.2015	201215531
160/460	139234618-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	12.11.2025	202514526
160/127	9590587	-	Barnehage	Bygning godkjent for riving/brenning	07.06.2021	202115826
161/120	139241789-1	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettningstillatelse	13.02.2015	201501503
161/118	139241762-1	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettningstillatelse	19.05.2026	202514421

Andre opplysninger

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

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

krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 26. juni 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 begrensingslinje 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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 26.06.2026

Arealplan-ID: 65270000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/459

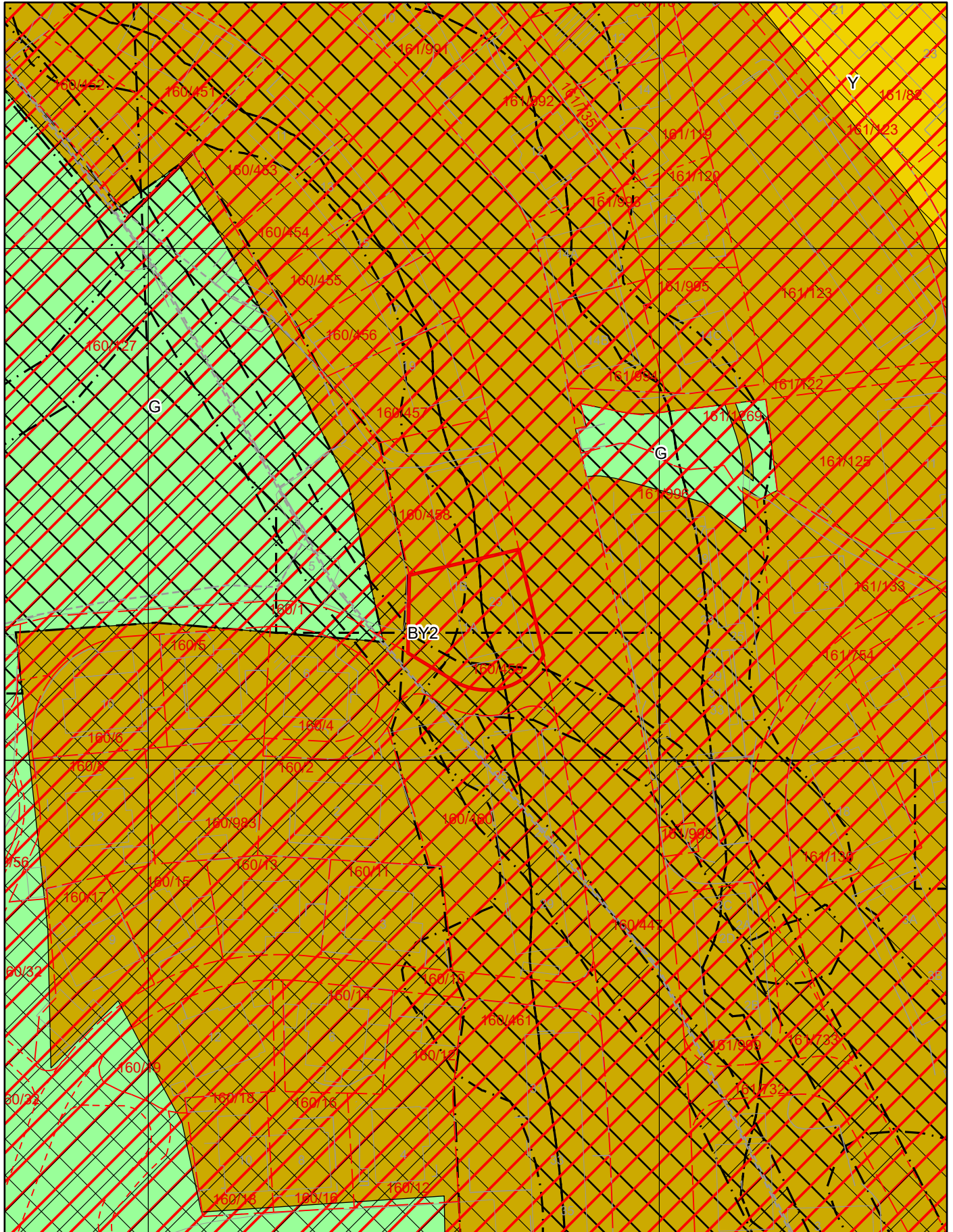
Adresse: Nattlandsveien 23

N







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




 Eiendomsflate







Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Støysone grønn
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Grønnstruktur

Tegnforklaring for kommunedelplan

-  Gangveg
-  Sykkelveg
-  Grense for restriksjonsområde
-  Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

-  Byggeområde (N)
-  Boligområde (N)
-  Friområde (N)
-  Annet byggeområde (N)



Basiskart

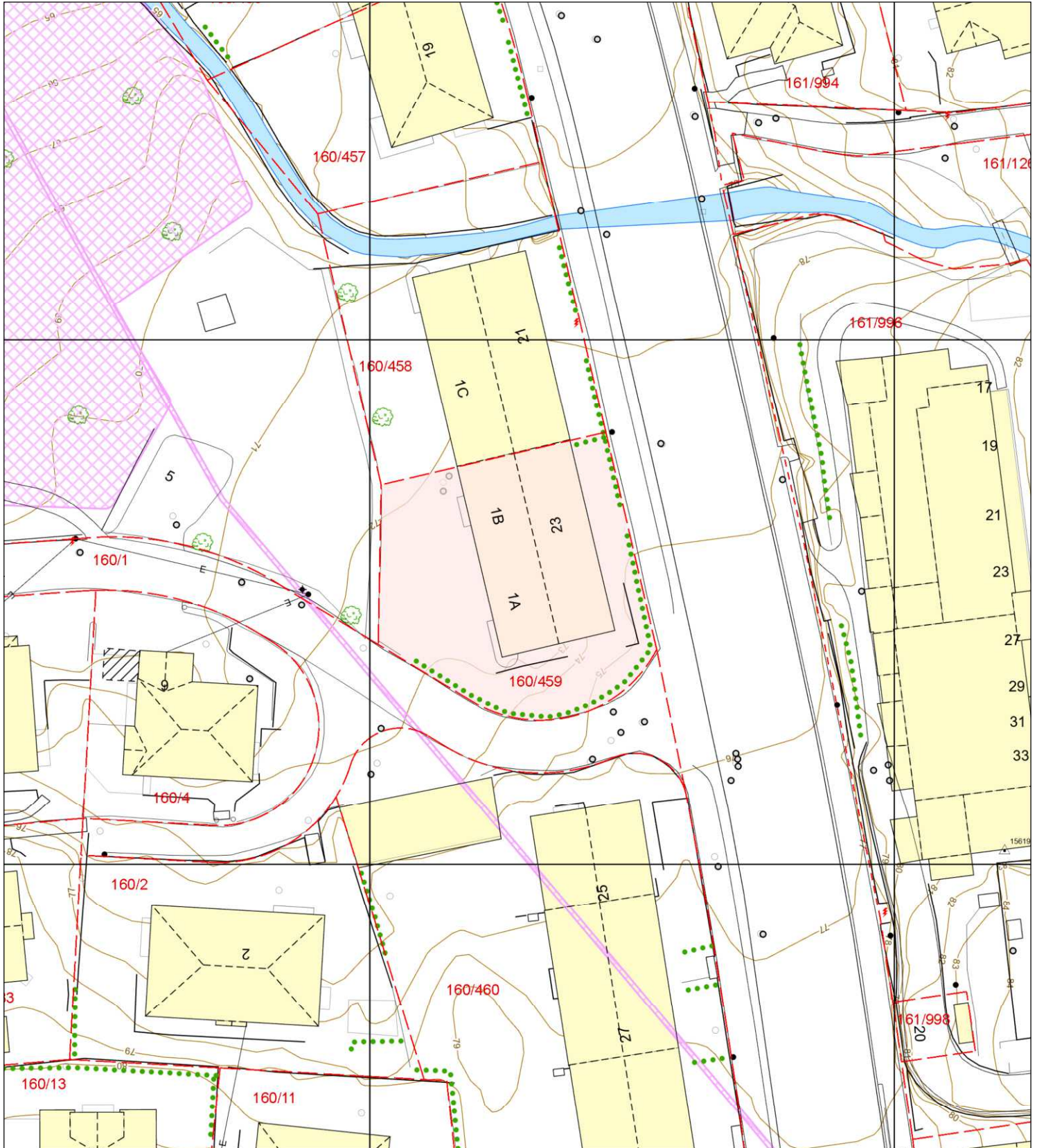
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 25.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/459/0/0

Adresse: Nattlandsveien 23, 5093 BERGEN m.fl.



BERGEN
KOMMUNE



- | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•—•— Eiendomsgrense - sikker | - - - - - Registrert tiltak anlegg | ⊗ Allé | • Mast |
| - - - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ••••• Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | - - - - - Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | - - - - - Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | △ Fastmerker |
| 80 Fredet bygg | ⊗ InnmåltTre | ○ Ledning kum | |



0708 /DOKSTY/VE
Vedtekter

Vedtekter

for AS Natlandsvei 21/23, org nr 930 108 731,

er etter stiftelsesdato 30. desember 1949 sist endret på generalforsamling den 10. desember 2002 og 23.05.2005 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Natlandsvei 21/23 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 150.000,- fordelt på 15 aksjer á kr 10.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig. Ingen kan eie mer enn en aksje.

I tillegg til aksjen betales det innskudd som blir fastsatt for vedkommende leilighet. For innskuddet utstedes partialobligasjon (gjeldsbrev). Aksjen deponeres hos selskapet som sikkerhet for aksjonærenes forpliktelse.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet 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) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) 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 aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet 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. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Vedtekter for AS Natlandsvei 21/23

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen(e).

(5) Aksje og partialobligasjon (gjeldsbrev) kan bare omsettes sammen med tilknyttede borett.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

Det finnes ingen forkjøpsrett i selskapet.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet 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) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) En aksjeeier 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) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

Vedtekter for AS Natlandsvei 21/23

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

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

5. Vedlikehold

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier 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, varmtvannsbereider og 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 aksjeeier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Aksjeeier 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. Ventilert 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, varmtvannsbereider 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 aksjeeiers ansvar.

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

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor aksjeeiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er selskapets ansvar med mindre det kan godtgjøres at aksjeeier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter aksjeeier å varsle styret umiddelbart.

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

Vedtekter for AS Natlandsvei 21/23

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

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte aksjeeiere/grupper av aksjeeiere og selskapet, 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) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

(3) Selskapets 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. Selskapets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet 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 aksjeeierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Aksjeeier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) 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) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. I tillegg skal det velges ett varamedlem. Både Natlandsveien 21 (medregnet Soleiveien 1c) og Natlandsveien 23 (medregnet Soleiveien 1a og 1b) skal være representert i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger leder og nestleder blant sine medlemmer på første styremøte etter generalforsamlingen.

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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når minst ett styremedlem fra Natlandsveien 21 (medregnet Soleiveien 1c) og ett styremedlem fra Natlandsveien 23 (medregnet Soleiveien 1a og 1b) er tilstede eller deltar i styrebehandlingen. 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 med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, ombygge, påbygge eller rive de hus selskapet eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomta.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller minst to aksjeeiere skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne.

9-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 aksjeeierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven 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 anses den eller de valgt som får flest stemmer.

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

10. Inhabilitet og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

10-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

11-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Husreglement for Natlandsveien 21 og 23

1. Beboerne, sameiere eller leietakere, forplikter seg til å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leilighetene og fellesarealet.
2. Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Dette gjelder fra klokken 23:00 til 07:00 hvor det kreves særskilt aktsomhet og hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I forbindelse med arrangementer og presserende reparasjonsarbeider i leiligheten kreves det nabovarsel til alle øvrige beboere i rimelig tid i forveien. For mindre arrangementer kan Facebook-gruppen brukes for å gi beskjed.
3. Inngangsdøren skal til enhver tid være forsvarlig lukket og låst. Dette gjelder også utvendige dører til boder i kjelleren.
4. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende. Dette gjelder f.eks. installering av varmepumper etc. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret vedta at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
5. Det må ikke foretas innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for øvrige beboere.
6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Beboerne forplikter seg til å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.
7. Utleie av andelsleilighet må meldes skriftlig til styret. Det er kun tillatt å leie ut hele leiligheten ved visse hendelser, bl.a. arbeid/utdanning/militærtjeneste o.l. eller hvis du bor der selv samtidig. Se vedtektene for nærmere info.
8. Det er ikke tillatt med husdyr. Det kan søkes om unntak skriftlig til styret.
9. Trapper, ganger og fluktveier må holdes fri for hindringer. Sykler, barnevogner etc. må oppbevares i felles -eller egne oppbevaringsrom/boder i kjelleren.
10. Beboerne plikter å verne om og vedlikeholde gressplen, trær, planter og andre ytre anlegg. Se skjema på oppslagstavle ved inngangsdør.
11. Sjøppel skal pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det er ikke tillatt å sette avfall av noe slag ved siden av søppelkassene eller noe annet sted i fellesarealet.
12. Det anbefales at beboere ikke oppholde pappesker på gulvnivå. Avfall som pappesker eller lignende bør kastes med en gang en har pakket ut nye ting. Dette for å redusere risikoen for skjegg/sølvkre.
13. Dersom beboer har mye avfall/pappesker etc. bør dette tømmes i resirkuleringsstasjon for å unngå at felles søppelspann fyllet unødvendig fort opp.
14. Beboerne plikter å vedlikeholde ventilasjonsanlegg, varmepumper el.l. slik at disse ikke medfører unødig brannfare eller støy for naboene.
15. Beboerne oppfordres til å skifte batteri i røykvarsler(ne) minst en gang i året.
16. Det oppfordres også til å unngå bruk av elektriske apparater som vaskemaskin, tørketrommel eller oppvaskmaskin uten at noen er til stede og våken (jf. råd fra brannvernforeningen 2019).

Nabolagsprofil

Nattlandsveien 23 - Nabolaget Fridalen/Langhaugen - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Langhaugen Linje 5, 6, 12, 20, 530, 740, 934	1 min	0.1 km
Brann stadion Linje 1	12 min	1 km
Danmarks plass Buss, trikk	20 min	1.8 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	6 min	3.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min	3.9 km

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	8 min	0.6 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	8 min	0.6 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	9 min	0.7 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	7 min	0.5 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	12 min	1 km
NTG Brann Stadion	7 min	
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	8 min	0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

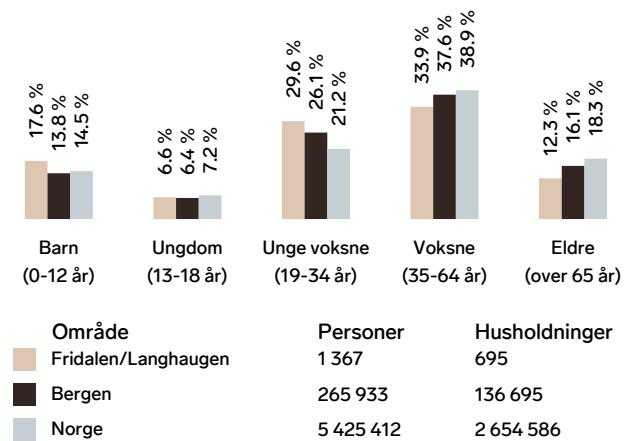
Bra 62/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling






Barnehager

Kniksens Plass barnehage (0-5 år) 72 barn	7 min	0.5 km
Årstad Brannstasjon barnehage (1-5 år) 116 barn	7 min	0.6 km
Birken barnehage (1-4 år) 14 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Lindvik Post i butikk, PostNord	4 min	0.3 km
Kiwi Birkeveien PostNord	10 min	0.8 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Bybane

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

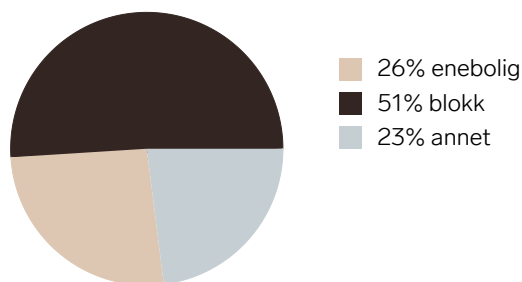
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 84/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 78/100

Sport

-  Landåsbanen kunstgress
Fotball 6 min 
0.4 km
-  Landåshallen
Aktivitetshall 7 min 
0.5 km
-  Feel24 Landås 9 min 
-  SATS Wergeland 14 min 

Boligmasse







«Det er et levende nabolag med svært mange ulike kulturer og forskjellige mennesker.»

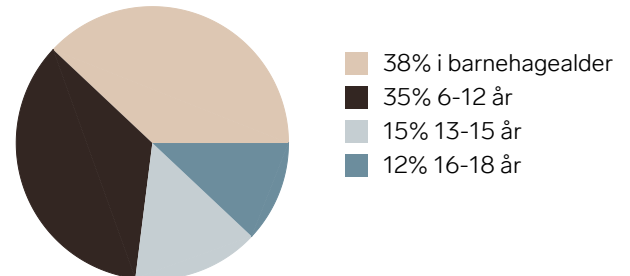
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sletten Shoppingsenter 16 min 
-  Haukeland sykehusapotek 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

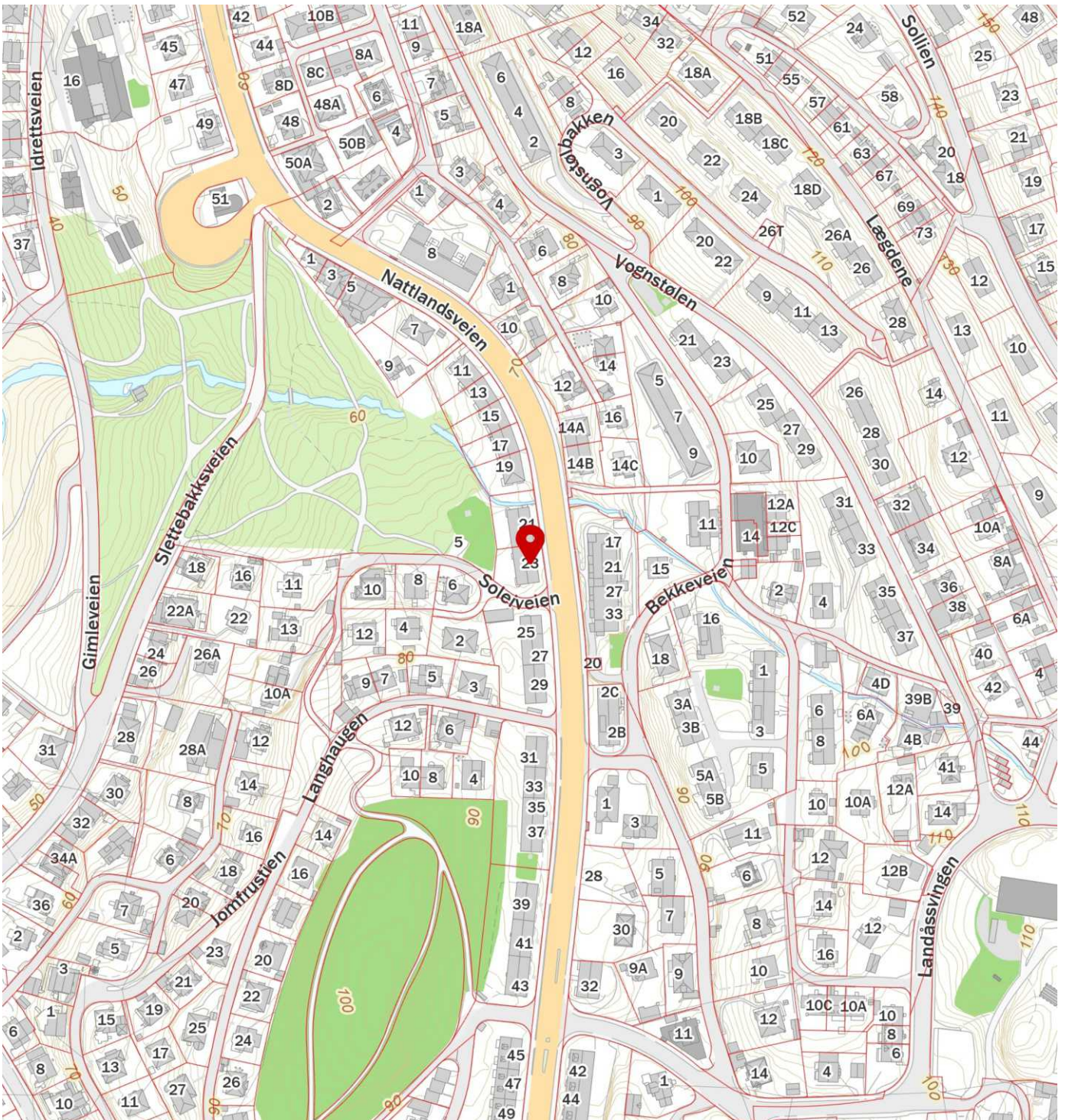


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

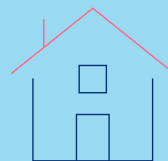
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00203

Adresse: Nattlandsveien 23, 5093 Bergen

Betegnelse: Gnr. 160, Bnr. 459, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____ Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____ kr

SUM _____ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 02.07.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja Nei

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no