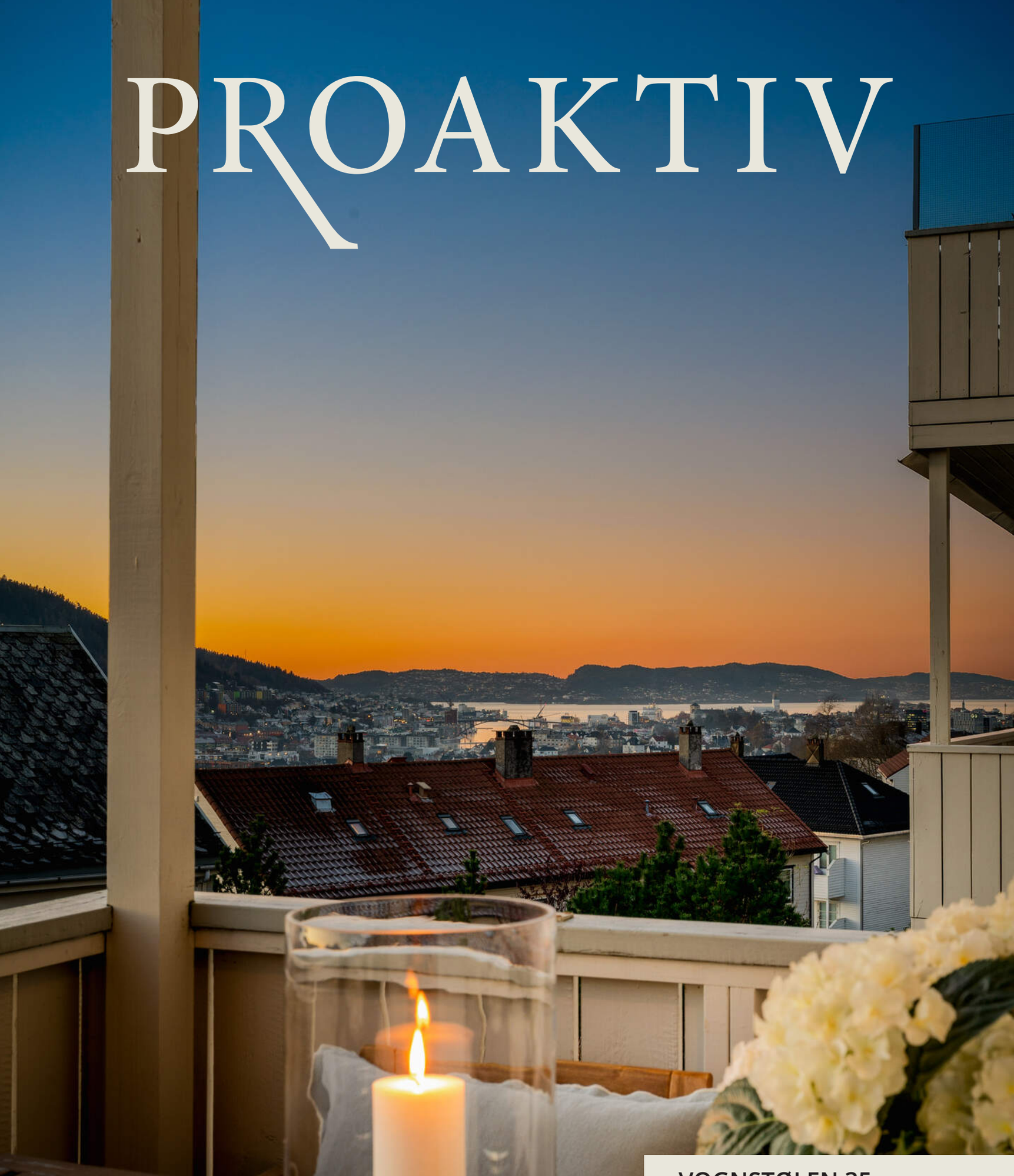
PROAKTIV



VOGNSTØLEN 35



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

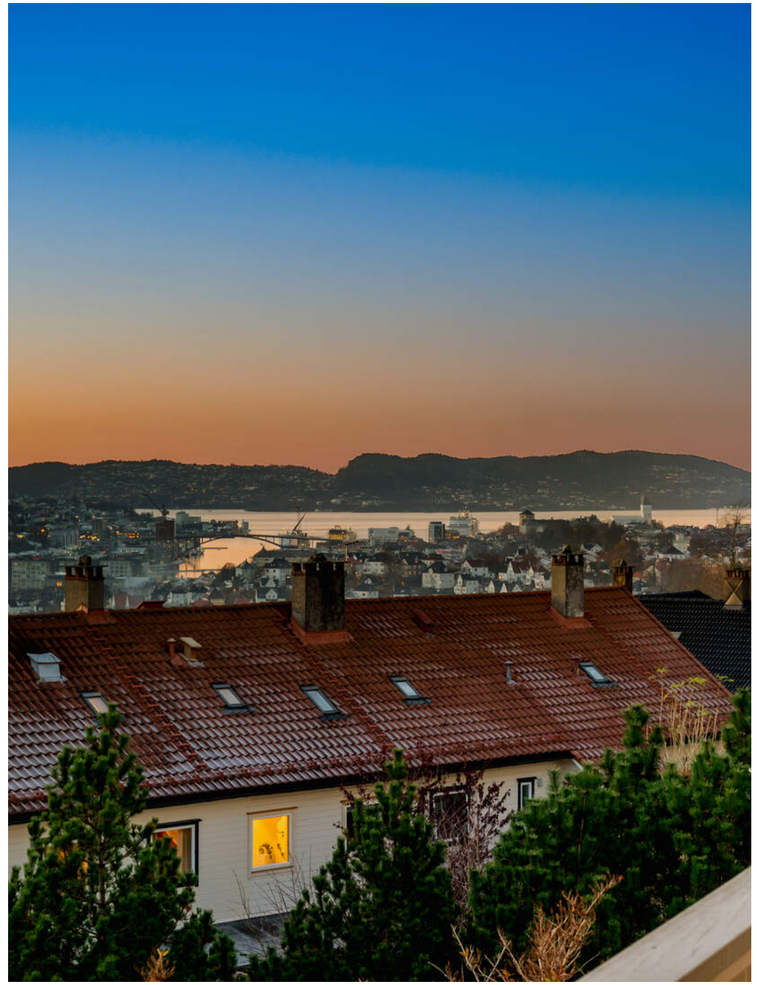
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

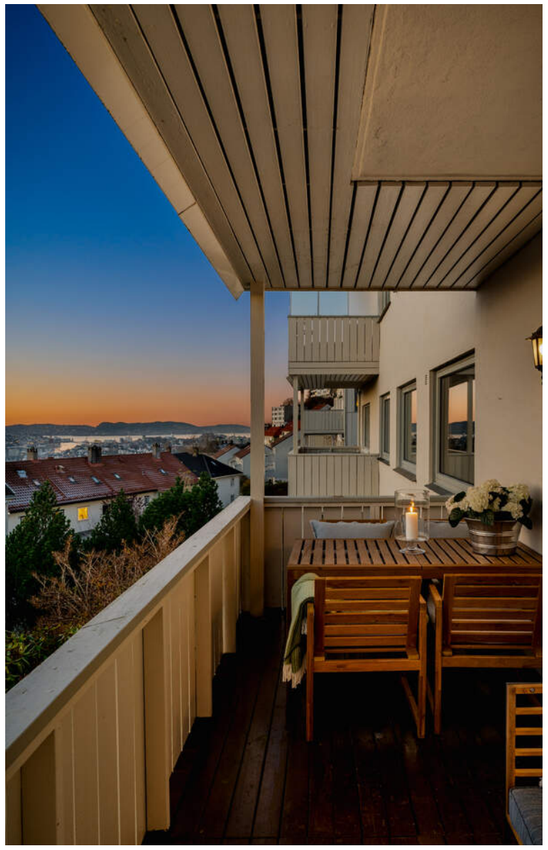
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



LANDÅS

Sjarmerende 3-roms på Landås med solrik altan på 9 kvm og slående utsikt. Lekkert kjøkken fra 2022 og flotte originale furugulv.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Vognstølen 35, 5096 BERGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 161, bnr. 133, i Bergen kommune

Prisantydning: 4.400.000,-

Omkostninger: 21.875,-

Andel fellesgjeld: 94.101,-

Totalpris: 4.515.976,-

Boligtype: Aksjeleilighet

Byggeår: 1948

Rom/soverom: 3/2

BRA: 84 m²

BRA-i: 71 m²

Etasje: Høy 1. etg.

Garasje/Parkering: Parkering langs offentlig vei/soneparkering. Aksjelaget har 20 parkeringsplasser som tilhører boligselskapet og tildeles etter ønske og annsenitet..

Tomt: 12323 m². Felles for aksjelaget.

Energimerke: Energiklasse: RØD G

Felleskostnader pr. mnd.: 5.276,-

Felleskostnader inkl.: Kabel-tv/internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renter- og avdrag lån, fellesstrøm, trappevask, honorar vaktmester, lønn, vedlikehold og øvrige driftskostnader.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Intervju med selger

14 Informasjon om boligen

28 Boligen i bilder

44 Plantegninger

46 Kjerneinformasjon

55 Vedlegg

61 Tilstandsrapport

83 Energiattest

104 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Som boligkjøper førstegang opplevde jeg Kjersti som avbalansert og fornuftig. Imøtekommende og ekte.»

Hun fikk til visning selvom hun selv ikke kunne. Hun var heller ikke masete i dialogen. Jeg synes hun var profesjonell og serviceinnstilt uten å prakke på meg noen ting som helst.

Cecilia Maria Rockwell

«Megler meget profesjonell og raskt salg.»

Anne Grete Ramm Salbu

«Vi opplevde det veldig positivt og trygt å kjøpe bolig gjennom proaktiv.»

Kommunikasjonen var god, hyggelige meglere og en ryddig handel. Anbefales!

Elise Mjelstad

«Veldig ryddige. Gode til å forklare salgsprosessen.»

Kom med gode råd for hvordan en skulle forberede leiligheten for salg.

Tord Avsnes Sæle

«Oversiktlig og ryddig prosess.»

Hallgeir Hausken

«Kjersti var meget profesjonell og effektiv i kommunikasjonen.»

I vår situasjon trengte vi noen som var rolig og behersket, og som var ærlig om hva som lå foran oss. Dette klarte Kjersti utmerket og dette var en av grunnene til at vi valgte ProAktiv og Kjersti. Det var en stor bonus at Kjersti oppnådde prisen (+ litt til :)) vi hadde blitt forespeilet på forhånd!

Arne Bergland Elvevoll

«Jeg anbefaler Kjersti som megler på det varmeste. Hun er serviceinnstilt og faglig dyktig. Gjennom hele prosessen ble jeg fulgt godt opp.»

Hun kjenner markedet utrolig godt noe som kom tydelig frem under korona-tiltakene der hun var tilpasningsdyktig, hadde stå-på-vilje og kom med gode faglige råd i en tid med mye usikkerhet. Kjersti sørget for en trygg og god handel.

Cathrin Ness Fløgstad

«Vi har brukt Proaktiv tidligere i forbindelse med salg av bolig, så valg av megler var enkelt for vår del.»

Kjersti T. Dyre solgte bolig for oss i 2013 med veldig godt resultat. Derfor valgte vi å bruke Proaktiv og Kjersti T. Dyre denne gangen også. Vi vet at hun er en seriøs, ærlig og grundig megler som alltid gjør sitt ytterste for at kunden skal bli fornøyd.
Vi vet at Kjersti er en "supermegler", men vi liker å omtale Kjersti som verdens beste megler.

Liv Songstad v/Sigbjøn Songstad

«Veldig god kundeoppfølging!»

Anna-Katharia Buck

«Etter å ha prøvd en annen megler først, var det utrolig bra å komme til Proaktiv.»

Hele prosessen ble profesjonell på en annen måte. Alt fra bilder, salgsoppgave og håndtering av potensielle kjøpere ble mye bedre. Jeg ble også ivaretatt på en profesjonell og god måte i gjennomg hele prosessen. Kan anbefale Proaktiv på det varmeste

Elin Tallaksen

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner | Eiendomsmegler MNEF:
Kjersti T. Dyre



Kjersti T. Dyre
Partner | Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 48 08 13 59
E-post: ktd@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Bergen Sentrum
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

For meg handler eiendomsmegling om kjemi, tillitt og hardt, målrettet arbeid. Det handler også om å ha kontroll på alle ledd av en kjøp- og salgsprosess, fra A-Å.
Som et resultat av en optimal prosess har jeg hundrevis av fornøyde kjøpere og selgere som anbefaler meg videre og er gode ambassadører for meg.

Gjennom mine 21 år som megler har jeg erfart at faglig tyngde, engasjement og lidenskap for faget mitt fører til trygge kjøp- og salgsprosesser for mine kunder.

Når jeg får tillitten til å forvalt din største formue har jeg stor respekt for dette og vil gjøre mitt aller ytterste for å berike deg både økonomisk og mellommenneskelig.

En super 3 roms søker nye eier og kan by på en fantastisk beliggenhet, solrik altan med utsikt og flotte kvaliteter. Et hjem for deg kanskje? Her vil du garantert trives.

Velkommen til en hyggelig og sjarmerende 3-roms aksjeleilighet i attraktive Vognstølen på Landås!
Her får du et hjem med personlighet og en lun atmosfære, hvor moderne fargevalg bidrar til et tidsriktig og innbydende uttrykk. Leiligheten har en egen sjarm som gjør det lett å føle seg hjemme, og fra den solrike altanen kan du nyte en fantastisk utsikt og gode solforhold – perfekt for rolige morgenstunder, kaffekoppen eller lange sommerkvelder. Vognstølen er et populært og veletablert boligområde med en attraktiv beliggenhet på Landås.
Her bor du med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Haukeland universitetssjukehus og Høgskulen på Vestlandet ligger i behagelig nærhet, noe som gjør beliggenheten særlig praktisk for både studenter og yrkesaktive.
Det er også kort vei til dagligvarebutikk og gode bussforbindelser med enkel adkomst til Bergen sentrum og øvrige bydeler. For deg som setter pris på en aktiv fritid, byr nærområdet på flotte tur- og treningsmuligheter. Ulriken ligger like i nærheten og inviterer til alt fra små hverdagsturer til lengre fjellturer.

Partner | Eiendomsmegler MNEF
Kjersti Tunestveit Dyre

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet
Kontoret vårt ligger vis-á-vis Galleriet og Xhibition kjøpesenter. Midt i Bergen sentrum. Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruktsalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



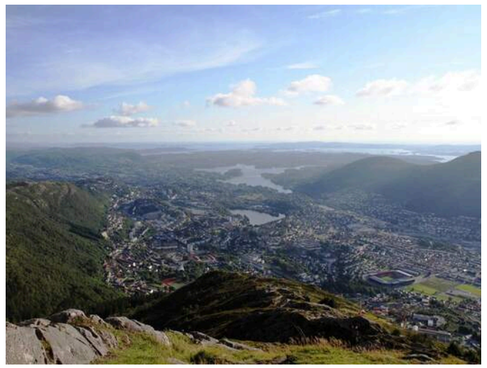
LANDÅS

Kommune: *Bergen* / ***Område:*** *Landås*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

I Vognstølen 35 bor du i et attraktivt og veletablert boligområde på Landås, hvor rolige omgivelser kombineres med nærhet til byens mange fasiliteter. Området har lenge vært populært blant både studenter, yrkesaktive, barnefamilier og godt voksne, ikke minst på grunn av den gunstige beliggenheten i forhold til Haukeland universitetssjukehus. Her får du det beste fra to verdener – en tilbaketrukket og behagelig atmosfære, samtidig som du har bylivet, arbeidsplasser, studiesteder og flotte naturopplevelser innen kort rekkevidde.



Beliggenheten legger til rette for en enkel og effektiv hverdag, hvor bilen fort kan bli overflødig. Nærmeste bussholdeplass ligger kun få minutters gange fra boligen, med hyppige avganger i flere retninger. Via Nattlandsveien kommer du deg enkelt til Bergen sentrum, Danmarksplass og sørover mot Paradis. Sentrum ligger også innen sykkelavstand, enten du skal på jobb,

OFFENTLIG TRANSPORT

Vognstølen Linje 12	3 min 0.2 km
Brann stadion Linje 1	17 min 1.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 4.3 km
Bergen Flesland	21 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Lindvik Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Bunnpris Montana PostNord	11 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	18 min
Haukeland sykehusapotek	14 min

SPORT

Baune stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	4 min 0.3 km
Landåsbanen kunstgress Fotball	6 min 0.5 km
Sporty Bergen Landås	9 min
Sporty Bergen Brann Stadion	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Landåsveien	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



møte venner eller nyte byens rikholdige kultur- og restauranttilbud.

Haukeland universitetssjukehus, en av Bergens største arbeidsplasser, ligger i behagelig gangavstand fra boligen. Her finner du også bybanestopp med forbindelse mot både sentrum og Fyllingsdalen. For studenter er beliggenheten svært gunstig, med kort sykkelavstand til Høgskulen på Vestlandet på Kronstad og gode kollektivforbindelser til blant

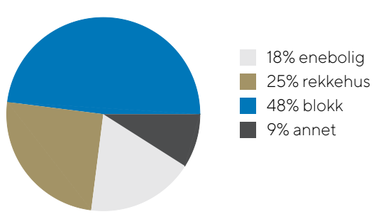
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

annet UiB og BI. For helsefaglige studenter er det også kort gangavstand til Bygg for biologiske basalfag ved Haukeland.

De daglige innkjøpene kan enkelt gjøres hos Bunnpris i Bekkeveien, kun et par minutters gange fra inngangsdøren. På Landåstorget finner du blant annet søndagsåpen dagligvarebutikk, blomsterbutikk og den lokale pizzafavoritten San Marino. En kort sykkeltur unna ligger Sletten senter, som byr på et variert utvalg av butikker og servicetilbud, herunder MENY, apotek, Vinmonopolet, klesbutikker, sportsbutikk og kafé. Her finner du også bybanestopp. I Fageråsveien ligger dessuten søndagsåpne Sletten Eksotisk Mat, med et godt utvalg av frukt og grønt.

For den turglade er beliggenheten et ypperlig utgangspunkt for både små og store naturopplevelser. Fra Montana åpner det seg et omfattende nettverk av turstier som tar deg videre mot blant annet Ulriken, Landåsfjellet, Nattlandsfjellet og Vidden. Her kan du nyte alt fra en spontan ettermiddagstur etter jobb til lengre søndagsturer med spektakulær utsikt over Bergen. Når vinteren byr på gode snøforhold, kan skiene spennes på i de flotte løypene på Nattlandsfjellet. På varme sommerdager er populære Nubben et hyggelig alternativ for en forfriskende dukkert.

BOLIGMASSE





Enten du foretrekker en rolig rusletur, en løpetur før frokost eller en aktiv helg i fjellet, ligger forholdene godt til rette for å nyte naturen gjennom alle årets sesonger.

Nærområdet byr også på et imponerende utvalg av idretts- og treningsfasiliteter for både store og små. Ved Landåshallen og den tidligere lærerhøgskolen finner du kunstgressbaner, mens Landåshallen også har svømmebasseng. På Nymark ved Brann Stadion finner du ytterligere treningsfasiliteter, og for den fotballinteresserte er det en egen luksus å kunne spasere til Stadion på kampdag.

På Slettebakken ligger idrettshallene på rekke og rad, med blant annet Bergenshallen, Bergen Tennis Arena, Turnkassen og Gimlehallen. Her tilbys et bredt spekter av aktiviteter innen ishockey, tennis, turn, håndball og basketball. Foretrekker du individuell trening, finner du blant annet SATS Wergeland og Sammen Kronstad i nærområdet.

SKOLER

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	12 min 1 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
NTG Brann Stadion	11 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	11 min 1 km

BARNEHAGER

Den Internasjonale bhg i Bergen avd Solli... 49 barn	8 min 0.6 km
Sollien barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km
Vognstølen barnehage (0-5 år) 74 barn	11 min 0.8 km



Vognstølen 35 har kort oppsummert en beliggenhet som gjør det enkelt å kombinere en aktiv livsstil med en praktisk hverdag. Her kan du starte dagen med en tur i fjellet, spasere til jobb eller studier og avslutte kvelden med gode venner i sentrum – før du trekker deg tilbake til rolige og behagelige omgivelser på Landås.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av lavhusbebyggelse, som eneboliger, flermannsboliger og enkelte lavblokker.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger

Offentlig Kommunikasjon
Det er få minutters gange til bussholdeplasser med gode bussforbindelser til rutenett i flere retninger. Mærmeste Bybane finner du på stoppet Haukeland sykehus.

Livet i Vognstølen

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selger. I intervjuet har hun besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Tiril Teigland

Når kjøpte du eiendommen?
Mai 2024

Hva var avgjørende for at du valgte å bo her?
Jeg følte meg hjemme i leiligheten allerede på visning, og kjente med en gang at jeg ønsket å bo her. Nydelig utsikt, strålende solforhold, originale tregulv, nærhet til Ulriken, sentralt, gode bussforbindelser.

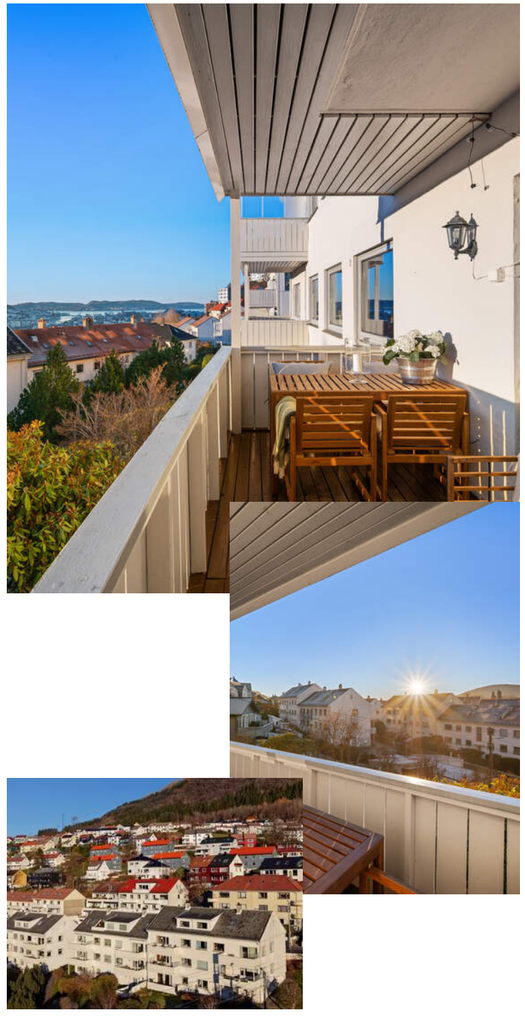
Hvorfor skal du flytte?
Jeg flytter østover.

Hva har blitt gjort med leiligheten etter at du kjøpte den?
Malt vegger og skiftet fronter på kjøkkenet.

Er det noe du ikke er fornøyde med?
Jeg har vurdert å pusse opp badet siden innflytning, men har ikke prioritert dette da alt fungerer helt tipp topp og badet gir en viss nostalgi.

Hva har du likt best med området?
Alltid sol når den er fremme. Ulriken og fjellene som bakhage. Søndagsåpen butikk rett nedenfor. Mye fine initiativer og aktiviteter på Landås, f. eks Lystgården ikke langt unna.

Hva har du likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?
Morgenkaffe, middager og solnedganger på terrassen. Jubelen fra stadion når Brann scorer mål.



Hva har du likt best med området?
Alltid sol når den er fremme. Ulriken og fjellene som bakhage. Søndagsåpen butikk rett nedenfor. Mye fine initiativer og aktiviteter på Landås, f. eks Lystgården ikke langt unna.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?
Med masse lysinnslipp, utsikt og nærhet til fjellet gir leiligheten følelsen av å være tett på naturen i alle årstider.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Praktisk, lun og sjelfull.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL VOGNSTØLEN 35

Parkering
Parkering langs offentlig vei/soneparkering. Aksjelaget har 20 parkeringsplasser som tilhører boligselskapet. Om man ønsker parkeringsplass kan man sende en forespørsel på e-post til styret, så vil man bli satt opp på en venteliste. Styret kontakter den enkelte ved ledig plass.

Tomtestørrelse
12 323,00 m² - felles eiet tomt for aksjelaget.

Beskrivelse av tomt
Tomten er felles for aksjelaget og opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer og prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Bygget er oppført i 1948, og det er utført flere oppgraderinger i leiligheten. Kjøkkeninnredningen er fra 2022, og vannrør til kjøkkenet ble samtidig lagt om til rør-i-rør-system. Deler av elanlegget ble fornyet i 2021 og 2022, og peisovnen er fra 2007. Badet ble modernisert rundt årtusenskiftet. Vinduene er i hovedsak fra slutten av 1970-tallet, og ett soveromsvindu ble skiftet i 2010. Overflater er fornyet i 2021 og 2022, og veggene ble malt i 2024. I regi av boliglaget ble murfasaden pusset og malt i 2021.

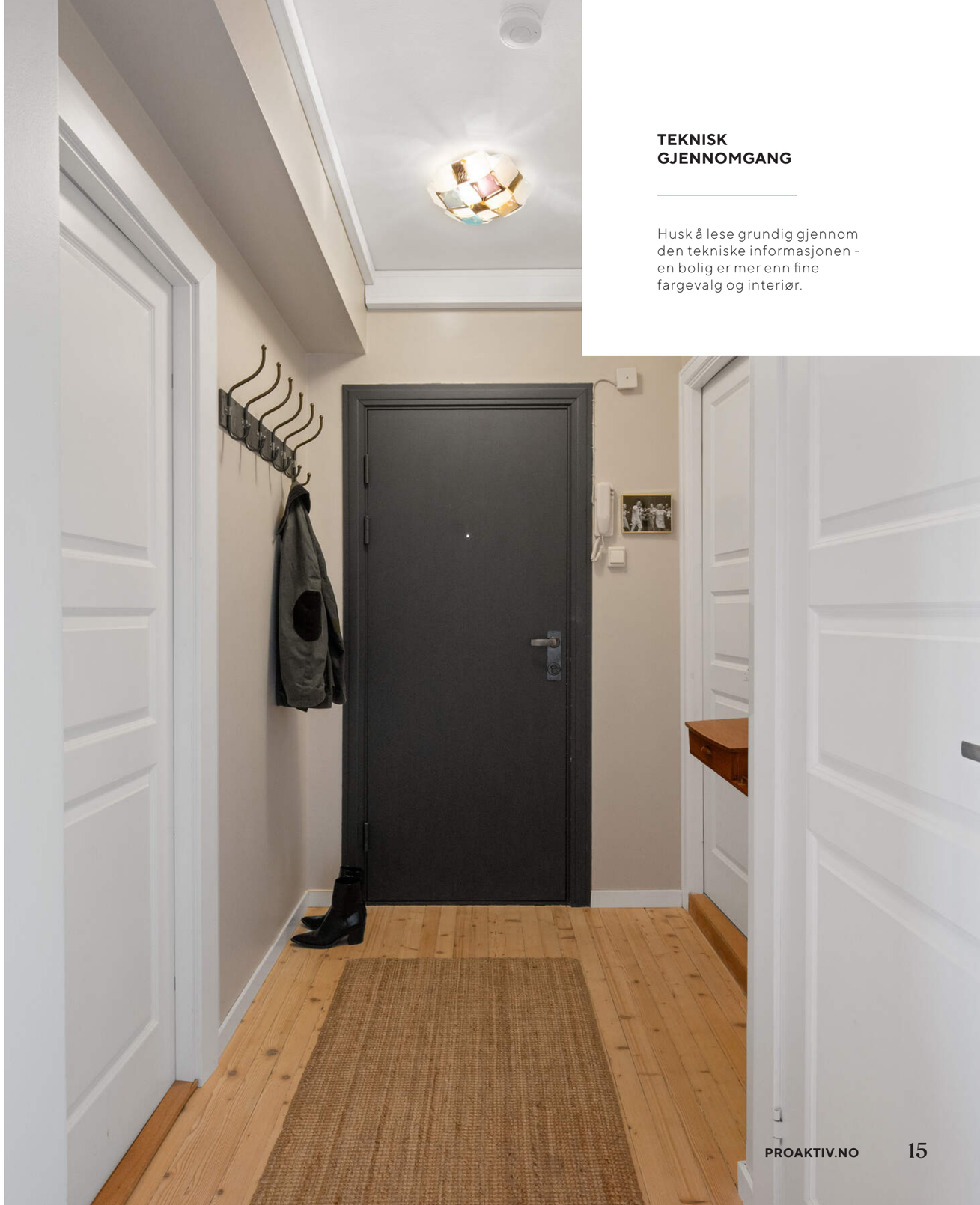
LEILIGHETEN - UTVENDIG
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys, TG2
Beskrivelse: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduene er fra slutten av 1970-tallet, med unntak av ett soveromsvindu fra 2010 med utvendige beslag. Merk: Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder. Forventet brukstid:- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år.

Vurdering av avvik: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Konsekvens/tiltak: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Ytterdør, TG2
Beskrivelse: Entrédør med finert dørblad i brannklasse B-30 og kikkehull, fra 1982. Altandør i malt tre med felt av isolerglass, fra slutten av 1970-tallet. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Forventet brukstid:- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år.

Vurdering av avvik: Entrédøren er fra 1982 og altandøren fra slutten av 1970-tallet. Begge har passert forventet brukstid. Usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Altandøren må justeres. Det må påregnes utskifting av dører. Tidspunktet er vanskelig å anslå.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner, TG1
Beskrivelse: Altan på 9 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd og oppført med trebjelkelag belagt med plater, takbelegg og terrassebord, delvis over betongdekke. Rekkverk av stående bord med toppbord. Rekkverkshøyden er målt, og er lavere enn dagens krav.



TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og interiør.

STUE



Vurdering av avvik: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvens/tiltak: Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk. Lav rekkverkshøyde gir likevel økt risiko for fall.

LEILIGHETEN - INNVENDIG
Overflater:
Beskrivelse: Vegger ble malt i regi av nåværende eier (egeninnsats) i 2024. Det er ikke satt tilstandsgrad på innvendige overflater, da dette ikke inngår i forskriftens minimumskrav. Overflatene er vurdert visuelt og skjønnsmessig. Skader eller fuktmerker som har betydning for andre bygningsdeler er omtalt under de aktuelle punktene. Forventet brukstid:- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år. Merk: I en brukt bolig må det påregnes noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder og misfarging på gulv etter tepper og lignende. Tyngre møbler og inventar ble ikke flyttet.

Radon
Beskrivelse: Radon er en usynlig og luktfri gass som dannes naturlig i berggrunn og jordmasser, og som kan trekke inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at alle boliger måles. Målingen bør gjøres med sporfilm over minst to måneder i fyringssesongen, normalt fra midten av oktober til midten av april, fordi nivåene varierer gjennom året. Tiltaksgrensen for oppholdsrom er 100 Bq/m^3.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Beskrivelse: Pipe: Teglsteinspipe. Feieluke i underetasjen. Det er ukjent om det er foretatt pipefornying i de senere år. Ildsted: Peisovn med glassfront fra Scan i stue/kjøkken, fra 2007. Merk: Det er riss i ildfast stein i peisovnen. Overvåk tilstanden. Ildfast stein bør skiftes dersom rissene utvikler seg til sprekker. Pipe og ildsted inne i boligen er ikke tilstandsvurdert med tilstandsgrad, da dette ligger utenfor forskriftens minimumskrav til tilstandsrapporten. Forholdet er vurdert mot åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21, uten at slike ble observert. Vurderingen omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp.

Pipen inngår i boliglagets vedlikeholdsansvar, og det vises til det lokale brann- og feiervesenets tilsyn med fyringsanlegget.

Innvendige dører, TG1
Beskrivelse: Hvite, formpressede innerdører. Merk: Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik. Forventet brukstid:- Innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM
1. etasje - bad
Generell
Beskrivelse: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt platekledning i himling. Innfelte halogenspotter. Inneholder: Servant med servantskap, speil med belysning, to overskap, toalett og dusjkabinett med bunn og bakvegger. Opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, sluk av støpejern og elektrisk avtrekksventil i kasse. Bad ble modernisert rundt årtusenskiftet. Det er ukjent nøyaktig når. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Overflater, vegger og himling, TG2
Beskrivelse: Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.
Vurdering av avvik: Vindu er plassert i våtsonen. Det er slitasje og porer i enkelte fuger mellom veggflisene i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag dersom det fortsatt benyttes dusjkabinett, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl. Ved endret dusjløsning eller hyppig vannsøl kan det være økt risiko for fuktskader på dør, karm og tilstøtende konstruksjoner.

Overflater gulv, TG1
Beskrivelse: Keramiske fliser på gulv med el. varmekabler. Lokalt fall til sluk. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er målt, og er mindre enn anbefalt.

Vanntettesjikt, membran og sluk, TG3
Beskrivelse: Støpejernssluk med ukjent tettesjikt.

Vurdering av avvik: Membranen er av ukjent type og alder, og sluket er av støpejern fra byggeåret. Begge har passert forventet brukstid. Usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Tettesjiktet kan ikke utbedres alene. Det må derfor påregnes rehabilitering av hele badet, med nytt sluk, ny membran og nye overflater. Tidspunktet er vanskelig å anslå, men arbeidet må påregnes i nær fremtid. Frem til rehabiliteringen må badet bare brukes med dusjkabinett. Dusjkabinettet erstatter ikke tettesjiktet. Overvåk tilstanden, og rengjør sluket jevnlig. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Sanitærutstyr og innredning, TG1
Beskrivelse: Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon, TG1
Beskrivelse: Elektrisk vifte i kasse.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TGIU
Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg i dusjsonen er yttervegg, og veggen mot soverom har kjerne av mur/betong. Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN
1. Etasje - Stue/Kjøkken
Overflater og innredning, TG1
Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i sort kvartskompositt. Kjøkkenet har lekkasjestopper. Kjøkkeninnredningen er fra 2022.
Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn fra Bosch
-Mikrobølgeovn fra Asko
-Induksjonstopp med integrert ventilator fra Franke (omluft med kullfilter)
-Oppvaskmaskin fra Whirlpool
-Kjøleskap med frysedel fra Hisense Kjøkkeninnredningen er fra 2022.

Avtrekk, TG2
Beskrivelse: Ventilator integrert i platetopp med kullfilter. Årstall: 2022. Kilde: Eier.
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Det er etter all sannsynlighet ikke tillatt å føre ventilasjonen ut av bygget. Løsningen fungerer ved normal bruk, men filter må rengjøres jevnlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger, TG2
Beskrivelse: Vannforsyningsrør av kobber til bad og av PEX (rør-i-rør-system) til kjøkken. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Eventuelle åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Hovedstamme er skjult.

Vurdering av avvik: Vannledningene i kobber til badet er av eldre dato og har passert forventet brukstid. Usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden. Det må påregnes utskifting, gjerne samtidig med rehabilitering av badet.

Innvendige avløpsrør, TG2
Beskrivelse: Avløpsrør av plast med overgang til felles avløpsrør av støpejern. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Eventuelle åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Hovedstamme er skjult.



TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

Vurdering av avvik: Deler av avløpsrørene er av støpejern fra byggeåret og har passert forventet brukstid. Usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden. Felles avløpsrør er boliglagets ansvar. Kontakt styret om planer for rørfornying.

Ventilasjon, TG2
Beskrivelse: Naturlig ventilasjon med ventil i ett vindu og i entré/gang. Elektrisk avtrekksventil på bad. Kjøkkenventilator med omluft. Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vurdering av avvik: Luftgjennomstrømningen er begrenset. Konsekvens/tiltak: Ventilasjonen må bedres, for eksempel med ventiler i yttervegg eller spalteventiler ved utskifting av vinduer.

Varmtvannsbereder/tank, TG2
Varmtvannsbereder på 110 liter fra Hekla, i ekstern bod i underetasjen. Bereder av eldre årgang. Merk: Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift. Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut.

Vurdering av avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke

vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse: Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i fellesgang. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018. Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 25A, 3 kurser på 15A, 1 kurs på 13A og 2 kurser på 10A. BELYSNING Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse). Elektrisk oppvarming: Elektrisk oppvarming. El. varmekabler på bad. Se innledning for øvrig oppvarming. Merk: Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Vurdering av avvik: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. • Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæring er ikke fremvist for hele anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999 og for endringer på eldre anlegg. Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon kan anleggets tilstand og forskriftsmessighet ikke verifiseres, og feil eller mangler kan ikke utelukkes. Det anbefales utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold
Beskrivelse: Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslokkingsapparat. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én røykvarsler i hver etasje, samt slokkeutstyr i form av brannslange eller håndslokker.

Helse, miljø og sikkerhet
Vurdering av avvik: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæring er ikke fremvist for hele anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999 og for endringer på eldre anlegg. Konsekvens/tiltak: Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk. Lav rekkverkshøyde gir likevel økt risiko for fall. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Uten dokumentasjon kan anleggets tilstand og forskriftsmessighet ikke verifiseres, og feil eller mangler kan ikke utelukkes. Det anbefales utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningssakskyndig
Patrick Bang (befaringsdato: Tirsdag, 17. november 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok boligen i juli 2024 og har selv bebodd boligen gjennom hele eiertiden, med unntak av perioden september 2025 til februar 2026.

Selger opplyser at det muligens er observert skjeggkre av leietaker, men det er usikkert hvorvidt det dreier seg om skjeggkre eller sølvkre. Selger kjenner ikke til at det er gjennomført undersøkelser ved åpning av konstruksjonen eller tiltak i forbindelse med dette.

Det er tegnet Norgespris på strøm.

Selger kjenner for øvrig ikke til feil eller skader på våtrom, vann- og avløpsrør, ventilasjonsanlegg, elektrisk anlegg eller øvrige bygningsdeler. Selger kjenner heller ikke til planer, vedtak eller andre forhold i boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen.

For ytterligere informasjon vises det til selgers egenerklæringsskjema, som følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i dette.







MODERNE OG GODT
UTSTYRT KJØKKEN I
LEKKER FARGE




SMEG

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Leiligheten har følgende planløsning: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og bad.

Fra stuen er det utgang til en overbygd altan på 9 m² med flott utsikt mot Bergensdalen og Byfjorden.

Leiligheten disponerer i tillegg to boder i underetasjen på henholdsvis 6,5 m² og 3,6 m², samt en loftsbod på 2,9 m².

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 10 kvm

1. etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

2. etasje
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 9 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Arealer er oppmålt på stedet med laser i henhold til NS 3940:2023.

Merk: Innvendige vegger utgjør ca. 3,1 m² av bruksarealet i leiligheten.
Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder: Leiligheten: ca. 2,61 meter målt i stue/kjøkken.

TBA-arealer: Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra boligen, inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Slike arealer må anses som omtrentlige.

Generelt: Etter målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hvordan rommet defineres i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette har betydning for arealmålingen.

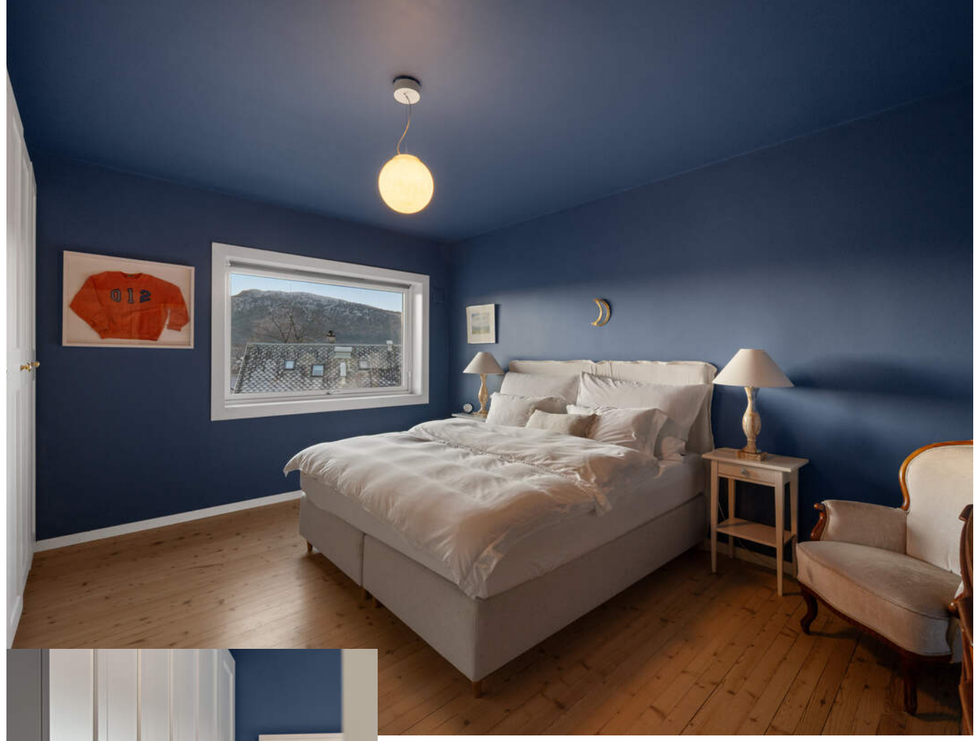
Fellesarealer og rettigheter til bruk
Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

Standard
I et veletablert og attraktivt boligområde på Landås, ved foten av Ulriken, finner vi denne sjarmerende leiligheten med vidstrakt utsikt over Bergensdalen og Byfjorden. Leiligheten ligger i første etasje i en klassisk boligblokk fra 1948, tilhørende Landås Boligselskap AS. Bygget har et tidstypisk uttrykk med

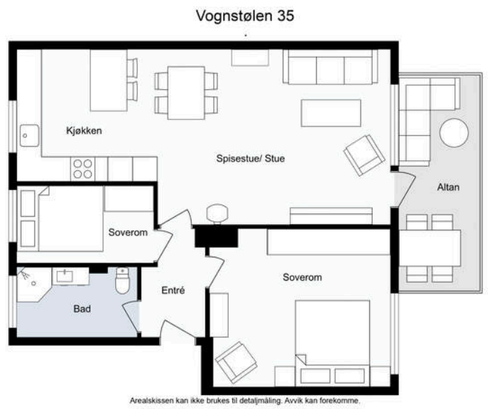


BESPARENDE MED MULIGHET FOR FYRING

Energieffektiv og rentbrennende peisovn.







HOVEDSOVEROMMET

Generøs størrelse. Her kan du våkne til en fantastisk utsikt mot byen og Løvstakken.



SOVEROM NR. 2

pusset og malt murfasade, som i regi av boliglaget ble pusset opp og malt i 2021. Rundt bebyggelsen er det store, opparbeidede fellesarealer med grøntområder, lekeplass og hyggelig beplantning.

Leiligheten har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene, hvor det er lagt vekt på å kombinere moderne kvaliteter med boligens opprinnelige sjarm. I 2022 ble det satt inn nytt kjøkken fra Epoq, samtidig som vannrørene til kjøkkenet ble lagt om til rør-i-rør-system. Deler av det elektriske anlegget ble fornyet i 2021 og 2022, og innvendige overflater er oppgradert i samme periode. Veggene ble sist malt i 2024. Kombinasjonen av vakre furugulv, tidsriktige fargevalg og en god takhøyde på ca. 2,61 meter i oppholdsrommet gir boligen et lunt og personlig preg.

Adkomst til leiligheten er via felles trappeoppgang. På innsiden blir du tatt imot av en hyggelig entré på 3,8 m², med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Herfra fordeler leilighetens rom seg naturlig utover etasjen. Det er montert dørtelefon, og sikringsskapet med automatsikringer er plassert i fellesgangen.

Stuen og kjøkkenet utgjør til sammen hele 36,2 m² og danner et stort, sosialt og innbydende oppholdsrom. Her er det lett å la seg begeistre av de flotte furugulvene, de harmoniske fargene på veggene og ikke minst utsikten som kommer til sin rett gjennom de store vindusflatene. Rommets størrelse gir gode muligheter for å innrede med både en romslig sofagruppe og et større spisebord, hvor du kan samle venner og familie til hyggelige middager. På kjøligere høst- og vinterdager sørger peisovnen fra Scan, med glassfront, for behagelig varme og den ekstra hyggen som bare et levende ildsted kan gi.

Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og har en lekker og moderne fremtoning. Kjøkkeninnredningen fra Epoq ble montert i 2022 og har slette fronter i en lun fargetone, benkeplate i laminat og vaskekum i sort kvartskomposittt. En kjøkkenøy med sitteplass bidrar til å skape et naturlig samlingspunkt i rommet, samtidig som den gir ekstra arbeidsflate til matlagingen. Her kan gjestene gjerne slå seg ned med noe godt i glasset mens middagen tilberedes. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn fra Bosch, mikrobølgeovn fra Asko, oppvaskmaskin fra Whirlpool, kjøleskap med frysedel fra Hisense og induksjonstopp med integrert ventilator fra Franke. Det er også montert lekkasjestopper.
Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til en herlig,





overbygget altan på 9 m². Dette er nok et av stedene du vil sette aller mest pris på ved boligen. Her kan du nyte gode solforhold og en fantastisk utsikt over Bergensdalen, byfjellene og Byfjorden. Altanen har terrassebord på gulvet og god plass til utemøblement, blomster og grønne planter. At den er overbygget, gjør at du også kan trekke utendørs på dager hvor Bergensværet ikke viser seg fra sin beste side. Her ligger alt til rette for avslappende ettermiddager og lange sommerkvelder, med byen som et levende bakteppe og vakre solnedganger i horisonten.

Badet måler 4,7 m² og ble modernisert rundt årtusenskiftet. Rommet er helfliset med keramiske fliser på gulv og vegger, og innfelte spotter i himlingen sørger for belysning. Badet er innredet med servantskap, speil med belysning, to overskap, toalett og dusjkabinett. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk og varmekabler i gulvet.

Leiligheten har i dag to rom innredet som soverom, som måler henholdsvis 17,9 m² og 6,3 m². Hovedsoverommet er av en størrelse man sjelden finner i leiligheter i denne størrelsesklassen, og byr på svært gode møbleringsmuligheter med plass til stor dobbeltseng, nattbord, garderobeskap og ytterligere møblement. Det minste rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, alt etter eget behov. Her ble det lagt nytt furugulv i 2022. Begge rommene har garderobeskap.

Leiligheten disponerer for øvrig svært gode oppbevaringsmuligheter utenfor selve boligen, med to boder i underetasjen på henholdsvis 6,5 m² og 3,6 m², samt en bod på loftet på 2,9 m². Her er det godt med plass til alt fra turutstyr og sesongbekledning til julepynt og øvrige eiendeler man ikke trenger å ha fremme i hverdagen.

Oppvarming
- Peisovn i stue/kjøkken.
- El. varmekabler på bad.
- To vegghengte panelovner.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
- Stekeovn fra Bosch
- Mikrobølgeovn fra Asko
- Induksjonstopp med integrert ventilator fra Franke (omluft med kullfilter)
- Oppvaskmaskin fra Whirlpool
- Kjøleskap med frysedel fra Hisense

Kjøkkeninnredningen er fra Epoq og ble montert i 2022.
Kjøkkenet er også utstyrt med lekkasjestopper.

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
Det er utført flere oppgraderinger i leiligheten.
Kjøkkeninnredningen er fra 2022, og vannrør til kjøkkenet ble samtidig lagt om til rør-i-rør-system. Deler av elanlegget ble fornyet i 2021 og 2022, og peisovnen er fra 2007. Overflater er fornyet i 2021 og 2022, og veggene ble malt i 2024. I regi av boliglaget ble murfasaden pusset og malt i 2021.

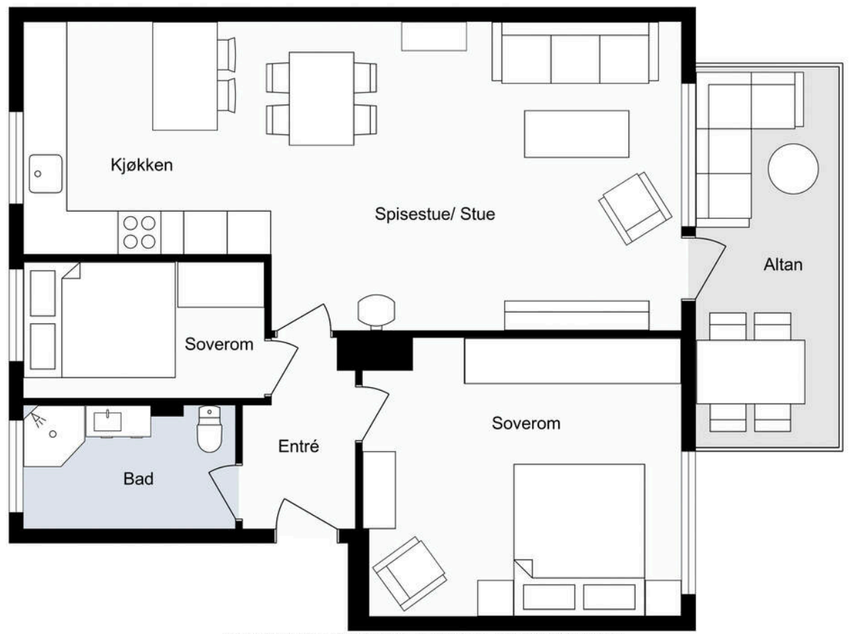
Info strømforbruk
Årlig strømforbruk - Ca. kWh 11000.
Årlig kostnad andre fyringskilder (olje, parafin, ved, pellets el) - Ca. kr 2000,-
Boligen er tilknyttet Norgespris.


012



PLANTEGNINGER

Vognstølen 35



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
12 323,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er felles for aksjelaget og opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer og prydbusker/beplantning.

ØKONOMI

Forretningsfører
Devolds Regnskapskontor AS

Om sameiet
Det er 87 boenheter i LBS og foretaket er organisert som et aksjeselskap. Hver aksjonær har en leierett til sin boenhet. I tillegg har LBS fellesarealer ute og inne. Noe av fellesarealet er vaskekjeller, felles boder, tørkeloft m.m. Ute er fellesarealet beplantet med busker og trær, og med benker utplassert forskjellige steder. Her er også° en felles lekeplass. Vi er stolte av at uteområdet er fint holdt og at bygningene er godt vedlikeholdt. Besøk aksjelagets hjemmeside på https://www.landas-boligselskap.no/ for mer utfyllende informasjon.

Styregodkjennelse
Kjøper av boligen må godkjennes av aksjelagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
Det er krav om skriftlig godkjennelse fra husets øvrige beboere, samt sende søknad til styret. Søknaden blir vurdert av styret på neste styremøte etter mottatt skjema.

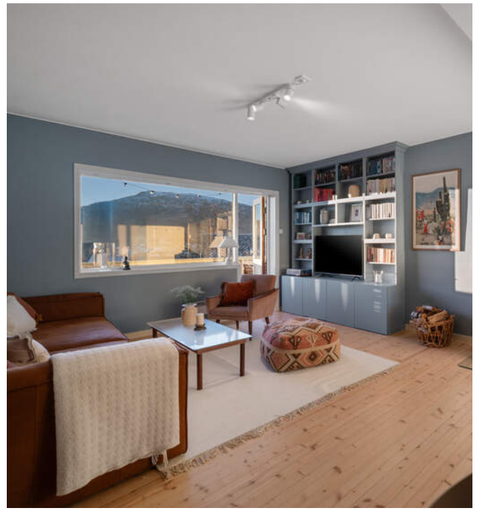
Formuesverdi primær
954.436,- for 2024 opplyst av Skatt Vest

Formuesverdi sekundær
3.817.745,- for 2024 opplyst av Skatt Vest.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.



For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring og ellers andre løpende utgifter.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår, men det er avvik fra disse. Se mer under punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 26. januar 1949 som omhandler "2 etgs. murbygning".
Det foreligger ferdigattest datert 11.mai 1950 som omhandler "oppsetting av 1 Dovrepeis".
Det foreligger ferdigattest datert 21.05.1981 som omhandler "Bolighus i rekke, vindusendring".
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. Selv om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger er det ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 15.10.1946, men det er avvik fra disse. Kjøkkenet er flyttet ut i nåværende del stuen til en åpen stue/kjøkkenløsning, og soverom er etablert der det tidligere var kjøkken. Der kjøkkenet er plassert i dag er det på byggetegningene et soverom. Badet er også utvidet fra byggetegningene, og det ser ut til at wc-rom, samt en del av entré, er innlemmet i dagens baderom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 26. januar 1949

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/161/133:
07.08.1903 - Dokumentnr: 910359 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

12.11.1913 - Dokumentnr: 901442 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver parseller

12.11.1913 - Dokumentnr: 901443 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver gnr. 14 bnr. 86

17.12.1913 - Dokumentnr: 901444 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver gnr. 14 bnr. 81

13.05.1914 - Dokumentnr: 900466 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver gnr. 14 bnr. 105 (Haukeland 161)

14.04.1916 - Dokumentnr: 903282 - Bestemmelse om bebyggelse

07.05.1935 - Dokumentnr: 910555 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om at Bergen Lysverker er pliktig til å omlegge eller fjerne kabel som legges i adkomstvei, hvis nåværende eller fremtidige eiere forlanger det.

24.05.1939 - Dokumentnr: 3923 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Landåsveien 20a

03.10.1946 - Dokumentnr: 5885 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om felles vegg
Med flere bestemmelser

16.02.1950 - Dokumentnr: 1724 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse av en bro
Rettighetshaver Landåsveien 16

01.10.1951 - Dokumentnr: 8354 - Erklæring/avtale
Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

20.05.1952 - Dokumentnr: 4225 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

10.01.1979 - Dokumentnr: 641 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. bygg for hageavfall

16.09.1893 - Dokumentnr: 900047 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1201 Gnr:10014 Bnr:3
HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

18.06.1913 - Dokumentnr: 900127 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:135

22.10.1913 - Dokumentnr: 900228 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:996

13.05.1914 - Dokumentnr: 900124 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:134

20.01.1933 - Dokumentnr: 900040 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:129

24.05.1939 - Dokumentnr: 3922 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:130

09.11.1942 - Dokumentnr: 6234 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:99
OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 161 BNR. 135

19.06.1943 - Dokumentnr: 2894 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:734
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:754

15.08.1988 - Dokumentnr: 27548 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:1269

01.01.2020 - Dokumentnr: 1167391 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:161 Bnr:133

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplaner på grunnen
Følgende endelig vedtatte reguleringsplan er oppført som berørende eiendommen i kommunens reguleringsplankart:
PlanID 19080000 - Årstad, gnr. 161 bnr. 996 mfl., Nattlandsveien 16/18
Status: Endelig vedtatt
Saksnr.: 200607196
Dekningsgrad: Ikke oppgitt
Reguleringsplanen er oppført som en plan i nærheten av eiendommen i planrapporten, og det er ikke angitt konkrete reguleringsformål for eiendommen.

Reguleringsplaner under grunnen
Det er ikke registrert reguleringsplaner under grunnen som berører eiendommen i den foreliggende planrapporten.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom
Det er ikke oppført særskilte planendringer knyttet til eiendommen i planrapporten.

Kommuneplan
Kommuneplanens arealdel 2018 (KPA 2018)
PlanID 65270000
Vedtatt 19.06.2019
Dekningsgrad: 100 %

Arealformål i kommuneplanen
Bebyggelse og anlegg - ytre fortettingssone (Y)
Arealstatus: Framtidig
Dekningsgrad: 100 %

Hensynssoner - faresoner i kommuneplanen
H390_1 - Luftkvalitet - rød sone
Dekningsgrad: 100 %

H310_1 - Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred
Dekningsgrad: 100 %

Kommunedelplan(er)
Kommunedelplan Årstad/Fana/Bergenhus - KDP Landås
PlanID 9730000
Status: Endelig vedtatt
Ikrafttrådt: 15.01.1996
Dekningsgrad: 100 %

Arealformål i kommunedelplan
Boligområder
Arealstatus: Nåværende
Dekningsgrad: 100 %

Godkjente tiltak
Det er registrert følgende godkjente tiltak (byggesak) innenfor 100 meter fra eiendommens yttergrenser:
Gnr. 161, bnr. 88
Bygningstype: Garasjeuthus/anneks til bolig
Bygningsnr.: 301553901
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 14.11.2025
Saksnr.: 202516358

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID 19080000 - Årstad, gnr. 161 bnr. 996 mfl., Nattlandsveien 16/18
Status: Endelig vedtatt
Saksnr.: 200607196

PlanID 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Status: Planforslag
Saksnr.: 202417461

PlanID 10500000 - Årstad, Landåsveien 12X og tilliggende eiendommer
Status: Endelig vedtatt

Andre opplysninger
Eiendommen ligger innenfor Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat til offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
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. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Framleie er ikke tillatt uten at det på forhånd er innhentet samtykke fra styret. Styret kan fastsette bestemte betingelser i hvert tilfelle. Bestemmelser i lov om Borettslag, kap. 5, §§ 5-4 til 5-6, gjelder også i forholdet mellom selskapet og aksjonærene.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Tirsdag, 24. november 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen-

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 400 000,00 (Prisantydning)

94 101,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
4 494 101,00 (Kontraktsum totalt)
94 101,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
4 494 101,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
6 375,00 (Eierskiftegebyr, kjøper)
2 200,00 (Pantenoteringsgebyr lån)

————————————————
8 575,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
21 875,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
4 502 676,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 515 976,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

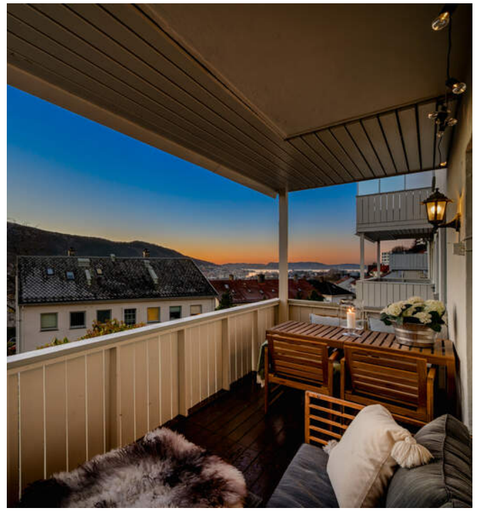
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

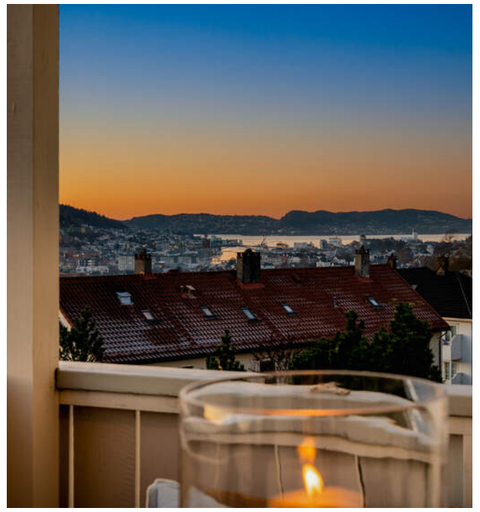
Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

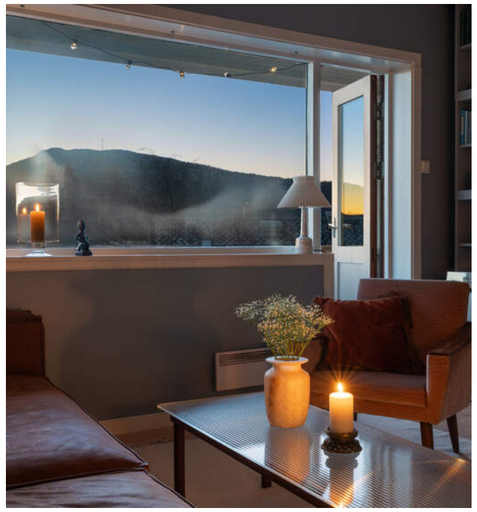
Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing.









Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter

mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.
Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.
Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Tiril Teigland

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 112 352 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 90 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600, Kommunale opplysninger kr 3 655, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 500, Meglers deltakelse på overtakelse kr 3 500, Oppgjørshonorar kr 7 990, Spørring i grunnboken kr 420, Tilretteleggingsgebyr kr 18 900, Visning (pr. stk.) kr 3 900
Utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 6 900, Fotograf faktureres direkte kr 8 200, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 9 900
Sum vederlag kr. 177 817
Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 300
Totalt kostnadsoverslag kr. 203 117
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring



Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Felleskostnader pr. mnd
5.276,-

Andel fellesgjeld
94.101,- per onsdag, 25. november 2026

Andel fellesformue
10.955,- per onsdag, 31. desember 2025

Rentekostnader fellesgjeld
497,- pr. mnd

Avdrag fellesgjeld
kr 576 pr. mnd

Felleskostnader inkluderer
Kabel-tv/internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renter- og avdrag lån, fellesstrøm, trappevask, honorar vaktmester, lønn, vedlikehold og øvrige driftskostnader.

Lånebetingelser fellesgjeld
Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: Handelsbanken
Total saldo: 10.700.000
Utbetalt dato: 27.05.2021
Innfrielsesdato: 25.08.2036
Avdrag betales fra: Ved oppstart
Rentesats: 6,40 % / 6,560 % Effektiv

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I henhold til aksjelagets årsregnskap for 2025 utgjorde de samlede inntektene kr 4 524 701,-. Driftskostnadene beløp seg til kr 3 917 135,-, hvilket ga et driftsresultat på kr 607 566,-. Resultat av finansposter var negativt med kr 506 039,-. Årets resultat ble dermed positivt med kr 101 527,-, og dette er overført til tidligere udekket tap.

Forretningsfører informerer om at det er planlagt en liten økning i felleskostnader/fellesgjeld i forbindelse med vedlikehold. Tidspunkt og hvor mye økningen blir er ikke vedtatt per dags dato. Styreleder informerer om at det ikke er noe spesifikt vedlikeholdt planlagt pt., men at felleskostnadene vil indeksreguleres fra nyåret.

Forsikring
Forsikringsselskap IF Husforsikring
Polisenummer SP681496

Kommentar fellesgjeld
Forretningsfører informerer om at det er planlagt en liten økning i felleskostnader/fellesgjeld i forbindelse med vedlikehold. Tidspunkt og hvor mye økningen blir er ikke vedtatt per dags dato. Styreleder informerer om at det ikke er noe spesifikt vedlikeholdt planlagt pt., men at felleskostnadene vil indeksreguleres fra nyåret.

Aksjelagets totale fellesgjeld pr. dato 25.11.2026 er kr 7.666.709,-
Aksjelagets totale formue pr. dato 31.12.2025 er kr 892.501,-



Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Forkjøpsrett
Andelen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Dato salgsoppgave
25.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 17.11.2027

Vognstølen 35, 5096 BERGEN

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Bergen	Leilighet	1120260132
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Tiril Teigland	07.2024	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, deler av eiertiden.
Når og hvor lenge har du bodd i boligen?	Bodd i boligen hele min eiertid bortsett fra 6 måneder, fra september 2025-februar 2026.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	If

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Skjeggkre
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, boligaksjeselskap
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Muligens vært observert skjeggkre av min leieboer. Usikkert om det er skjegg- eller sølvkre.
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name
Tiril Teigland

Date
2026-11-17

Identification

bankID Tiril Teigland

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet (i blokk)
Vognstølen 35, 5096 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 161, bnr. 133

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 17.11.2026 **Rapportdato:** 20.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3816 **Eiendomsverdi ref nr:** AS7410

Autorisert foretak: Bang Takst AS

NITO

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

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

Vognstølen 35, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 133
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
3-roms aksjeleilighet i byggets 1. etasje. SSB-nr: H0101.
Altan på 9 m² med utgang fra stue/kjøkken.
To boder i underetasjen og én bod på loft, på henholdsvis 6,5 m², 3,6 m² og 2,9 m².

NØKKELOPPLYSNINGER
Bygget er oppført i 1948, og det er utført flere oppgraderinger i leiligheten. Kjøkkeninnredningen er fra 2022, og vannrør til kjøkkenet ble samtidig lagt om til rør-i-rør-system. Deler av el-anlegget ble fornyet i 2021 og 2022, og peisovnen er fra 2007. Badet ble modernisert rundt årtusenskiftet. Vinduene er i hovedsak fra slutten av 1970-tallet, og ett soveromsvindu ble skiftet i 2010. Overflater er fornyet i 2021 og 2022, og veggene ble malt i 2024. I regi av boligla
get ble murfasaden pusset og malt i 2021. Badet er vurdert til tilstandsgrad 3 på grunn av ukjent membran og støpejernssluk fra byggeåret. Bygningsdeler som ikke er fornyet, nærmer seg slutten av forventet levetid.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler «intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler». Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som blant annet tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Rapporten omfatter leiligheten og det som normalt omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Fellesdeler som boligla
get har vedlikeholdsansvar for, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er vurdert der de har særlig nær tilknytning til leiligheten. Bygningssakkyndig kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, i tillegg til hulltaking der dette er påkrevd.
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Landås med blokkbebyggelse, og har utsikt mot Bergensdalen og Byfjorden. Flere skoler og barnehager i nærområdet, blant annet Slettebakken, Landås og Storetveit skole. Kort gangavstand til busstopp med forbindelse til Bergen sentrum, ca. 100 m til dagligvarebutikk og kort vei til Landåstorget og Sletten senter. Turområder i nærheten, blant annet Ulriken, Nattland og Tveitevatnet.

TOMT
Felles tomt på 12 323 m² ifølge matrikkelen. Tomten er opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer og prydbusker/beplantning.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger gjelder det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering langs offentlig vei (soneparkering).

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Yttervegger:
Bærende vegger og etasjeskillere i plasstøpte betongkonstruksjoner. Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Gavlvegg er påført utvendig og kledd med fasadeplater. Konstruksjonene har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Murfasaden ble pusset og malt i 2021 i regi av boligla
get, utført av Malermester Jan O. Larsen AS. Fasadene er boligla
gets vedlikeholdsansvar.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere i plasstøpt betong, med oppforet tregulv i leiligheten.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduene er fra slutten av 1970-tallet, med unntak av ett soveromsvindu fra 2010 med utvendige beslag.

Dører:
Entrédør med finert dørblad i brannklasse B-30, fra 1982. Kikkehull. Altandør i malt tre med felt av isolerglass, fra slutten av 1970-tallet.

Takkonstruksjon:
Saltak med takkonstruksjon av tresperrer, tekket med sutak, lekter og skifer. Takrenner og nedløp i plast. Taket er boligla
gets vedlikeholdsansvar.

Felles trapper:

Beskrivelse av eiendommen

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

Balkong:
Altan på 9 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd og oppført med trebjelkelag belagt med plater, takbelegg og terrassebord, delvis over betongdekke. Rekkverk av stående bord med toppbord.

BESKRIVELSE – INNVENDIG

1. etasje:

Entré (3,8 m²)
Furubord på gulv, malt platekledning/malt mur på vegger og malt betong i himling. Dørtelefon.

Bad (4,7 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger, malt platekledning med innfelte halogenspotter i himling. Servant med servantskap, speil og belysning, to overskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, sluk av støpejern og elektrisk avtrekksventil i kasse.

Soverom 1 (17,9 m²)
Furubord på gulv, malt platekledning/malt mur på vegger og malt betong i himling. Garderobeskap.

Soverom 2 (6,3 m²)
Furubord på gulv, malt platekledning/malt mur på vegger og malt betong i himling. Garderobeskap.

Stue/kjøkken (36,2 m²)
Furubord på gulv, malt mur på vegger og malt betong i himling. Kjøkkeninnredning fra Epoq med slette fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i sort kvartskompositt. Aquastop under vask. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter fra Franke. Integrerte hvitevarer, se egen beskrivelse. Peisovn med glassfront fra Scan. Utgang til altan.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber til bad og av PEX (rør-i-rør-system) til kjøkken.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannsbereder på 110 liter i ekstern bod i underetasjen.
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad.
Kjøkkenventilator med omluft (kullfilter).
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i fellesareal.
Dørtelefon.

OPPVARMING
Peisovn i stue/kjøkken.
El. varmekabler på bad.
To vegghengte panelovner.
For øvrig elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet (i blokk)

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

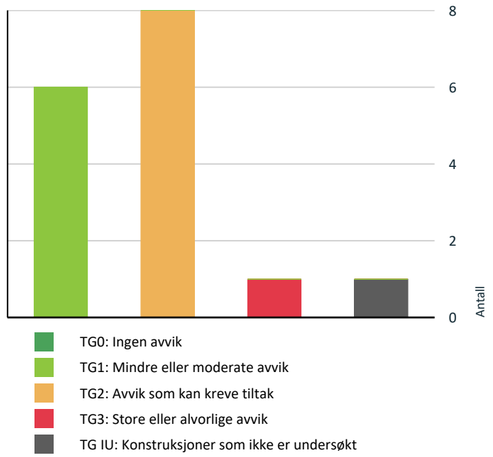
Ifølge tidligere salgsoppgave foreligger det godkjente tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen til en åpen stue/kjøkkenløsning, og soverom er etablert der det tidligere var kjøkken. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt. Det anbefales å undersøke med kommunen om endringene er godkjent.

Vognstølen 35, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 133
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN
Norsk takst

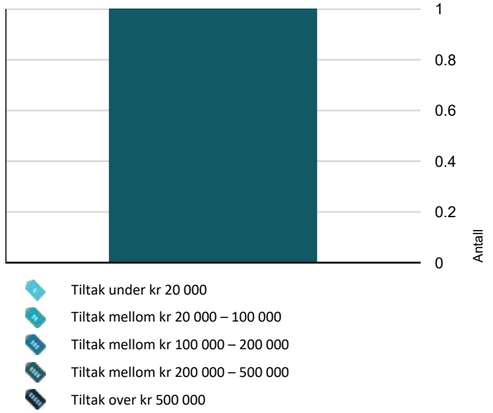
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Overflater bak og under møbler, tepper, innredning og lagrede gjenstander er ikke undersøkt, og det kan finnes skader eller avvik i slike områder som ikke er beskrevet i rapporten.

Opplysninger fra eier er lagt til grunn der de er oppgitt.

Egenerklæringsskjemaet fylles ut av selger og er en del av salgsdokumentasjonen. Skjemaet kan inneholde opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten, og bør leses før kjøp.

Rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) kapittel 2.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet (i blokk)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. etasje > Bad (4,7 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Bad (4,7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad (4,7 m²) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken (36,2 m²) > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæring er ikke fremvist for hele anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999 og for endringer på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET (I BLOKK)



UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduene er fra slutten av 1970-tallet, med unntak av ett soveromsvindu fra 2010 med utvendige beslag.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med finert dørblad i brannklasse B-30 og kikkehull, fra 1982. Altandør i malt tre med felt av isolerglass, fra slutten av 1970-tallet.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:
• Entrédøren er fra 1982 og altandøren fra slutten av 1970-tallet. Begge har passert forventet brukstid. Usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Altandøren må justeres. Det må påregnes utskifting av dører. Tidspunktet er vanskelig å anslå.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Altan på 9 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd og oppført med trebjelkelag belagt med plater, takbelegg og terrassebord, delvis over betongdekke. Rekkverk av stående bord med toppbord. Rekkverkshøyden er målt, og er lavere enn dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk. Lav rekkverkshøyde gir likevel økt risiko for fall.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse
Vegger ble malt i regi av nåværende eier (egeninnsats) i 2024.

Det er ikke satt tilstandsgrad på innvendige overflater, da dette ikke inngår i forskriftens minimumskrav. Overflatene er vurdert visuelt og skjønnsmessig. Skader eller fuktmerker som har betydning for andre bygningsdeler er omtalt under de aktuelle punktene.

Forventet brukstid:
- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år.

Merk:
I en brukt bolig må det påregnes noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder og misfarging på gulv etter tepper og lignende. Tyngre møbler og inventar ble ikke flyttet.

⚠ Radon

Beskrivelse
Radon er en usynlig og luktfri gass som dannes naturlig i berggrunn og jordmasser, og som kan trekke inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at alle boliger måles. Målingen bør gjøres med sporfilm over minst to måneder i fyringssesongen, normalt fra midten av oktober til midten av april, fordi nivåene varierer gjennom året. Tiltaksgrensen for oppholdsrom er 100 Bq/m³.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Vognstølen 35, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 133
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe:
Teglsteinspipe.
Feieluke i underetasjen.

Det er ukjent om det er foretatt pipefornying i de senere år.

Ildsted:
Peisovn med glassfront fra Scan i stue/kjøkken, fra 2007.

Merk:
Det er riss i ildfast stein i peisovnen. Overvåk tilstanden. Ildfast stein bør skiftes dersom rissene utvikler seg til sprekker.

Pipe og ildsted inne i boligen er ikke tilstandsvurdert med tilstandsgrad, da dette ligger utenfor forskriftens minimumskrav til tilstandsrapporten. Forholdet er vurdert mot åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21, uten at slike ble observert. Vurderingen omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp. Pipen inngår i boligenes vedlikeholdsansvar, og det vises til det lokale brann- og feiervesenets tilsyn med fyringsanlegget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite, formpressede innerdører.

Merk:
Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (4,7 M²)

Generell

Beskrivelse
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt platekledning i himling. Innfelte halogenspotter.

Inneholder:
Servant med servantskap, speil med belysning, to overskap, toalett og dusjkabinett med bunn og bakvegger. Opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, sluk av støpejern og elektrisk avtrekksventil i kasse.

Bad ble modernisert rundt årtusenskiftet. Det er ukjent nøyaktig når. Det foreligger ikke dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD (4,7 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Vindu er plassert i våtsonen.

• Det er slitasje og porer i enkelte fuger mellom veggflisene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag dersom det fortsatt benyttes dusjkabinett, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl. Ved endret dusjløsning eller hyppig vannsøl kan det være økt risiko for fuktskader på dør, karm og tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD (4,7 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med el. varmekabler. Lokalt fall til sluk. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er målt, og er mindre enn anbefalt.

1. ETASJE > BAD (4,7 M²)

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Støpejernssluk med ukjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Membranen er av ukjent type og alder, og sluket er av støpejern fra byggeåret. Begge har passert forventet brukstid. Usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tettesjiktet kan ikke utbedres alene. Det må derfor påregnes rehabilitering av hele badet, med nytt sluk, ny membran og nye overflater. Tidspunktet er vanskelig å anslå, men arbeidet må påregnes i nær fremtid. Frem til rehabiliteringen må badet bare brukes med dusjkabinett. Dusjkabinettet erstatter ikke tettesjiktet. Overvåk tilstanden, og rengjør sluket jevnlig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD (4,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD (4,7 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i kasse.

1. ETASJE > BAD (4,7 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg i dusjsonen er yttervegg, og veggen mot soverom har kjerne av mur/betong.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

Vognstølen 35, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 133
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (36,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i sort kvartskompositt. Kjøkkenet har lekkasjestopper.

Integrerte hvitevarer:
• Stekeovn fra Bosch
• Mikrobølgeovn fra Asko
• Induksjonstopp med integrert ventilator fra Franke (omluft med kullfilter)
• Oppvaskmaskin fra Whirlpool
• Kjøleskap med frysedel fra Hisense

Kjøkkeninnredningen er fra 2022.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (36,2 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetopp med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er etter all sannsynlighet ikke tillatt å føre ventilasjonen ut av bygget. Løsningen fungerer ved normal bruk, men filter må rengjøres jevnlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber til bad og av PEX (rør-i-rør-system) til kjøkken.

Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Eventuelle åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Hovedstamme er skjult.

Vurdering av avvik:
• Vannledningene i kobber til badet er av eldre dato og har passert forventet brukstid. Usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden. Det må påregnes utskifting, gjerne samtidig med rehabilitering av badet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast med overgang til felles avløpsrør av støpejern.

Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Eventuelle åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Hovedstamme er skjult.

Vurdering av avvik:
• Deler av avløpsrørene er av støpejern fra byggeåret og har passert forventet brukstid. Usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden. Felles avløpsrør er boliglagets ansvar. Kontakt styret om planer for rørfornying.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventil i ett vindu og i entré/gang. Elektrisk avtrekksventil på bad. Kjøkkenventilator med omluft.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vurdering av avvik:
• Luftgjennomstrømningen er begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonen må bedres, for eksempel med ventiler i yttervegg eller spalteventiler ved utskifting av vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 110 liter fra Hekla, i ekstern bod i underetasjen.

Bereder av eldre årgang.

Merk:
Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i fellesgang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 25A, 3 kurser på 15A, 1 kurs på 13A og 2 kurser på 10A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.

Vognstølen 35, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 133
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæring er ikke fremvist for hele anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999 og for endringer på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon kan anleggets tilstand og forskriftsmessighet ikke verifiseres, og feil eller mangler kan ikke utelukkes. Det anbefales utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslokkingsapparat.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én røykvarsler i hver etasje, samt slokkeutstyr i form av brannslange eller håndslokker.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæring er ikke fremvist for hele anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999 og for endringer på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak
• Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk. Lav rekkverkshøyde gir likevel økt risiko for fall.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Uten dokumentasjon kan anleggets tilstand og forskriftsmessighet ikke verifiseres, og feil eller mangler kan ikke utelukkes. Det anbefales utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

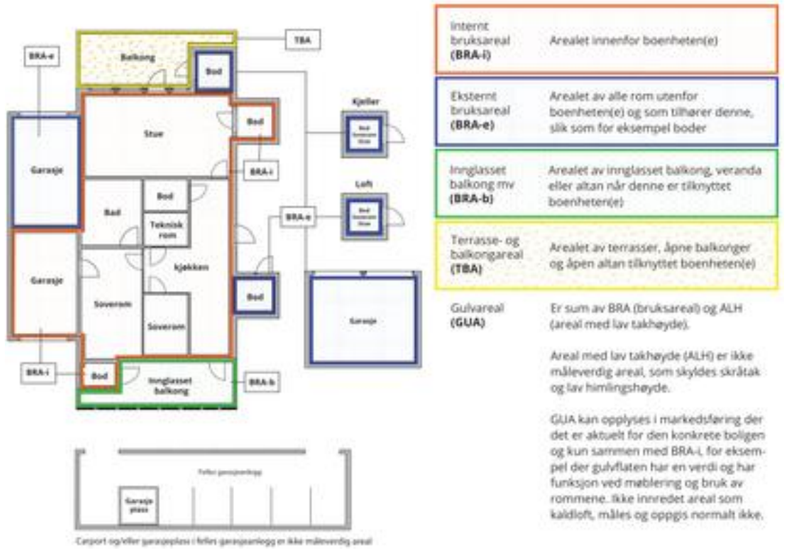
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet (i blokk)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		10		10	
1. etasje	71			71	9
Loft		3		3	
SUM	**71**	**13**			**9**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje		Ekstern bod (6,5 m²), ekstern bod (3,6 m²)	
1. etasje	Entré (3,8 m²), bad (4,7 m²), soverom 1 (17,9 m²), soverom 2 (6,3 m²), stue/kjøkken (36,2 m²)		
Loft		Ekstern bod (2,9 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser i henhold til NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 3,1 m² av bruksarealet i leiligheten.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Leiligheten: ca. 2,61 meter målt i stue/kjøkken.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra boligen, inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Slike arealer må anses som omtrentlige.

Generelt:
Etter målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hvordan rommet defineres i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette har betydning for arealmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ifølge tidligere salgsoppgave foreligger det godkjente tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen til en åpen stue/kjøkkenløsning, og soverom er etablert der det tidligere var kjøkken. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt. Det anbefales å undersøke med kommunen om endringene er godkjent.

Vognstølen 35, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 133
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny kjøkkeninnredning i 2022. Vannrør til kjøkkenet ble samtidig lagt om til rør-i-rør-system, utført av Rørleggermester Nielsen. Deler av el-anlegget ble fornyet i 2021 og 2022, og det er opplyst om samsvarserklæring for arbeidene. Nytt furugulv og påforingsvegg på soverom 2 i 2022. Vegger malt av eier i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
17.11.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4601 BERGEN	161	133		0	12323.5 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Vognstølen 35

Hjemmelshaver
Landås Boligselskap A/s

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.11.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	17.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2026	

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Boligavdeling Olav Kyrresgt. 1
5000 Bergen Tlf. 21 81 00

Landås Boligselskap A/S
V/ E. Bøen
Vognstølen nr. 35

5030 LANDÅS

VÅR REF. KEN/ih
S.nr.

DATO 21.05.1981

MIKRO-
04 JUNI 1981
FOTOGRAFERT

FERDIGATTEST

for arbeid etter bygningslovens § 93, jfr. § 99.

Byggeplass	Bekkesvingen nr 1 X
Byggets art	Bolighus i rekke, vindusendring
Byggherre	Landås Boligselskap A/S
Ansvarshavende	ds.
Søknad om bygge-tillatelse mottatt	07.06.1977
Byggetillatelse gitt	31.08.1977

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

M.Sletten
for overingeniør en

Kopi:

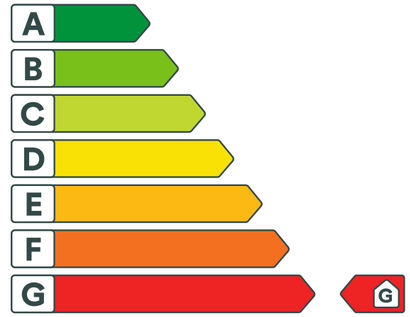
Kjell-Erik Nilsen
bygningskontrollør

enova

Energiattest

G

Adresse	**Vognstølen 35, 5096 BERGEN**
Dato for energimerking: **20.11.2026**	Merkenummer: **Energiattest-2026-388976**
Bygningskategori: **Boligblokker**	Bygningsnummer: **139750098**
Gårdsnummer: **161**	Bruksnummer: **133**
Seksjonsnummer: **—**	Bruksenhetsnummer: **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår: **1948**	Bygningstype: **Leilighet**
Bruksareal: **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal: **71,0 m²**
Oppvarmet etasje: **1**	Bygningsmateriale: **MurTeglstein**
Oppvarming: **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon: **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år: **421,88**

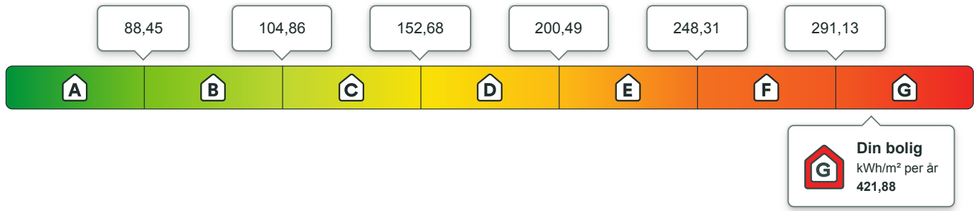
Vognstølen 35, 5096 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
30 566,54	**404,22**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vognstølen 35, 5096 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Vognstølen 35, 5096 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: 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 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

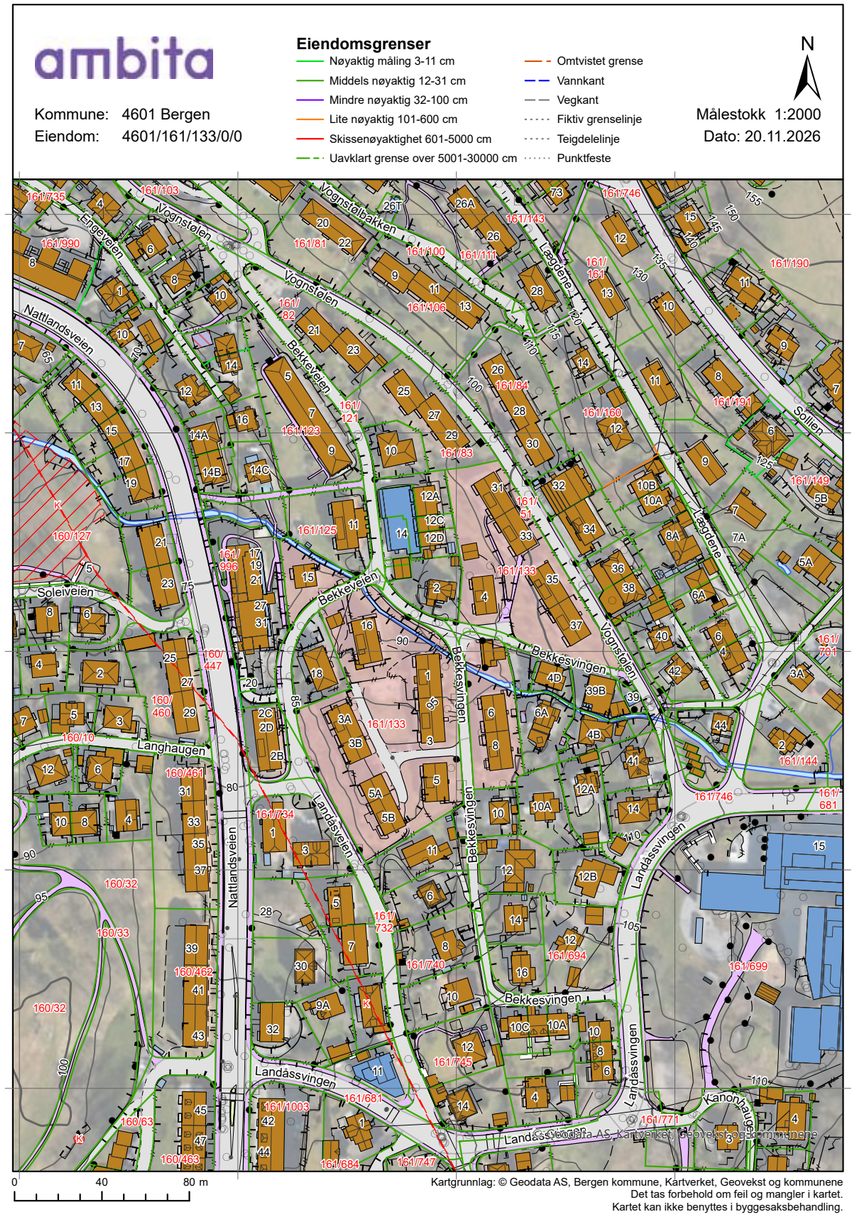
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Vedlegg

ambita

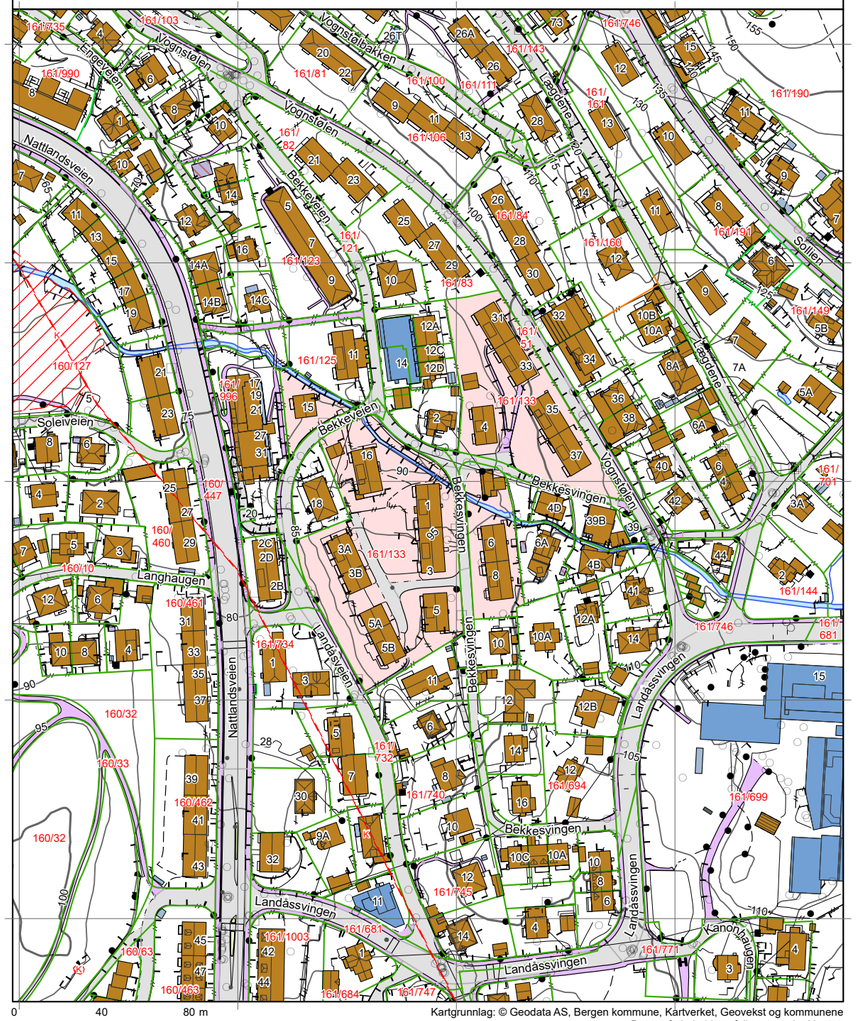
Kommune: 4601 Bergen
Eiendom: 4601/161/133/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 20.11.2026


Vognstølen
Einarsveien
Nattlandsveien
Bekkevegen
Soleiveien
Langhaugen
Landåsvingen
Bekkesvingen
Sollien
Kanonhaugen
Vognstølbakken
Landåsvingen
Bekkesvingen
Landåsvingen
Landåsvingen
Bekkesvingen
Landåsvingen
Landåsvingen
Bekkesvingen
Bekkesvingen
Landåsvingen
Landåsvingen
Landåsvingen
Kanonhaugen
Landåsvingen
Landåsvingen
Landåsving

Vedtekter

Landås Boligselskap AS

Selskapets org. nr: 930 024 627

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.09.76 med endringer 24.04.81, 09.03.98, 14.04.99, 23.03.00, 28.03.01, 02.10.01, 24.04.02, 26.04.2005, 12.10.2005, 28.04.2010, 27.04.2011, 18.04.2012, 25.04.2013, 20.4.2016, 25.4.2017, 23.4.2024.

§ 1 Landås Boligselskap AS har til formål oppføring, administrasjon og drift av boliger. Forretningskontoret er i Bergen.

§ 2 Selskapets aksjekapital er kr. 130.500,- fordelt på 87 aksjer a kr. 1.500,- lydende på navn.
Aksjenes omsettelighet er begrenset i h.h.t. § 8 i disse vedtekter.

§ 3 Selskapets styre velges av generalforsamlingen og består av fire styremedlemmer og ett varamedlem. Alle skal være aksjonær i selskapet – eller samboer, ektefelle eller registrert partner av aksjonær i selskapet.

Formann og styremedlemmene velges for to år: Styreformann og ett styremedlem velges i partallsårstall, to styremedlemmer velges i oddetallsårstall. Varamedlemmet velges for ett år.

Dersom det foretas erstatningsvalg for et styremedlem eller varamedlem i løpet av en valgperiode, velges vedkommende for resten av perioden til det styremedlem eller varamedlem som trer ut av styret.

Valgkomitè velges av generalforsamlingen for ett år av gangen. Styret har forslagsrett.

§ 4 Forvaltning av selskapets anliggende hører under styret, med de begrensninger som følger av aksjeloven. Styrets formann sammen med et av styremedlemmene forplikter selskapet med sin underskrift.

Aksjonærer kan overta enebruksretten til fellesareal midlertidig, og med plikt til å føre arealet tilbake til opprinnelig stand uten omkostninger for selskapet når dette kreves. Søknad om overtaking, og et eventuelt senere krav om tilbakeføring av arealet, avgjøres av Generalforsamlingen med 2/3 flertall.

Aksjonærer kan overta enebruksretten til fellesareal permanent mot et vederlag som tilsvarer takst for kjøp av arealet. Overtakelsen forutsetter godkjenning for bruksendring fra Bergen Kommune.

Søknad med dokumentasjon for godkjent bruksendring og skriftlig tilslutning fra samtlige aksjonærer med direkte bruksrett til det aktuelle arealet, skal avgjøres av generalforsamlingen med ⅔ flertall.

Ved både midlertidig og permanent overtaking endres aksjonærens andel av fellesutgiftene tilsvarende endring i enebruksretten.

Vedtak om omgjøring eller salg av fellesareal kan bare gjøres i den grad det ikke krenker mindretallsvernet i Aksjeloven § 5-21

§ 5 Informasjon fra styret til aksjonærene slås opp på oppslagstavlene i hver oppgang. Innkalling til generalforsamling legges i postkassene til den enkelte aksjonær.

§ 6 Selskapet drives på Husbankbasis med dens rettigheter og plikter.

§ 7 (1) I denne paragraf vil det med eier forstås aksjonær eller aksjonærs ektefelle, samboer eller registrert partner.
(2) Bare eier, eiers foreldre eller eiers barn er berettiget beboelsesleilighet i selskapets eiendommer. Ingen kan eie mer enn en aksje. Bare beboere, beboeres barn eller beboeres foreldre kan være aksjonærer.

§ 8 Aksjer i selskapet kan bare omsettes sammen med leiligheten. Den som ønsker å erverve aksje, må først innhente godkjennelse av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Den Norske Stats Husbank.

§ 9 Framleie er ikke tillatt uten at det på forhånd er innhentet samtykke fra styret. Styret kan fastsette bestemte betingelser i hvert tilfelle. Bestemmelser i lov om Borettslag, kap. 5, §§ 5-4 til 5-6, gjelder også i forholdet mellom selskapet og aksjonærene.

§ 10 Aksje i henhold til aksjeeierbok gir innehaveren uoppsigelig rett til leilighet, såfremt innehaver ikke grovt forgår seg mot de alminnelige husordensregler, eller på annen måte misligholder leieavtalen.

§ 11 Det indre vedlikehold påhviler de enkelte aksjonærer. Dette gjelder med unntak av opprinnelige stigeledninger for elektrisk strøm og vann, samt kloakk/avløp. Innkjøp og utskifting av vinduer, entredører og altandør betales av den enkelte aksjonær. Utvendig vedlikehold av vinduer og altandør gjøres av selskapet.

Ved utskiftning av vindu refunderer boligselskapet 20 % av prisen på nytt vindu ved valg av aluminiumsvindu. Tilskuddet beregnes med utgangspunkt i prisen på tilsvarende vindu fra leverandøren som boligselskapet vanligvis bruker.

Når en har skiftet til vinduer med aluminiumsbeslag overtar L.B.S. ansvaret for vedlikehold og senere utskifting. Dette gjelder ikke ved bruddskade på glasset.
Styret kan, etter forutgående varsel, foreta kontroll med leilighetens vedlikehold, og kan gi påbud om utførelse av bestemte vedlikeholdsarbeider. Er påbudte vedlikeholdsarbeider ikke utført/igangsatt innen en måned, kan styret besørge arbeidet utført for vedkommende aksjonærs regning. Ved overdragelse av leilighet blir den nye aksjonær ansvarlig for den foregående aksjonærs forsømmelse av vedlikeholdet.

§ 11a Endring av fasaden på boligselskapets eiendommer, herunder enhver montering av utvendig utstyr, krever godkjenning fra styret. Boligselskapet har ikke vedlikeholdsplikt for montert utstyr.

§ 12 Selskapets inntekter fra salg av fellesareal skal ikke brukes til daglig drift eller utbytte til aksjonærene. Styret skal kunne disponere disse midlene til store, uforutsette vedlikeholdsarbeider. Ved ønske om å bruke midlene til investeringer, skal dette legges fram som sak for generalforsamlingen i hvert enkelt tilfelle.

§ 13 Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av april måned med 14 dagers forutgående innkalling.
På den ordinære generalforsamling skal følgende behandles og avgjøres:

1. Fastsettelse av resultatregnskapet og balansen
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, og om utdeling av utbytte.
3. Saker som styret ønsker behandlet.
4. Saker som aksjonærer ønsker behandlet, og som er meldt skriftlig til styret i så god tid at det kan taes med i innkallingen.
5. Valg av styre i henhold til vedtektene § 3.
6. Valg av revisor.
7. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamling.

§ 14 Ekstraordinær generalforsamling avholdes med varsel som i § 13 bestemt, når styret finner det nødvendig eller for øvrig i samsvar med aksjelovens bestemmelser.

§ 15 Hver aksje har 1 – en stemme. På generalforsamlingen kan avgis ekstra av den som har med skriftlig fullmakt fra annen aksjonær. Alle beslutninger fattes med alminnelig stemmeflertall unntatt i de tilfeller hvor aksjeloven foreskriver andre stemmeregler.

§ 16 Forandringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 17 Ethvert spørsmål hvori disse vedtekter ikke har truffet bestemmelser, avgjøres etter aksjelovens regler.

Landås Boligselskap AS. Bekkesvingen 4, 5096 Bergen. Org nr 930 024 627.
Tlf / fax: 55 29 01 34 / 55 29 94 28

HUSORDENSREGLER - LANDÅS BOLIGSELSKAP (LBS)

Husordensreglene er til for å skape ro og orden for fellesskapet, ta hensyn til hverandre og ha et godt bomiljø hvor alle kan trives.
Husordensreglene omfatter alle boligselskapets eiendommer. Alle som bor eller oppholder seg i selskapets eiendommer (aksjonærer plikter at evt. besøkende kjenner til reglene), plikter å rette seg etter gjeldene husordensregler.

RO OG ORDEN

1. Unngå unødig støy i huset mellom kl. 23.00 – 07.00
   Oppussing som medfører sjenerende banking/lyd må ikke foregå mellom kl. 22.00 – 07.00, og ikke på søn- og helligdager.
2. Lufting av leiligheter må ikke foregå ut til trappegang. Risting/banking av tøy/tepper/sengetøy kan skje utendørs, men ikke ut over veranda eller gjennom vindu.
3. Kjellerdepot under trapp kan benyttes til sykler/barnevogn.
4. Ytterdøren er alltid låst. Ved utlufting av trappegang er den som lufter ansvarlig for at døren lukkes. Dører til lofts- og kjellerboder skal alltid være låst.
   Vinduer i fellesareal i kjeller må være lukket om natten. Alle husets beboere må påse at utelys ikke tent ved dagslys.

FELLESAREAL

5. Fellesareal som tørkeloft, vaskekjeller, trappegang og bodkorridorer må ikke benyttes til annet formål enn det de er bestemt for. Det påhviler alle i huset å holde fellesareal ryddig og rent. Beboerne i hvert hus er ansvarlig for grundig snømåking og strøing på sitt område utenfor gatedør. Det samme gjelder for kosting og rydding.
6. Rengjøring/trappevask fra ståldør på loft til ståldør i kjeller gjøres av innleid rengjøringsbyrå. Rengjøring av øvrige fellesareal gjøres etter avtale i det enkelte hus, minst en gang pr. måned. Ved aktiviteter som øker tilgrising utover normal bruk, plikter den ansvarlige å rengjøre dette for egen regning. (F. eks. ved oppussing, hvor tråkk i trappegang lager spor med murpuss/støv)
7. Gulv i vaskerom holdes rent. Påse at sluk alltid er åpen.
8. Tørkeloft benyttes kun til tørking av klær (dryppfritt). Tørking ute på felles tørkestativ er mulig unntatt på søn- og helligdager.

AVFALL

9. Husholdningsavfall legges i lukket plastpose i container for husholdningsavfall. Papiravfall legges i container for papir. Påse at containerlokkene er lukket etter bruk. Plastavfall samles i plastavfallsposen i vaskeboden ved garasjene/avfallsplatting. Bytt posen om den er full. Hageavfall samles i plastsekker og legges i boden bak Bekkesvingen 4. Annet avfall og gjenstander for kondemnering etc skal leveres til eksterne mottak for egen regning. Oppbevar ikke boss/avfall i trappegang eller boder pga lukt og brannfare. Det er kun avfallsstasjaonen ved Bekkesvingen som tilhører LBS.

LEILIGHET

10. Leilighetens innehaver plikter å sette inn vindusruter ved eventuell knusing.
11. Grilling på egen veranda er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Grilling skal bare skje under oppsyn.
12. Husdyrhold kan søkes godkjent hos styret sammen med skriftlig godkjennelse fra husets øvrige beboere. Tillatelse kan tilbakekalles hvis dyreholdet medfører ulemper.
    Det er kun tillatt med dyr som er godkjent av norske myndigheter for husdyrhold.

PARKERING

13. Parkering må ikke være til hinder for andre. Parkering som kan være til hinder for utrykningsbiler, brøytebiler eller lignende kan bli fjernet for bileiers regning.

MISLIGHOLD

14. Hvis noen gjør seg skyldig i (gjentatte) overtredelser av husordensreglene, kan dette bli å betrakte som vesentlig mislighold av kontraktsforhold mellom aksjonær og Landås Boligselskap.

Landås, oppdatert oktober 2024.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Løsøre og tilbehør

GJELDENDE FRA 1. JANUAR 2020

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med **innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med**. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Vognstølen 35, 5096 BERGEN. Gnr. 161, bnr. 133, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260132
Megler: Kjersti Tunestveit Dyre, mobil: 48081359, e-post: ktd@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MinID.

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 AVTALERETTSLIGE 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Kjersti T. Dyre
Partner / Eiendomsmegler MNEF
480 81 359
ktd@proaktiv.no



Sondre Fostervold
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Backoffice
480 81 354
sf@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum
Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no