

PROAKTIV



Prosjekt: Drømme- leilighet

LANDÅSSVINGEN 33A





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**
Brøsetveien 168,
7069 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
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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

Prosjekt drømmeleilighet på Landås – for deg som ser muligheter der andre ser arbeid. Med en god dose pågangsmot kan du forvandle leiligheten til et hjem med akkurat det uttrykket du ønsker.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Landåssvingen 33A, 5096 BERGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 161, bnr. 708, andelsnr. 22, org.nummer 961469643 i AI Landåssvingen Borettslag

Prisantydning: 2.000.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 111.607,-

Totalpris: 2.121.597,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1961

Rom/soverom: 2/1

BRA: 53 m²

BRA-i: 53 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Styret i borettslaget oppga den 23. juli at det var ledig parkeringsplass ved rekke 3. Pris for parkeringsplass er oppgitt til kr. 11.000,-. Ellers er det gateparkering.

Tomt: 10027 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.728,-

Felleskostnader inkl.: Renter/avdrag lån, vedlikehold, kommunale avgifter/eiendomsskatt, samt øvrige driftskostnader.

Energimerke: Energiklasse: Rød G

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	25	43	45
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
51	52	76	93
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring	Ordensregler
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/Sigbjørn 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 gjennomgang 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 Tunestveit Dyre



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

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
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 18 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 forvalte din største formue har jeg stor respekt for dette og vil gjøre mitt aller ytterste for å berike deg både økonomisk og mellommenneskelig.

Prosjekt drømmeleilighet på populære Landås – for deg som ser muligheter der andre ser arbeid.

Noen leiligheter er innflyttingsklare. Andre er fulle av potensial. Denne tilhører definitivt den siste kategorien. På attraktive og sentrumsnære Landås finner du denne 2-roms leiligheten – en bolig som har tatt vare på mange av kvalitetene fra byggeåret og nå venter på sin neste eier. Her må det påregnes omfattende oppgraderinger, men belønningen kan bli en særdeles flott leilighet tilpasset dine ønsker og behov.

Dette er ikke boligen for deg som er redd for støv på klærne eller maling på hendene. Dette er boligen for deg som har visjoner, skaperglede og evnen til å se forbi dagens standard.

Med tid, energi, kjærlighet og en god dose pågangsmot kan du forvandle leiligheten til et moderne og personlig hjem med akkurat det uttrykket du ønsker.

Beliggenheten er allerede på plass. Landås er et av byens mest populære boligområder, med kort vei til sentrum, gode kollektivforbindelser, dagligvarebutikker, turmuligheter og studiesteder.

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-à-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 bruksalg,
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

Drømmer du om en leilighet i et hyggelig og etablert område? Vil du ha en praktisk og behagelig hverdag med nærhet til det du både ønsker og trenger? I Landåssvingen 33A får du alt dette! En praktisk 2-romsleilighet med vestvendt beliggenhet sentralt på Landås. Her kan du enkelt hoppe på bussen for å utforske sentrum, eller oppsøke det grønne element med flere flotte fjelltopper like i nærheten. Dette er virkelig et sted hvor du vil trives!

Kommunikasjonsmulighetene i området er gode, slik at du enkelt kan la bilen stå. Det er kort vei til bussholdeplass i Lægdesvingen eller ved Vognstølen. Ellers er det kort vei ned til Nattlandsveien. Her ifra kan du ta bussen videre til blant annet Fyllingsdalen terminal, Nesttun terminal og Bergen sentrum hvor du både kan benytte deg av buss og bybane som kan ta deg til byens øvrige destinasjoner.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Lægdesvingen Linje 12	2 min 🚶 0.1 km
🚊 Brann stadion Linje 1	19 min 🚶 1.6 km
🚊 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 🚗 4.8 km
✈️ Bergen Flesland	21 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Lindvik Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km
Bunnpris Montana PostNord	9 min 🚶 0.7 km

VARER/TJENESTER

🛒 Sletten Shoppingsenter	19 min 🚶
🏪 Apotek 1 Nattland	16 min 🚶

SPORT

⚽ Baune stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	2 min 🚶 0.2 km
⚽ Landåsbanen kunstgress Fotball	7 min 🚶 0.6 km
🏊 Feel24 Landås	10 min 🚶
🏊 MOVA Landås	20 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Landåslien	5 min 🚶
--------------	---------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Hverdagslogistikk er så mangt, og mange med tilknytning til Bergen største arbeidsplass, Haukeland Universitetssykehus vil finne stor glede i å bo så nær jobben. Andre store arbeidsplasser som Haraldsplass Diakonale Sykehus og Kronstadparken er kun en liten kjøretur unna. Tilsvarende gjelder for flere av byens studieinstitusjoner. Høgskulen på Vestlandet, ligger i gang- og sykkelavstand fra leiligheten, og med bussen kommer du deg enkelt til flere sentrumsbaserte

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

studieinstitusjoner på drøye femten minutter. Blant annet ligger både BI og Universitetet i Bergen med sine ulike fakulteter på rekke og rad på Nygårdshøyden.

Med nærhet til alt du måtte trenge i hverdagen, legger dette til rette for en enkel og effektiv hverdag, samtidig som helgene blir mer avslappende. Kjeder du deg, eller ønsker du bare å oppsøke folkeliv? Er lysten på en varm kopp kaffe til stede, eller fant du ut at garderoben må fornyes? Det tar deg kun ti minutter bak rattet for å ankomme sentrum eller en kort sykkeltur på om lag tjue minutter, velg det som frister deg mest. Om det skulle bli tomt for melk i kjøleskapet, eller om dagens middag skal handles inn, spaserer du kort og godt bort til Coop Extra Landås. Videre her ifra er det få minutter å gå før du ankommer Sletten Senter. Her finner du blant annet matbutikken Meny, med ferskvaredisk og ellers et meget godt utvalg av dagligvarer, samt Vinmonopol. Det er også flere spisesteder og take-away muligheter i nærområdet dersom det skulle friste med noe annet godt. Helsemessig finner du både legesenter, tannlege og fotpleie med mer på Landåstorget.

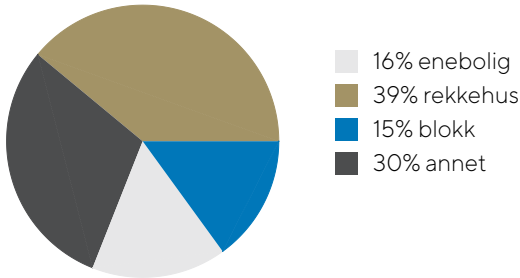
Turmulighetene står i kø med flotte, varierte tur- og terrengløyper av alle vanskelighetsgrader, for både spreke og



mer bedagelig anlagte. Om du vil komme deg opp i høyden med nydelig utsikt, er Ulriken, Nattlandsfjellet og Landåsfjellet gode alternativer, alle like i nærheten. Du kan til og med være innom alle toppene i løpet av en og samme tur, om du ønsker det. Det er også verdt å nevne bademulighetene du har i Nubbevannet, ved Baunehytten, på toppen av Nattlandsfjellet. Herfra kan du fortsette turen videre opp mot Ulrikens 643 m.o.h. og nyte Bergens beste utsikt. Videre er runden langs Tveitevannet å anbefale som er en perfekt rute for joggetur, lufting av firbeinte eller romantisk kveldstur. Og på dager hvor himmelens sluser åpner seg over byen kan du ta treningsøkten innendørs på et av de mange treningssentrene i nærheten. Blant annet Sporty Bergen - Landås. Alternativt er det gode muligheter for tennis på Bergen Tennisarena på Sletten.

Barnehage og barneskole er rett også like i nærheten og Landåshallen som kan tilby aktiviteter for enhver smak er en trygg spasertur unna for den unge og lovende håndballstjernen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	15 min 1.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	18 min 1.6 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
NTG Brann Stadion	14 min

BARNEHAGER

Den Internasjonale barnehage i Bergen a... 48 barn	8 min 0.6 km
Sollien barnehage (1-6 år) 71 barn	9 min 0.8 km
Birken barnehage (1-5 år) 17 barn	12 min 1 km



Alt i alt er dette en flott, sentral og praktisk beliggenhet i et etablert område.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Landås hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Om du reiser med bil fra Bergen sentrum, følger du Nattlandsveien og følger veien oppover. Ved Sollien tar du til høyre inn på Landåssvingen, før du på nytt tar av ned mot borettslaget på din høyre side.

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.

SKOLER

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	8 min  0.7 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	14 min  1.2 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	15 min  1.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	14 min  1.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	18 min  1.6 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	13 min  1.1 km
NTG Brann Stadion	14 min 

BARNEHAGER

Den Internasjonale barnehage i Bergen a... 48 barn	8 min  0.6 km
Sollien barnehage (1-6 år) 71 barn	9 min  0.8 km
Birken barnehage (1-5 år) 17 barn	12 min  1 km



VELKOMMEN TIL LANDÅSSVINGEN 33A

Parkering

Styret i borettslaget oppga den 23. juli at det var ledig parkeringsplass ved rekke 3. Pris for parkeringsplass er oppgitt til kr. 11.000,-. Eventuelt kjøp av parkering gjennomføres etter nærmere avtale med borettslagets styre. Ellers er det gateparkering.

Tomtestørrelse

10 027 m² felles tomt for borettslaget.

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomst- og parkeringsarealer samt diverse bed, prydbusker og beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

2-roms andelsleilighet i bygg fra 1961. Leiligheten har hovedsakelig standard fra byggeår, og det må påregnes totalrenovering. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av leiligheten. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

Vinduer, TG3:

Beskrivelse: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra 1986. Stort vindu i stue fra byggeår. 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: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør skiftes ut vinduer eller glassruter som er punkterte eller sprukne, for å unngå redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Dører, TG2:

Beskrivelse: Ytterdør i teak med isolerglass. Dør fra 1994. Malt balkongdør i tre med isolerglass. Dør fra 1984. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Forventet brukstid: Ytterdører i tre: ca. 20–40 år. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Ytterdører bærer preg av elde/slitasje. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Ytterdørene bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusert funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, redusert sikkerhet og fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

INNSENDIG

Overflater, TG3:

Beskrivelse: Overflater ble visuelt kontrollert. Forventet brukstid: Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år. Merk: Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befarig. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter teppe og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

TEKNISK GJENNOMGANG

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



Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Overflater bærer preg av elde/slitasje. Stedvise skader på overflater.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er påregnelig med oppgradering av overflater. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2:
Beskrivelse: Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt stikkprøvemessig kontroll av ujevnheter/skjevheter med laservater i relevante rom. Det ble foretatt kontroll i gang, på soverom og i stue. Det ble målt noen lokale skjevheter. Merk at det er vanskelig å foreta måling av skjevheter i leiligheter med teppe, og at det derfor kan forekomme avvik på disse. Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er basert på tilgjengelige flater. I eldre boliger må det påregnes enkelte skjevheter, nedbøyninger, knirk og begrenset lydisolering mellom etasjene. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. På bakgrunn av alder på konstruksjonen er det sannsynlig at det mangler fuktsperre under gulvstøp. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted:
Beskrivelse: Pipe: Teglsteinspipe. Ildsted: Kamin i stue. Pipen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke nærmere vurdert.

Rom under terreng, TG2:
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Beskrivelse: Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng. Merk: Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er registrert punktvis mineralutslag (salt/kalkutslag) på overflater, noe som indikerer fuktgjennomgang i grunnmuren. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, da kjellergulv og fundamenter vanligvis er etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør vurderes tiltak for å

redusere fuktinntrengning i grunnmur, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig utvikling av muggsopp, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

Krypkjeller, TG2:
Beskrivelse: Boligen har krypkjeller. Det ble ikke registrert luker eller annen tilkomst til krypkjeller på befaringsdagen. Krypkjellere er generelt fuktutsatte konstruksjoner. Fuktforholdene kan variere med årstidene, og sommerhalvåret er normalt mest kritisk med tanke på høy relativ luftfuktighet og kondensfare. Ved visuell kontroll kan det ikke utelukkes skjulte fukt- eller råteskader i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren for å følge med på fuktforhold og eventuell skadeutvikling. Vurdering av avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Jordmasser og buskvekster ligger inntil krypkjelleren. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Manglende tilkomst medfører usikkerhet omkring tilstanden på krypkjelleren. Tilstandsgrad er satt for å belyse denne risikoen. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Jordmasser og buskvekster bør fjernes eller flyttes bort fra krypkjelleren for å bedre terrengfallet og redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende trekonstruksjoner. Ventilert i ringmur indikerer at det er krypkjeller under trebjelkelag i leiligheten.

Innvendige dører, TG2:
Beskrivelse: Finérte kompartdører. Dør med glassfelt mellom entré og gang. Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik Hvite, formpressede innerdører. Forventet brukstid: Innerdører: ca. 20-30 år. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Dørene bærer preg av elde/slitasje. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Dørene bør vurderes å oppgraderes eller skiftes ut i forbindelse med generell oppgradering av leiligheten.

VÅTROM
Bad - underetasje 3,7 m²
Generell, TG3:
Beskrivelse: Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling. Inneholder: Baderommøbel med laminerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt porselensvask med kraner,

gulvstående toalett og badekar og dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, støpejernssluk og naturlig ventilasjon. Bad av eldre årgang. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TGIU:
Det er ikke foretatt hulltaking da dusjone grenser mot fellesareal og vegger av heltre (plankevegger), hvor hulltaking ikke er fysisk mulig.

KJØKKEN
Kjøkken - underetasje 5,9 m²
Overflater og innredning, TG2:
Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat og heldekkende stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Ingen hvitevarer var montert på befaringsdagen. Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk, TG2:
Beskrivelse: Elektrisk vifte på vegg. Vurdering av avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger, TG2:
Beskrivelse: Vannforsyningsrør av kobber. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang. Forventet brukstid: Kobberrør: 25-50 år. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



**Avløpsrør, TG2:**

Beskrivelse: Avløpsrør av støpejern.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten.

Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt.

åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er

synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke

kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult

ledningsnett kan være av eldre årgang. Forventet brukstid:

Avløpsrør av plast: 25-50 år. Vurdering av avvik: Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for

utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder

kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon, TG1:

Beskrivelse: Naturlig ventilasjon. 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.

Vedlikehold: Ventilert og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig

for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det

anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer

som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med

mekanisk avtrekk.

Varmtvannstank, TG1:

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra Oso

Hotwater, plassert på badet. Nyere bereder. Forventet

brukstid: Varmtvannsbereder: ca. 15-25 år.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i fellesgang.

Skrusikringer. Automatisk strømmåler m/fjernavlesning,

montert i 2018. Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 35A,

1 kurs på 20A og 5 kurser på 10A. Belysning: Vanlig belysning.

Elektrisk oppvarming: Elektrisk oppvarming. El. varmekabler

på bad. Se innledning for øvrig oppvarming. Merk: Varmekilder

er ikke funksjonstestet. Det er ukjent om det er gjennomført

kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det

lokale eltilsyn) de siste fem årene. Eier var ikke til stede ved

befaringen, og spørsmål til eier er ikke besvart.

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

Generell kommentar:

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og opplysninger fra eier, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller tekniske målinger, og kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av DLE eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse til å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand fullt ut. Ved eierskifte anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør, særlig dersom nyere kontrollrapport eller dokumentasjon ikke foreligger. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet kontroll.

Helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Onsdag, 13. mai 2026)

UNDER ÅPEN HIMMEL

Uteplass i forkant av stuen. Usjenert og med gode solforhold.





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 ligger i byggets underetasje og inneholder entré, gang, mellomgang, stue, kjøkken, soverom, bad og 2 interne boder.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. Merk: Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Takhøyder: Ca. 2,48 meter målt i stue/kjøkken.

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.

Arealene er målt med laser iht. NS 3940:2023. Vær oppmerksom på at målbart areal etter norsk standard ikke nødvendigvis samsvarer med offentlig godkjent bruk; dette må kontrolleres mot stemplede tegninger. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall. Da godkjente tegninger eller seksjoneringsdokumenter ikke er fremlagt, er arealbruk og tilleggsdeler (som boder) basert på befaring og opplysninger fra megler. Det er ikke opplyst om

tilhørende eksterne boder til leiligheten. Oppmålingen er ikke kontrollert mot tegninger.

Særlige forhold for sameier og borettslag

- Bruksrett: Rett til boder eller rom i fellesareal kan endres gjennom vedtekter eller generalforsamlingsvedtak.
- Varighet: Eksklusiv bruksrett i sameier er som hovedregel begrenset til 30 år (eierseksjonsloven), med mindre den er tinglyst som en del av seksjonen.
- Omdisponering: Rom utenfor selve boenheten kan omdisponeres av styret/fellesskapet, noe som vil påvirke boligens totale BRA.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles vaskerom i kjeller. Det foreligger en uenighet om tilgang til vaskekjeller og tørkerom.

Styret informerer om følgende:

"2-roms leiligheter har rett til bruk av felles vaskerom og tørkerom som ligger innenfor 4-romsleilighetens areal. Resten av arealet tilhører 4-romsleiligheten. Strøm til vaskemaskin og tørketrommel må tas fra egen kurs. Organiseringen avtales mellom beboerne i de to leilighetene, fortrinnsvis ut fra beboernes behov. Det kan være faste uker, faste ukedager eller de kan fordele arealet mellom seg. Begge leilighetene skal bidra til rengjøring og vedlikehold av rommene."

Standard

Leiligheten holder gjennomgående eldre standard på alle overflater og fremstår klar for oppussing i sin helhet. Standard er i all hovedsak fra byggeår. Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

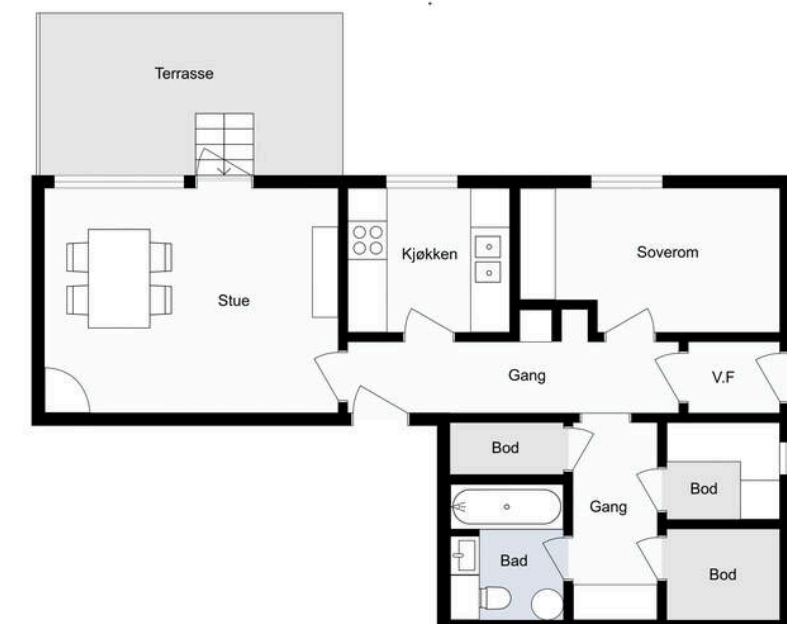
Oppvarming

Leilighetens oppvarmingskilder er kamin i stue og elektriske



SETT I GANG MED PROSJEKT DRØMMER LEILIGHET

Landåssvingen 33A



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

RETRO KJØKKEN



varmekabler på bad. Øvrig oppvarming av elektrisitet.

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.

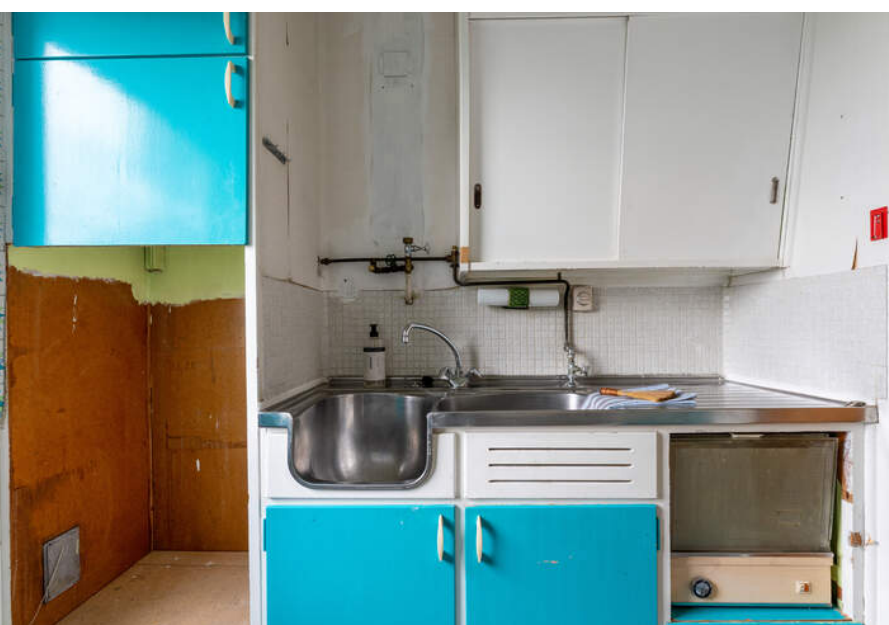
Hvitevarer

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.



ORIGINALE KVALITETER FRA 1960

Godt utnyttet areal og et kjøkken med utsikt mot Løvestakken og nærområde.





SOVEROMMET







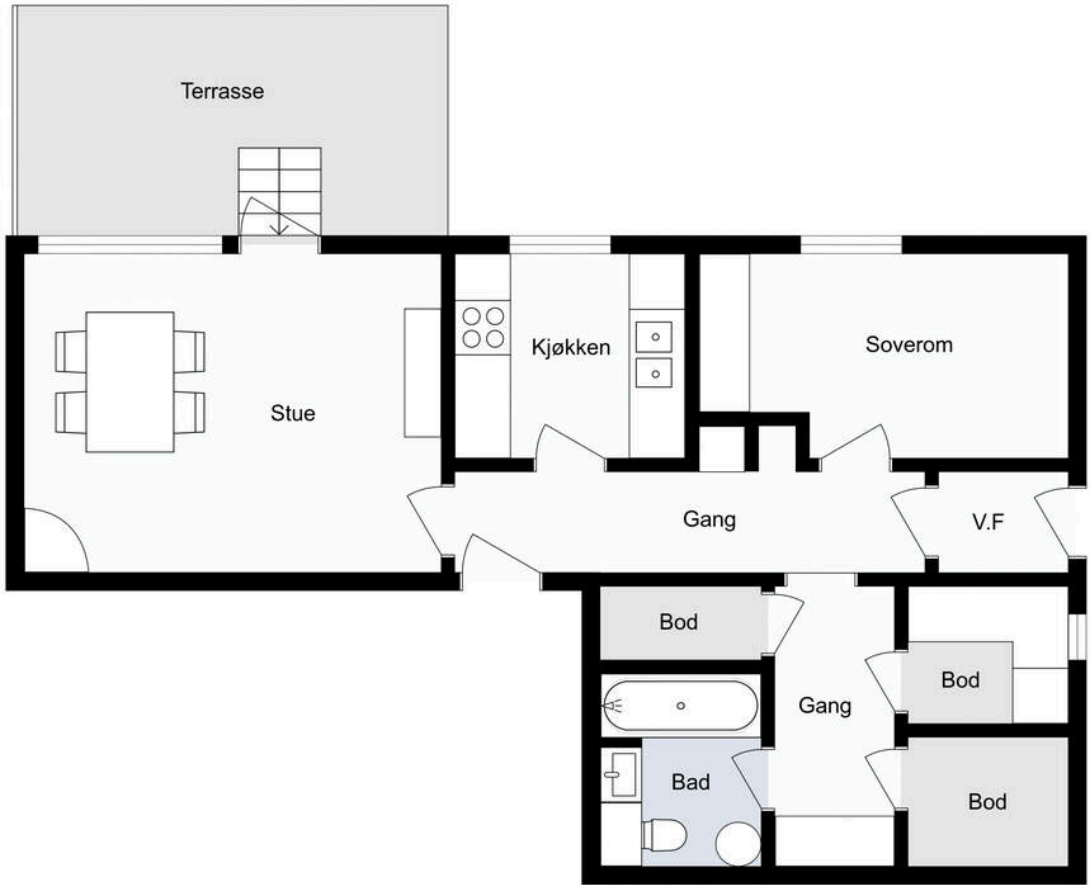




PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Landåssvingen 33A



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
10 027 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomst- og parkeringsarealer samt diverse bed, prydbusker og beplantning.

ØKONOMI

Forretningsfører
BOB

Om borettslaget
Beboer har ansvar for pleie og snømåking av tilhørende uteareal.

Styreleder opplyser følgende vedr. muligheten til å kjøpe parkeringsplass på borettslagets eiendom:
- Mulig å kjøpe parkeringsplass for ca. kl. 11.000,-. Ellers er det gateparkering.

Styret opplyser om en uløst uenighet om tilgang til vaskekjeller og tørkerom, men opplyser om følgende:
2-roms leiligheter har rett til bruk av felles vaskerom og tørkerom som ligger innenfor 4-romsleilighetens areal. Resten av arealet tilhører 4-romsleiligheten. Strøm til vaskemaskin og tørketrommel må tas fra egen kurs. Organiseringen avtales mellom beboerne i de to leilighetene, fortrinnsvis ut fra

beboernes behov. Det kan være faste uker, faste ukedager eller de kan fordele arealet mellom seg. Begge leilighetene skal bidra til rengjøring og vedlikehold av rommene.
Felleskostnader pr. mnd
2.728,-

Felleskostnader inkluderer
Renter/avdrag lån, vedlikehold, kommunale avgifter/eiendomsskatt, samt øvrige driftskostnader.

Andel fellesgjeld
111.607,- per torsdag, 18. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån
Bank: Fana Sparebank
Lånenr.: 34118323353
Lånebeskrivelse: Fana Sparebank 2
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,22%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 111 607,18
Total saldo lån: 4 168 175,00
Innfrielsesdato: 30.06.2052

Fellesgjeld pr. 18.06.2026: 111 607,19
Total fellesgjeld for AI Landåssvingen Borettslag pr. 18.06.2026: 4 168 175,-

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



Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 1.176.653,-
Driftsutgifter til sammen kr. 956.459,-.
Resultat av finansposter kr - 211.981,-
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 8.678,-

Det er budsjettetert med et resultat på kr 16.500,- for 2026.

Forkjøpsrett

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets 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. Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets 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

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
PolisenummerSP0003189952

Sikringsordning

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Formuesverdi primær

859.226,- for 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter og er inkludert i felleskostnader.

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 10 000 000, 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, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

Diverse

Styreleder opplyser om en uløst konflikt vedr. tilgang til vaskekjeller og tørkerom.

BoB som forretningsfører opplyser følgende:
"2 roms leiligheter har rett til bruk av vaskerom/tørkerom. Organiseringen avtales mellom beboerne i 2 roms og 4 roms leilighetene, fortrinnsvis ut fra beboerenes behov. Det kan være faste uker, faste ukedager eller de kan fordele arealet mellom seg. Det er også viktig at begge leilighetene bidrar til rengjøring av rommene."

Leiligheten selges med verge. Det gjøres for god ordens skyld oppmerksom på at en av hjemmelshaverne har fått oppnevnt verge som forestår de praktiske anliggender ifht salg av eiendommen. Eiers verge, Tone Skaugvold, har svært begrenset kunnskap om eiendommen, dens standard og evt andre forhold rundt denne. Det henvises til informasjon i salgsoppgave. Endelig aksept av bud forutsetter samtykke fra Statsforvalteren i Vestland, som har ansvaret for vergesalg i Vestland fylkeskommune. Dette skjer i etterkant av at handelen er inngått ved Statsforvalterens påtegning på skjøte og kjøpekontrakt.

Leiligheten er vasket ut. Det vil ikke bli foretatt noen ytterligere utvask etter gjennomført visning. Kjøper overtar eiendommen i den tilstand den var ved visning. Budgiver aksepterer dette uforbeholdent ved inngivelse av bud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1960/9424-1/106 22.11.1960 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

1961/6532-1/106 29.08.1961 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om felles vegg

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

1964/3824-1/106 20.05.1964 OBLIGASJON
Beløp: NOK 372 380
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7214926
OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSSINNSKUDD

1971/6112-2/106 24.09.1971 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

2022/734462-1/200 05.07.2022 07:51
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: FANA SPAREBANK
ORG.NR: 937 896 859
ELEKTRONISK INNSENDT

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2018, hvor den i hovedsak er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg i ytre fortettingssone (Y). En mindre del av eiendommen er avsatt til grønnstruktur. Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Landås, hvor arealet i hovedsak er regulert til boligområde.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø (Landås) og omfattes av en aktsomhetssone for steinsprang, jord-, flom- og snøskred. Videre ligger deler av eiendommen innenfor gul og rød sone for luftkvalitet, samt gul og rød støysone fra veitrafikk. Dette kan medføre krav om nærmere utredninger og eventuelle avbøtende tiltak ved fremtidige søknadspliktige tiltak.

En mindre del av eiendommen er omfattet av eldre reguleringsplan "Bergensdalens østlige del, Kolstien/Strimmelen" (plan-ID 10610000). Det er ikke registrert planendringer som berører eiendommen direkte. Det foreligger flere gjeldende og pågående planer i nærområdet, herunder arbeid med ny kommuneplan (KPA 2027).

Det er registrert flere godkjente bygge- og tilbyggstiltak på omkringliggende eiendommer. Eiendommen ligger også innenfor Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via 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

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 17. juni 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 000 000,00 (Prisantydning)

111 607,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

2 111 607,00 (Kontraktsum totalt)
111 607,00 (Andel av fellesgjeld)

2 111 607,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 112 697,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 121 597,00 (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. Enkelt saker 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 overtagelse 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. Rekvisjon 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 overtagelse 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 budkjema 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

Kjerneinformasjon

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.

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
Svein Kruger

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 3,60% av salgssum. Estimert provisjon kr. 76 017 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 70 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600,00, Kommunale opplysninger kr 3 655,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 500,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 900,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 18 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 900,00. Sum faste vederlag kr. 62 865.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: , Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 729,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto (faktureres direkte: ca. 6.000,-), Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) - faktureres direkte.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte

visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
(Flett frase "meglers vederlag" her)

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: Söderberg & 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.

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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 2-roms borettslagsleilighet

 Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 161, bnr. 708

 Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 Rapportdato: 16.05.2026 Oppdragsnr.: 20932-3414 Eiendomsverdi ref nr: EX1681

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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



Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 3 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 4 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

2-roms borettslagsleilighet i byggets underetasje.

STANDARD

Leiligheten har hovedsakelig standard fra byggeår, og det må påregnes totalrenovering. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, med tilhørende Byggeforskrifter av 1949, som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og modernisering er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene ble gjennomført

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskseriens 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 bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor 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

Eiendommen ligger på Landås i bydelen Årstad, et boligområde som strekker seg fra Haukeland sykehus i nord til Nattland i sør, mellom Fridalen/Slettebakken i vest og Ulriken i øst. Selve boligen ligger tilbaketrukket i Landåssvingen. Området har kort vei til store arbeidsplasser og studiesteder, blant annet Haukeland universitetssykehus, Haraldsplass og HVL campus Kronstad. Skole og barnehage finnes i nærområdet, og det er gode kollektivforbindelser. Landåstorget har dagligvarebutikk, bibliotek og servicetilbud, mens Sletten Senter har et bredere utvalg med Vinmonopol. I området finnes idretts- og treningstilbud, samt turmuligheter mot Ulriken, Svartediket, Tveitevannet og Gamlehaugen.

TOMT

Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomst- og parkeringsarealer samt diverse bed, prydbusker og beplantning.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur i betong med sparestein.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkleddning med liggende, enkeltfalset trekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Ytterdør i teak med isolerglass.
Malt balkongdør i tre med isolerglass.
Ytterdør fra 1994. Balkongdør fra 1984.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (1,7 m²)

Teppe på gulv, panel/tapet på vegger og malte flater i himling.

Gang (6,3 m²)

Teppe på gulv, panel/tapet på vegger og malte flater i himling.
Plassbygget kott.

Mellomgang (3,5 m²)

Teppe på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling.

Bod (3,4 m²)

Belegg på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling.

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

Bad (3,7 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (10,2 m²)

Teppe på gulv, panel på vegger og malte flater i himling.
Plassbygget garderobeskap.

Kjøkken (5,9 m²)

Belegg på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (16,7 m²)

Teppe på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling. Utgang til hage.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av støpejern.
Varmtvannsbereider på ca. 100 liter.
Sikringskap med skrusikringer.

OPPVARMING

Kamin i stue.
El. varmekabler på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

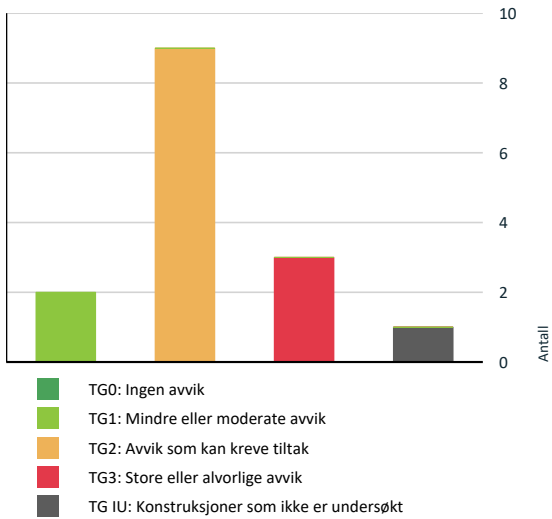
Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



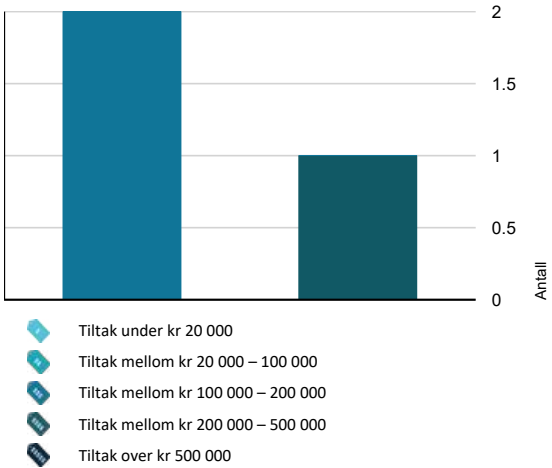
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert. Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

2-roms borettslagsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Overflater
Det er påvist andre avvik:
• Overflater bærer preg av elde/slitasje. Stedvise skader på overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 7 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad (3,7 m²) > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad (3,7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører
Det er påvist andre avvik:
• Ytterdører bærer preg av elde/slitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• På bakgrunn av alder på konstruksjonen er det sannsynlig at det mangler fuktsperre under gulvstøp.

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er påvist andre avvik:
• Det er registrert punktvis mineralutslag (salt/kalkutslag) på overflater, noe som indikerer fuktgjennomgang i grunnmuren. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, da kjellergulv og fundamenter vanligvis er etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Innvendig > Kryp kjeller
Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

- Jordmasser og buskvekster ligger inntil kryp kjelleren. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen.
- Manglende tilkomst medfører usikkerhet omkring tilstanden på kryp kjelleren. Tilstandsgrad er satt for å belyse denne risikoen.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist andre avvik:
• Dørene bærer preg av elde/slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (5,9 m²) > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (5,9 m²) > Avtrekk
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 8 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

2-ROMS BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
1961

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard
Leiligheten har hovedsakelig standard fra byggeår, og det må påregnes totalrenovering. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av leiligheten. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra 1986. Stort vindu i stue fra byggeår.

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:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør skiftes ut vinduer eller glassruter som er punkterte eller sprukne, for å unngå redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Dører

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 9 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør i teak med isolerglass.
Dør fra 1994.

Malt balkongdør i tre med isolerglass.
Dør fra 1984.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Ytterdører bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Ytterdørene bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusert funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, redusert sikkerhet og fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse
Overflater ble visuelt kontrollert.

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

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Overflater bærer preg av elde/slitasje. Stedvise skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er påregnelig med oppgradering av overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 10 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt stikkprøvemessig kontroll av ujevnheter/skjevheter med laservater i relevante rom.

Det ble foretatt kontroll i gang, på soverom og i stue. Det ble målt noen lokale skjevheter. Merk at det er vanskelig å foreta måling av skjevheter i leiligheter med tepper, og at det derfor kan forekomme avvik på disse.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er basert på tilgjengelige flater. I eldre boliger må det påregnes enkelte skjevheter, nedbøyninger, knirk og begrenset lydisolering mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- På bakgrunn av alder på konstruksjonen er det sannsynlig at det mangler fuktsperre under gulvstøp.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 11 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Pipe:
Teglsteinspipe.

Ildsted:
Kamin i stue.

Pipen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke nærmere vurdert.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Merk:

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert punktvis mineralutslag (salt/kalkutslag) på overflater, noe som indikerer fuktgjennomgang i grunnmuren. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, da kjellergulv og fundamenter vanligvis er etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning i grunnmur, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig utvikling av muggsopp, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.



Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller.

Det ble ikke registrert luker eller annen tilkomst til krypkjeller på befaringsdagen.

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 12 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Krypkjellere er generelt fuktutsatte konstruksjoner. Fuktforholdene kan variere med årstidene, og sommerhalvåret er normalt mest kritisk med tanke på høy relativ luftfuktighet og kondensfare.

Ved visuell kontroll kan det ikke utelukkes skjulte fukt- eller råteskader i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren for å følge med på fuktforhold og eventuell skadeutvikling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

- Jordmasser og buskvekster ligger inntil krypkjelleren. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen.
- Manglende tilkomst medfører usikkerhet omkring tilstanden på krypkjelleren. Tilstandsgrad er satt for å belyse denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

- Jordmasser og buskvekster bør fjernes eller flyttes bort fra krypkjelleren for å bedre terrengfallet og redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende trekonstruksjoner.



Ventiler i ringmur indikerer at det er krypkjeller under trebjelkelag i leiligheten.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Finérte kompaktører. Dør med glassfelt mellom entré og gang.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik Hvite, formpressede innerdører.

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Dørene bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dørene bør vurderes å oppgraderes eller skiftes ut i forbindelse med generell oppgradering av leiligheten.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (3,7 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 13 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Inneholder:

Baderomsmøbel med laminerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt porselensvask med kraner, gulvstående toalett og badekar og dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, støpejernssluk og naturlig ventilasjon.

Bad av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

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

- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD (3,7 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot fellesareal og vegger av heltre (plankevegger), hvor hulltaking ikke er fysisk mulig.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN (5,9 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat og heldekkende stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri.

Ingen hvitevarer var montert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



UNDERETASJE > KJØKKEN (5,9 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 14 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Konsekvens/tiltak**
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
 - Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet brukstid:
- Kobberrør: 25-50 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet brukstid:
- Avløpsrør av plast: 25-50 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 15 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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.

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra Oso Hotwater, plassert på badet.

Nyere bereder.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i fellesgang.

Skrusikringer.

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 35A, 1 kurs på 20A og 5 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Eier var ikke til stede ved befaringen, og spørsmål til eier er ikke besvart.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 16 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer for anlegget.

Oppdraget er utført som nøkkelbefaring uten eier tilstede, og takstmann kjenner ikke til om det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget eller om det foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider. Spørsmål til eier er ikke besvart. Egenerklæringskjema er ikke mottatt/kontrollert.

På bakgrunn av de nevnte forholdene og manglende dokumentasjon anbefales det å foreta en utvidet kontroll av det elektriske anlegget dersom dette ikke er foretatt og avvik er lukket i de senere år.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og opplysninger fra eier, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller tekniske målinger, og kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av DLE eller registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse til å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand fullt ut. Ved eierskifte anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør, særlig dersom nyere kontrollrapport eller dokumentasjon ikke foreligger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet kontroll.

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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 17 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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

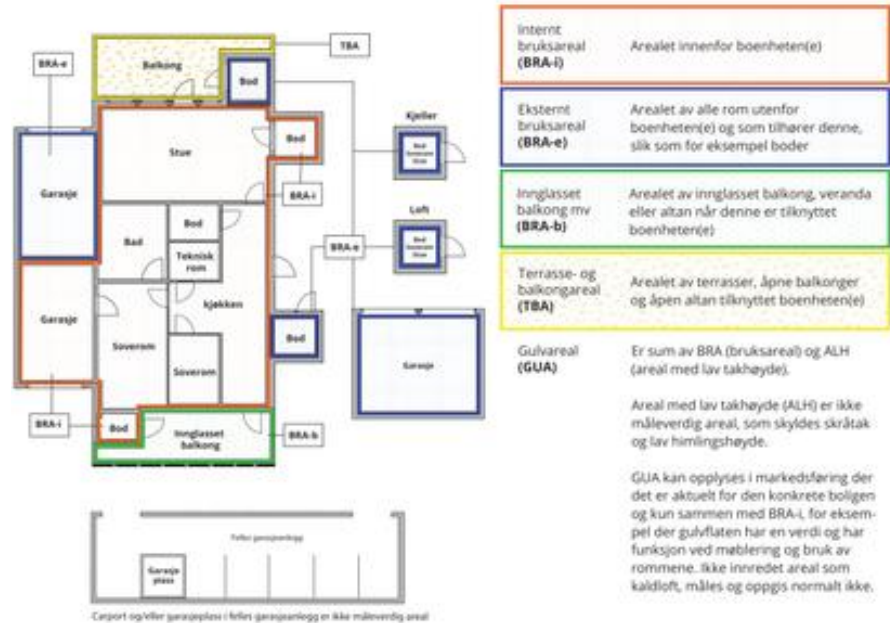
Hva er måleverdig areal?

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 befarings tidspunktet, 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.

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 18 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer

2-roms borettslagsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	53			53	
SUM	53				
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré (1,7 m²), gang (6,3 m²), mellomgang (3,5 m²), bod (3,4 m²), bad (3,7 m²), soverom (10,2 m²), kjøkken (5,9 m²), stue (16,7 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Ca. 2,48 meter målt i stue/kjøkken.

ØVRIGE AREALER

Felles vaskerom i kjeller.

GENERELT

Arealene er målt med laser iht. NS 3940:2023. Vær oppmerksom på at målbart areal etter norsk standard ikke nødvendigvis samsvarer med offentlig godkjent bruk; dette må kontrolleres mot stemplede tegninger. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Da godkjente tegninger eller seksjoneringsdokumenter ikke er fremlagt, er arealbruk og tilleggsdelers (som boder) basert på befaring og opplysninger fra megler. Det er ikke opplyst om tilhørende eksterne boder til leiligheten. Oppmålingen er ikke kontrollert mot tegninger.

Særlige forhold for sameier og borettslag

- Bruksrett: Rett til boder eller rom i fellesareal kan endres gjennom vedtekter eller generalforsamlingsvedtak.

- Varighet: Eksklusiv bruksrett i sameier er som hovedregel begrenset til 30 år (eierseksjonsloven), med mindre den er tinglyst som en del av seksjonen.

- Omdisponering: Rom utenfor selve boenheten kan omdisponeres av styret/fellesskapet, noe som vil påvirke boligens totale BRA.

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 19 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Patrick Bang	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	708		0	10027 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Landåssvingen 33 A

Hjemmelshaver

Al Landåssvingen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL LANDÅSSVINGEN BORETTSLAG	961469643			Kruger Svein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

22

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	13.05.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	13.05.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	13.05.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 20 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 21 av 24

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 22 av 24

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 23 av 24

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EX1681>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Landåssvingen 33 A, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 708
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20932-3414

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 24 av 24



Egenerklæring

Landåssvingen 33A, 5096 BERGEN

23 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Landåssvingen 33A	Landåssvingen 33A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2006

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd i bolig til han flyttet i omsorgsbolig/sykehjem høsten 2025. Bolig har stått tom ca november 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, Fp0003189952

Informasjon om selger

Selger

Skaugvold, Tone Elin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligen har stått tom siden november 2025.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 15647288

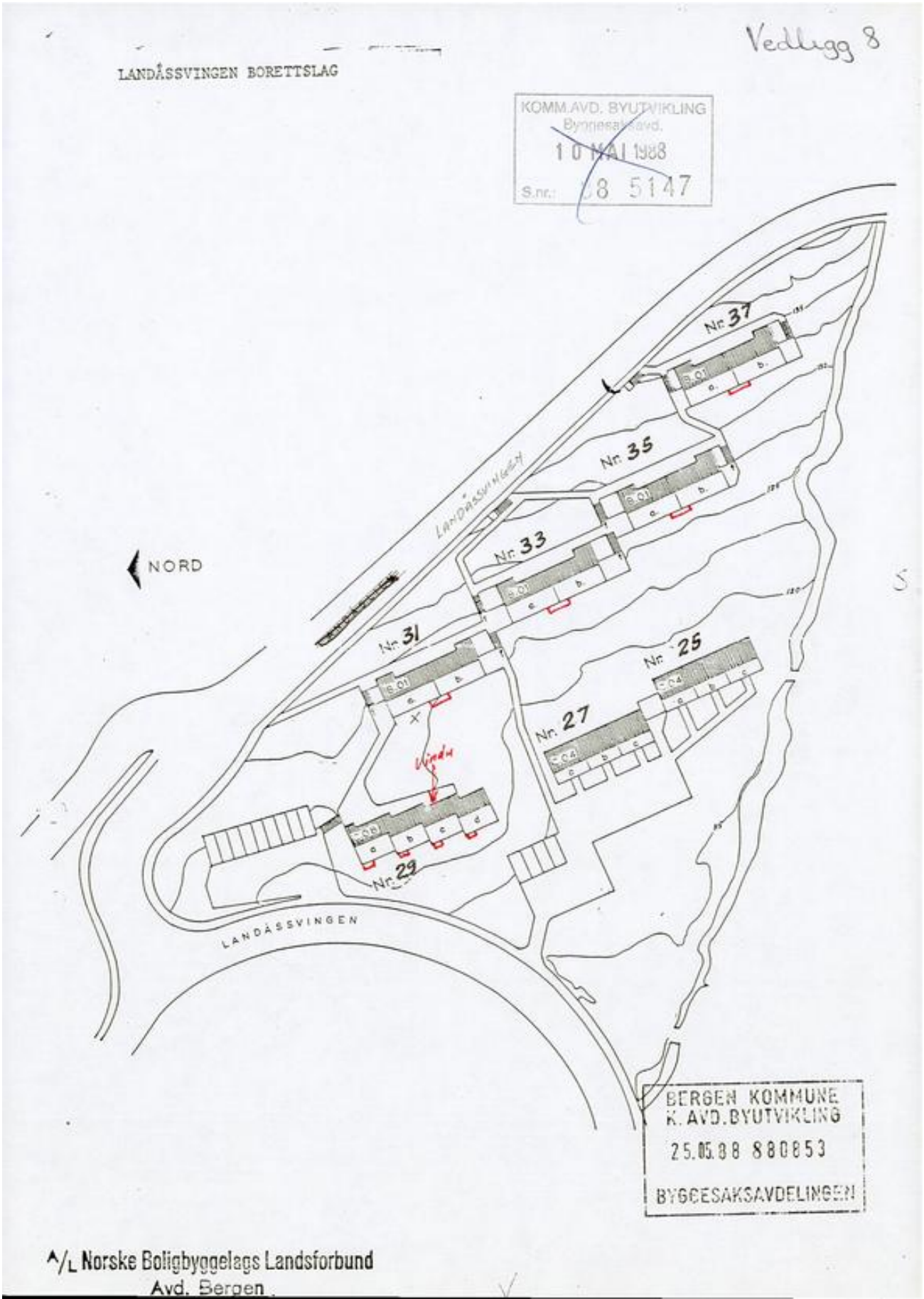
Egenerklæringsskjema

Name
Tone Elin Skaugvold

Date
2026-07-23

Identification
 Tone Elin Skaugvold

Vedlegg



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



Krüger, Svein
LANDÅSSVINGEN 33 A, 5096 BERGEN

Vår ref.: 0531-33-22
Dato: 18.06.2026

Deres henvendelse av 18.06.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 22 i Al Landåssvingen Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Al Landåssvingen Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	961469643
Seksjons-/andelsnr.:	22
Seksjons-/andelseier:	Krüger, Svein
Adresse:	LANDÅSSVINGEN 33 A, 5096 BERGEN

Forsikring

If Skadeforsikring NUF	SP0003189952
------------------------	--------------

Fellesutgifter:

Felleskostnader	2 728,00	Månedlig
-----------------	----------	----------

Sum felleskostnader:	2 728,00
----------------------	----------

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.



Spesifikasjon av lån

Bank:	Fana Sparebank
Lånenr.:	34118323353
Lånebeskrivelse:	Fana Sparebank 2
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,22%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	111 607,18
Total saldo lån:	4 168 175,00
Innfrielsesdato:	30.06.2052

Fellesgjeld pr. 18.06.2026:	111 607,19
-----------------------------	------------

Total fellesgjeld for Al Landåssvingen Borettslag pr. 18.06.2026:	4 168 175,00
---	--------------

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Ivar Wærnhus
Styrets e-post:	landassvingen@mittbob.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	112 622
Andel formue pr 31.12.2025	10 626

Bygning/eiendom

Byggeår	1960
Gårds-/bruksnr:	161/708

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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

18 av 22 andeler har garasje plass. Plassene tildeles etter ansiennitet i garasjelaget.Bebuarar skal ha rett til parkering på burettslaget sin eignedom om bebuar ikkje har eigen garasje.

Dyrehold tillatt.

2 roms leiligheter har rett til bruk av vaskerom/tørkerom. Organiseringen avtales mellom beboerene i 2 roms og 4 roms leilighetene, fortrinnsvis ut fra beboerens behov. Det kan være faste uker, faste ukedager eller de kan fordele arealet mellom seg. Det er også viktig at begge leilighetene bidrar til rengjøring av rommene.



Ved salg av leiligheter med garasje i borettslaget så skal garasje først selges til dei som står på venteliste i borettslaget og om ingen vil kjøpe så kan garasje selges med bolig.

Beboere setter opp eget ladepunkt til elbil for egen regning. Det er forskjell på kapasitet i garasjerekkene. Meglar må undersøka muligheten for elbillading i kvart tilfelle.

Nåværende leie er 200 kr per år for forsikring og andre utgifter.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

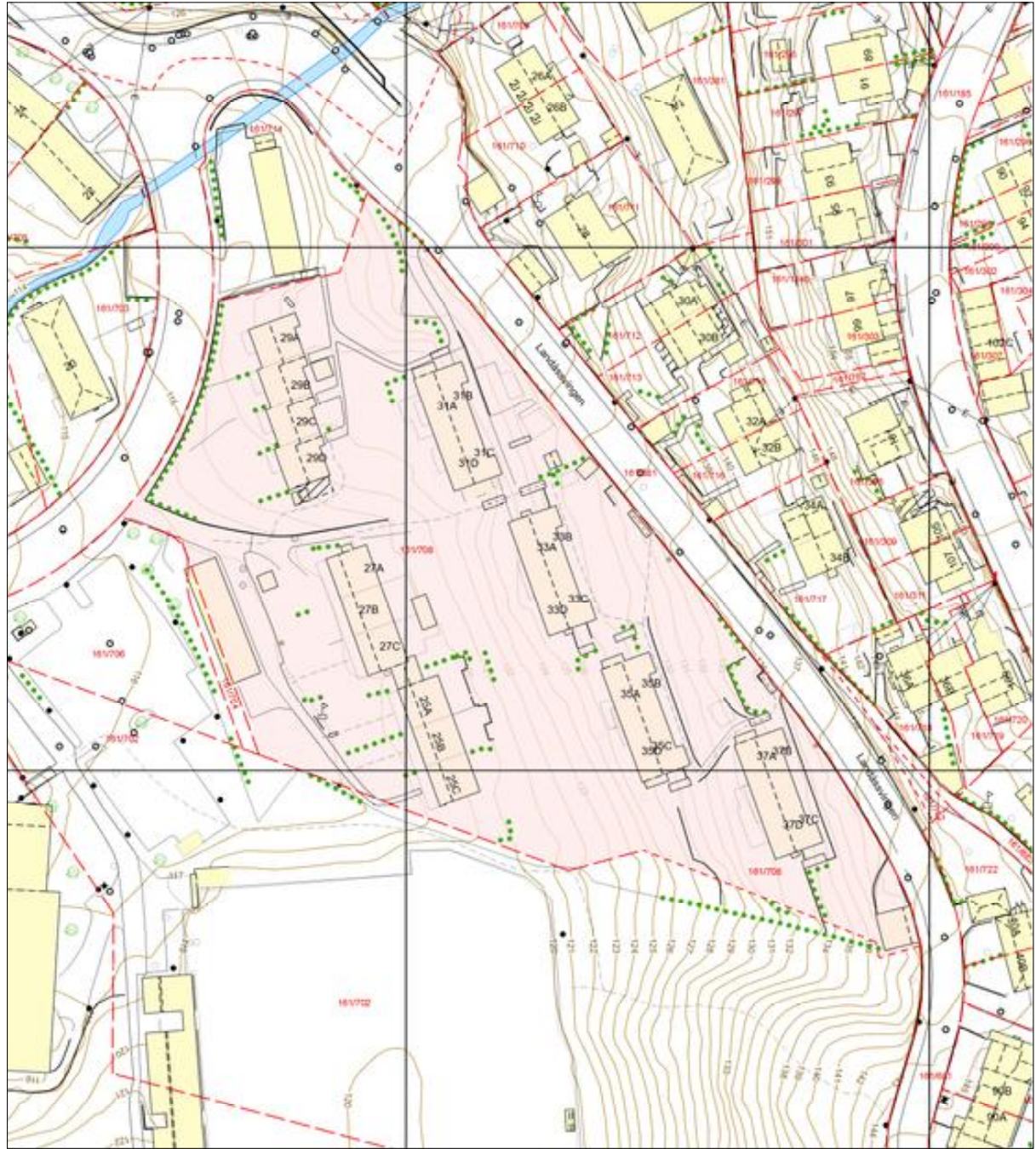


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 17.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/708/0/0
Adresse: Landåssvingen 33A, 5096 BERGEN m.fl.



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

Vedtekter

For A/L Landåssvingen borettslag org nr 961 469 643.

Vedtatt på konstituert generalforsamling 07.10.60.

Endret 20.02.02.

Sist endret/vedtatt på generalforsamling 28.05.2008, 11.06.2020, 11.05.2023, 09.04.2024 med iverksettelse fra ny lov om burettslag av 06.06.03, i kraft 15.08.05.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Landåssvingen borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Bergen og har forretningskontor i Bergen.

2. Andeler og andelseiere

2-1 (1) Andelene skal være på kr 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overlating av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at erververen skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging, eller andre endringer av boligen

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

Endringsmelding til styret, for at styret skal ha så god oversikt som mulig anbefaler vi generelt at alle endringer knyttet til oppussing av bad i den enkelte leilighet blir meldt til styret. Det vil gjøre det enklere for styret å planlegge vedlikeholdstiltak og rehabilitering. Andelseier får da mulighet for å søke om kompensasjon for bytte av avløpsrør.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd for anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten

gjeldende innen fristen i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overdragelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i borettslaget foran. Ved lik ansiennitet avgjørelse ved loddtrekning.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (3) Forkjøpsretten skal kunngjøres med melding til andelseierne.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseiere overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseiers ektefelle eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på de etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren anses som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
 - (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseiernes plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner eller utskiftning av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, vifte mv), tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige kloakkledning fra både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer.
- (4) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseierens mulighet for kontroll. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter slike, plikter andelseier å varsle styret middelbart.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også tilfeldig skade.

- (6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner, jf 2-4.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren strakts å melde fra til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (9) Andelseier plikter å gjennomføre maling av egne utvendige vegger og vinduer når styret gir pålegg om dette. Plikten omfatter også endevegger og saksevegger, som skal vedlikeholdes i fellesskap av andelseierne i den aktuelle husrekken. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for maling av endre- og saksevegger dersom andelseiere ikke kommer til enighet. Dersom pålegget om maling ikke etterkommes innen fristen, kan styret gi andre i oppdrag å utføre arbeidet, og kreve kostnadene ved dette dekket av andelseierne.
- Forarbeid: Før boliger males skal forarbeid som skraping og vasking foretas. Dersom det oppdages råte/sopp, skal andelseier ta kontakt med styret for plan om utbedring før maling blir igangsatt.
 - Maling: Styret foretar innkjøp av maling til boliger og fellesområder. Maling kan hentes i den felles utstyrsboden. Styret har nøkkel til boden. Dersom maling er kjøpt inn i 10-liters spann må den deles opp i mindre spann ved henting. Maling som er til overs må returneres så snart som mulig.
 - Malerutstyr: Malerkoster til bruk på fellesdugnader kjøpes inn av borettslaget. Andelseier må selv kjøpe malerkoster og kraftvask/husvask til maling av egen bolig.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligge på andelseierne. Skade på bolig og inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, kraner, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, sluk, samt rør og

ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseieren eller brukerens til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnader betales hver måned.

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

7-2 Pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett foran andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle medlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
 2. øke tallet på andeler
 3. salg eller kjøp av fast eiendom
 4. ta opplån som skal sikres med pant etter prioritet foran innskuddene
 5. andre rettlige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 6. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

Vedtekter Landåssvingen borettslag A/L 09.04.2024

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst åtte dater og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagslovens eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektens punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Vedtekter Landåssvingen borettslag A/L 09.04.2024

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de om er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes for valgt.
- (3) Ved stemmelikhet, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**11-1 Vedtektsendringer**

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt følger av vedtektene gjelder regler i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Ordensregler for Landåssvingen borettslag A/L

Vedtatt på generalforsamling 28.mai 2008. Sak nr. 21 – 07/08

Generelt.
Ettersom vi trenger nye vedtekter, trenger vi også nye ordensregler. Mye av det som tidligere ble regulert i ordensreglementet, blir i dag regulert av vedtektene i Loven om borettslag fra 2005.

1. Opparbeiding, beplantning og inngrep i terrenget på borettslagets område.

Generelt gjelder det at beplantning ikke skal være til sjenanse for andre borettshavere. Trær skal som hovedregel ikke vokse høyere enn hustakene.

Derfor skal styrets samtykke innhentes før det foretas inngrep i terrenget (murer, fyllinger, anlegg i vei, fjerning av vei, større trær o.l.) eller føres opp tilbygg eller byggverk av noe slag på borettslagets område. I store saker eller saker av prinsipiell betydning bør styret overlate avgjørelsen til generalforsamlingen.

Styret kan, om det anser det nødvendig, innhente fagkyndige uttalelser (arkitekt, hagearkitekt, ingeniør e.l.). Videre bør styret, hvis det mener at inngrepet vil berøre andre av borettsøverne enn dem som søker om å gjøre inngrep, forelegge planene for disse for uttalelse.

Borettsøverne plikter å fjerne busker o.l. som står i veien for at malerarbeid og annet nødvendig arbeid/vedlikehold kan utføres. Beplantning på disposisjonsområdene står for den enkeltes regning og risiko. Beplantning som er til ulempe i vei- og trappeområder skal fjernes av den som har plantet. Dersom denne plikten ikke overholdes etter at borettsøver er varslet, kan beplantningen fjernes uten vederlag.

2. Almennelike ordensregler.
Borettsøverne skal i fellesskap holde veier og hageanlegg i orden.
Flaggstenger, radio/fjernsynsantennar og lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret.
Bilparkering på borettslagets eiendom utenfor fastsatt område er ikke tillatt.

3. Ro i leilighetene.
Saging og hugging av ved på søn- og helligdager og etter kl.22 er ikke tillatt. Høy musikk for åpne dører og vinduer må unngås. Gressklipping på søn- og helligdager bør unngås.
Bygningsmassen i borettslaget er ikke bygget etter dagens standard for lyddemping. Vis derfor hensyn til naboene ved bruk av musikk mm.

4. Sjøppel og renhold.
Bos- og papirbeholdere settes ut kvelden før tømning og tæs inn igjen samme dag som de er tømt.

Ordensregler Landåssvingen borettslag A/L vedtatt 28.05.08

5. Snørydding og strøing.
Snørydding foretaes etter tur av hver enkelt borettsshaver i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til det hus vedkommende bor i. Snøryddig av fortau foretaes ved leiet hjelp. Strøing av fortau når det er iset/glatt er borettslagets ansvar og gjelder på strekningen fra enden av Garasjelag 1 nærmest svingen, og ned til innkjørsel ved Garasjelag 3. (Jfr. eiendomskart fra Bergen Kommune).
6. Tørkeplassen.
Tørkeplassen skal ikke brukes på søn- og helligdager, 1. og 17. mai, samt etter kl. 19.00 på dager før forannevnte dager,
7. Rør og avløp.
Borettsshaverne plikter å gjøre seg kjent med utvendige og innvendige stoppekraner, samt forsikre seg om at disse fungerer og kan betjenes. Skade på røranlegg og tette sluk/avløp som skyldes dårlig vedlikehold/tilsyn er borettsshavers ansvar.
8. Renhold.
Borettsshaverne plikter å utføre normalt renhold av leilighetene. Ved mistanke om skadedyr, skal styret informeres og holdes løpende orientert om tiltak som iverksettes. Ved manglende tiltak, har styret rett til å iverksette dette for borettsshavers regning. Ved mistanke om skadedyr har styret inspeksjonsrett.

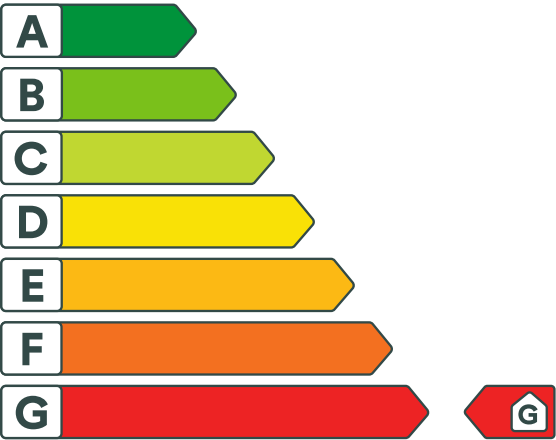
Ordensregler Landåssvingen borettslag A/L vedtatt 28.05.08



Energiattest



Adresse Landåssvingen 33A, 5096 BERGEN	
Dato for energimerking 22.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-323253
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139750144
Gårdsnummer 161	Bruksnummer 708
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer U0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1961	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 53,0 m²	Oppvarmet bruksareal 53,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 329,81 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 316,40 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 769 kWh
--	---



Landåssvingen 33A, 5096 BERGEN



Detaljering

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



Landåssvingen 33A, 5096 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

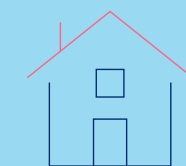
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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:

Landåssvingen 33A, 5096 BERGEN, Gnr. 161, bnr. 708, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260089
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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



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

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

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