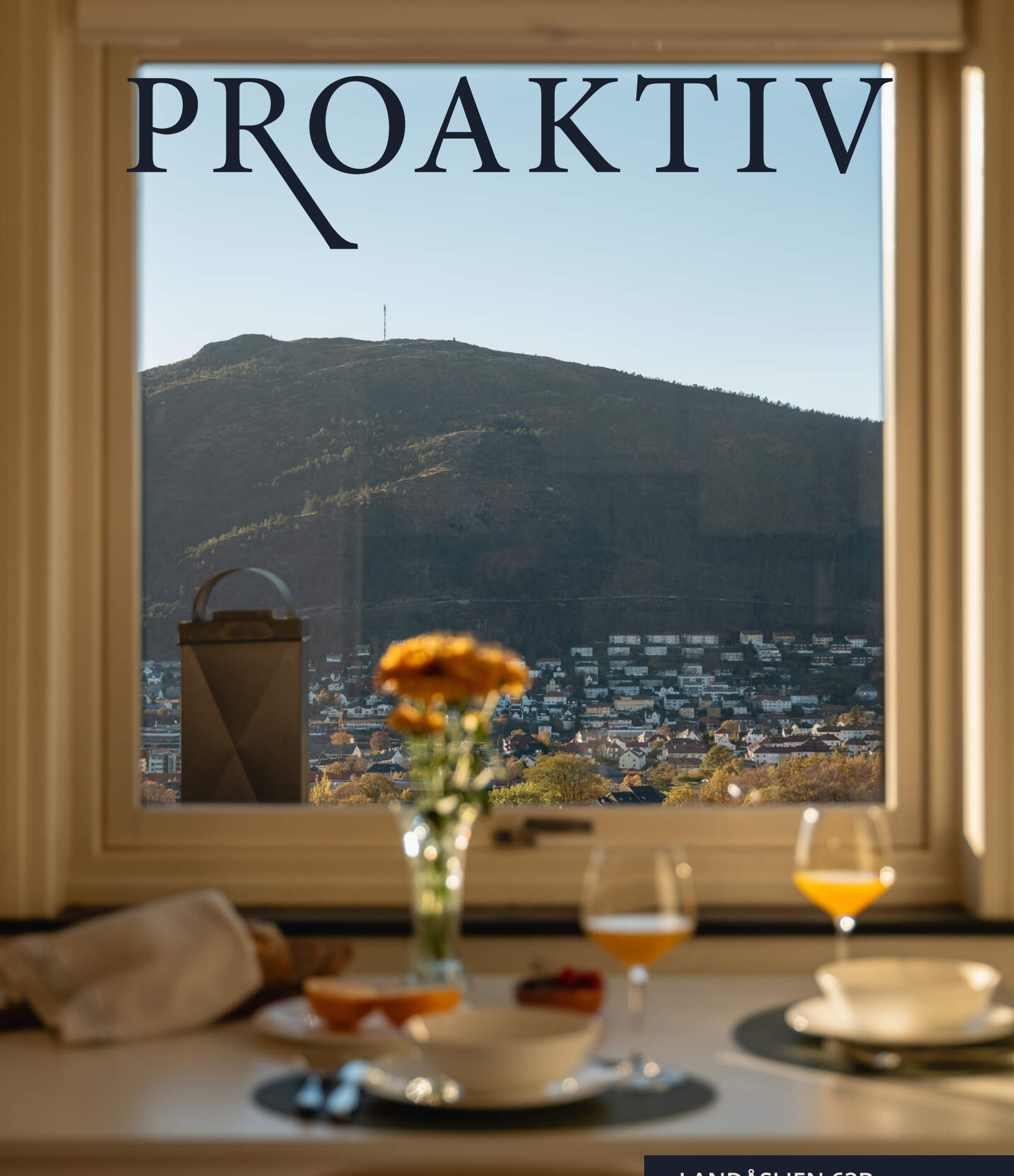


PROAKTIV



LANDÅSLIEN 63B



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

Sarpsborg

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Landåslien 63B, 5097 BERGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 161, bnr. 896, snr. 2 i Landåslien 63B

Prisantydning: 3.950.000,-

Omkostninger: 99.840,-

Totalpris: 4.049.840,-

Kommunale avgifter: 9.667,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1959

Rom/soverom: 2/1

BRA: 64 m²

BRA-i: 56 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering langs offentlig vei etter gjeldende bestemmelser.

Offentlig ladestasjon for elbil i nærheten.

Tomt: 291 m²

Felleskostnader inkl.: Dekker forsikring for bygget og internett.

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

Felleskostnader pr. mnd.: 900,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	20	48
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
50	56	57	62
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	edtekter
67	69	94	100
Energiattest	Tilstandsrapport	Basiskart	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Profesjonell, tillitsvekkende og målrettet.»

Huseier: Eivind Kåre Lunde

«Måten vi ble møtt av megleren på ga tillit. Følte at han var godt forberedt og kunne jobben sin. Dette viste han også gjennom hele prosessen.»

Huseier: Bjørn Johnsen

«Georg Gade gjorde en usedvanlig god jobb!»

Huseier: Harald Sturla Esbjug

«Meget proff i hele prosessen.»

Huseier: Jarle Heldal

«Gade gjorde sitt ytterste for at jeg skulle bli fornøyd. Han var alltid fleksibel og tilgjengelig for både meg og kjøperne og stilte opp fra første dag.»

«Han satte seg godt inn i alle detaljer med boligen min og lyttet til hva som var viktig for meg. Jeg kunne hele veien føle meg trygg på at meglerjobben var i de beste hender. Det gjorde at jeg kunne fokusere på alt annet det innebærer å skulle flytte. Jeg er meget fornøyd både med resultat av salget og med oppfølgingen fra Gade!»

Huseier: Maria Isolde Wiig Andersen

«Det var en fornøyelse og ha Georg Gade som mekler.»

Huseier: Terje Mejer Rasmussen

«Veldig fornøyd med hele salgsprosessen til Proaktiv, og med megler Georg A. Gade.»

«Salget ble utført på en utmerket og profesjonell måte. Resultatet ble langt over forventet pris.»

Huseier: Kjell Magne Hjertager

«Er veldig fornøyd med salgsprosessen og resultat. Megler ga gode og kloke råd. Georg Gade er en megler jeg vil anbefale kjente å bruke.»

Huseier: Jørgen Jacobsen

«Meget bra, Georg har hjulpet med alt fra søknader og fargevalg til ekteskapsrådgivning.»

Huseier: Tony Wågenes Johanessen

«Megleren var konkret, tydelig og bevisst i formidlingen om at boligsalg kunne han.»

«Georg utviste tillit og balansert myndighet i beslutningsprosessen for markedsføring, klargjøring og salg. Den gode følelsen som ble etablert holdt seg gjennom hele prosessen, også takket være god informasjonsflyt.»

Huseier: Paal Reinholdt Jørs

”

"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:
Georg André Gade



Georg André Gade
Partner | Eiendomsmegler
Mobil: 93 00 38 30
E-post: gag@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Georg A. Gade har jobbet i bransjen siden 2000 og skapt gode resultater for kundene sine like lenge. Han forteller hva han skal gjøre. Det fører til tilfredse kunder, en trygg prosess for både kjøper og selger, i tillegg til et optimalt sluttresultat. Georg jobbet i Postbanken eiendomsmegling frem til 2005, før han ble med videre inn i overgangen til Aktiv eiendom, med eierskap til Aktiv Elite Eiendomsmegling. I denne perioden var han både daglig leder i Aktiv Elite eiendomsmegling AS og daglig leder i Bergen Eiendomsmegling AS. Fra 2013 har han vært med å bygge Proaktiv Eiendomsmegling som kjede i Proaktiv Gruppen.

Med byen for dine føtter og naturen i ryggen! Fantastisk utsikt, gode solforhold, balkong, terrasse og en liten hage.

Det er noe helt spesielt med å bo øverst, der bebyggelsen slipper taket og skogen overtar. I Landåslien 63B bor du høyt, fritt og fredelig, med fantastisk utsikt over Bergensdalen og fjellene omkring. De 70 trappetrinnene opp gir deg litt gratis hverdagstrim, og belønningen venter på toppen! Her får du gode solforhold, balkong, markterasse og en hyggelig hageflekk hvor du kan plante blomster, dyrke urter eller nyte late dager i solen. Inne sørger vedovnen med glassfront for lun stemning. Og boligen har enda litt mer å by på enn det man først skulle tro.

Med skogen i ryggen har du flotte turmuligheter rett utenfor døren, enten du vil ta en kveldstur eller legge turen mot Ulriken. Samtidig er det kort vei til butikker, buss, Haukeland og sentrum. Her kan du se byen, uten å måtte høre den.

Partner | Eiendomsmegler **Georg André Gade**

«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.

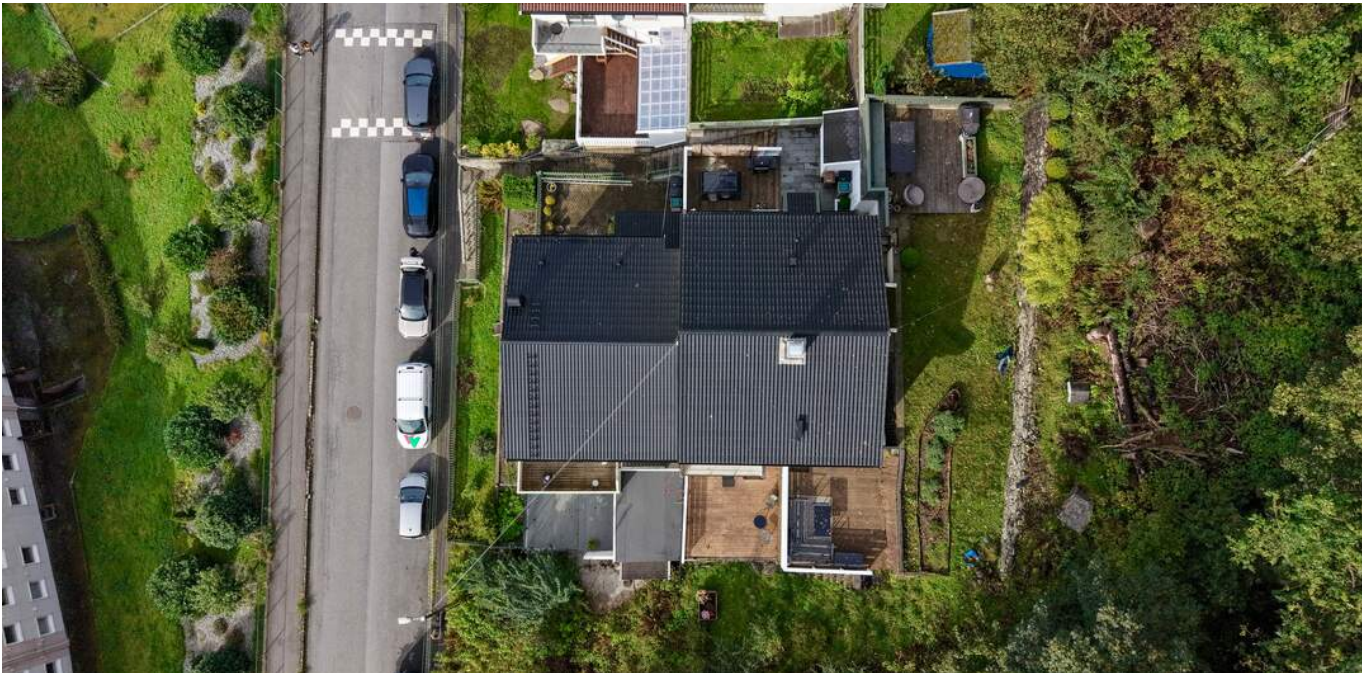
I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen,
sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

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

Med byen for dine føtter og naturen i ryggen. Det er noe helt spesielt med å bo øverst. Der bebyggelsen slipper taket, skogen overtar og utsikten virkelig får utfolde seg. Velkommen til Landåslie 63B, en bolig med en beliggenhet som byr på noe av det beste Bergen har å tilby. Her bor du høyt, fritt og fredelig, med en fantastisk utsikt over Bergensdalen og fjellene omkring. Samtidig har du både butikker, kollektivtransport og det meste du trenger i hverdagen innen kort rekkevidde. I nærområdet finner du også sjarmerende Lystgården, med kjøkkenhage, matkultur og hyggelige langbordsmiddager. De 70 trappetrinnene opp til boligen gir deg litt ekstra hverdagstrim, og vel fremme belønnes du med en fantastisk utsikt og en deilig følelse av å være hevet over hverdagslivet. Her oppe bor du skjermet og fredelig, med skogen i ryggen og byen foran deg.



OFFENTLIG TRANSPORT

Kanonhaugen Linje 12	2 min 0.2 km
Sletten Linje 1	17 min 1.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.9 km
Bergen Flesland	21 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Landås PostNord	9 min 0.8 km
Bunnpris Lindvik Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	16 min
Apotek 1 Nattland	10 min

SPORT

Baune stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min 0.4 km
Landåshallen Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Feel24 Landås	10 min
MOVA Landås	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Landåslie	2 min
-----------	-------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

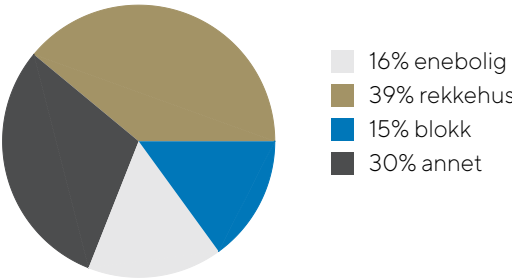


Med skogen og fjellet nærmest som nærmeste nabo har du et fantastisk utgangspunkt for et aktivt friluftsliv. Her trenger du verken å pakke bilen eller planlegge noen stor utfukt for å komme deg ut i naturen. Ta på deg turskoene, gå hjemmefra og la stiene føre deg videre oppover Landåsfjellet, mot Nattlandsfjellet eller Ulriken. Enten du foretrekker en liten kveldstur, en løpetur etter jobb eller lange søndagsturer med kaffetermos og niste, ligger mulighetene rett utenfor døren. Naturen er ikke noe du må oppsøke. Den er en del av

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

hverdagen din. Og det er ikke bare på fjellet du kan nyte utelivet. Til boligen hører også en hyggelig hage, et lite grønt pusterom hvor du kan trekke ut på fine dager. Her kan du nyte morgenkaffen, plante blomster, dyrke litt urter eller ganske enkelt sette deg ned med en god bok. Det er noe eget ved å ha sin egen lille plass utendørs, særlig når man samtidig bor så tett på byen. Landås er en av Bergens mest etablerte og populære bydeler, og det er lett å forstå hvorfor. Her finner du en fin kombinasjon av grønne omgivelser, hyggelige boligstrøk og et godt utvalg av servicetilbud. Landåstorget ligger i nærheten, med dagligvarebutikker og andre tilbud som gjør hverdagen enkel. På Sletten finner du ytterligere butikker og servicetilbud. Det er også kort vei til skoler, barnehager og gode fritidstilbud. Bussforbindelsene er gode, med holdeplass i kort gangavstand. Dermed er det enkelt å komme seg til Bergen sentrum, enten du skal på jobb, møte venner eller benytte deg av byens kultur- og restauranttilbud. Haukeland universitetssjukehus, Haraldsplass og flere av byens store arbeidsplasser ligger også i nærområdet. Det kanskje aller fineste med denne beliggenheten er kontrastene. Du kan starte dagen med fuglesang og frisk fjellluft, handle det du trenger på vei hjem fra jobb og

BOLIGMASSE



avsluttes kvelden med å betrakte utsikten mens byen gradvis tenner lysene sine. Her får du følelsen av å bo tilbaketrukket, uten å måtte gi avkall på nærheten til det urbane livet. Landåslien 63B passer for deg som verdsetter frisk luft, naturopplevelser, utsikt og litt ekstra ro i hverdagen. Her er det god plass til å senke skuldrene, trekke pusten og nyte omgivelsene. For noen handler den perfekte beliggenheten om å bo midt i sentrum. For andre handler den om å kunne se byen, uten å måtte høre den.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i (sted/område/nabolag) hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.)

Adkomst

Adkomst via offentlig vei. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Livet i Landåslien

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Det jeg kommer til å savne aller mest, er den fantastiske utsikten, solen og nærheten til naturen!"

Selger: Hilde

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte boligen i 2019.

Hva var avgjørende for at du valgte å bo her?

Jeg ønsket å bo sentralt, med gode bussforbindelser, samtidig som jeg ville ha nærhet til naturen og muligheten til å trekke meg tilbake i rolige omgivelser. Her får jeg det beste fra begge verdener.

Det er enkelt å komme seg rundt med kollektivtransport. Busstoppet for linje 12 ligger bare rundt 200 meter fra huset, og fra Nattlandsveien, omtrent sju minutters gange unna, går det flere busslinjer. Bybanen er også en kort spasertur unna.

Samtidig har jeg min egen hage og terrasse, hvor jeg kan invitere venner på grilling og nyte lange sommerdager. Jeg har tidligere bodd i kjellerleilighet, så det å komme opp og se himmelen var fantastisk. Boligen har en veldig god planløsning som gir en god utnyttelse av kvadratmeterne.

Hva har blitt gjort med leiligheten etter at du kjøpte den?

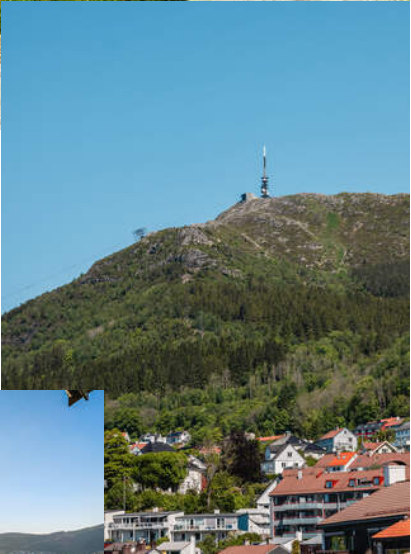
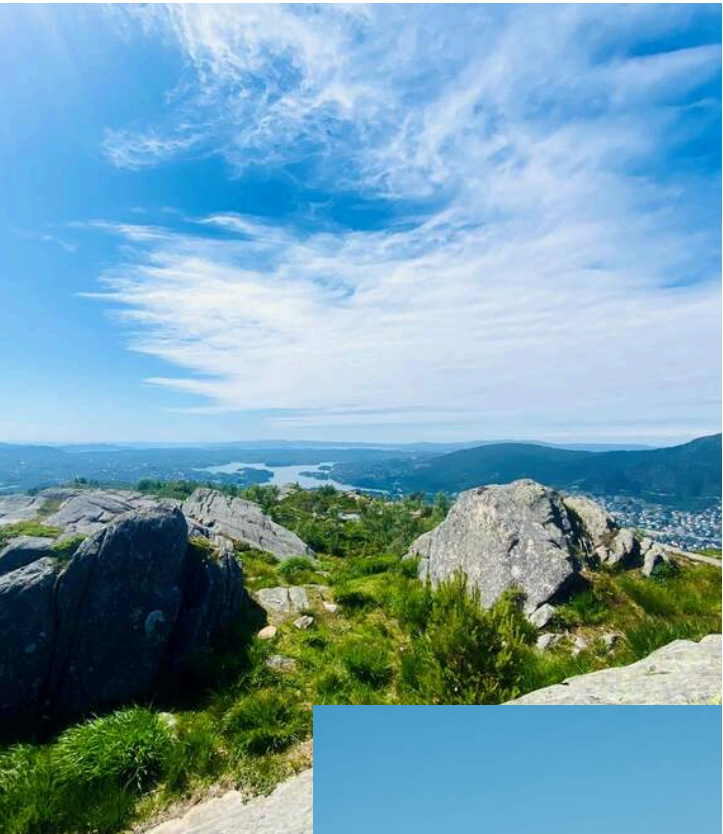
Soverommet og gangen ble malt i 2025. Det er også fjernet en avfukter på loftet og montert ventil.

Hvorfor skal du flytte?

Som nygift har vi etter mange års leting endelig funnet et sted som er et godt kompromiss for oss begge. Mannen min ønsker å bo midt i sentrum, mens jeg setter stor pris på naturen og roen. Nå har vi funnet en løsning som ivaretar viktige kvaliteter for oss begge.

Hva har du likt spesielt godt med boligen, og hva kommer du til å savne mest?

Det jeg kommer til å savne aller mest, er den fantastiske utsikten, solen og nærheten til naturen. Det er noe helt eget ved å sitte på terrassen på en fin dag, nyte et glass vin eller en øl og noe godt å spise, mens man ser utover landskapet. Det er veldig kjekt å se opp på Ulriken om



kvelden når den lyser opp i alle slags farger, og når månen står stor over Løvestakken og lyser inn stuevinduet.

Bak huset er det bare skog, og det gir en helt spesiell ro. Jeg har også satt stor pris på å kunne se hjort og høre fuglene synge. Kombinasjonen av utsikt, himmel, hage og fredelige omgivelser gjør dette til et sted det er lett å trives. Jeg har også satt pris på de praktiske oppbevaringsmulighetene, med god lagringskapasitet på loftet og en bod i kjelleren. I kjellerboden har jeg arbeidsbenk, som gjør det enkelt å reparere ting og holde på med små prosjekter.

Hva har du likt best med området?

Jeg har satt stor pris på det rolige nabolaget, de hyggelige naboene og nærheten til Landåsfjellet. Med butikker, Sletten senter og gode bussforbindelser like i nærheten får man det beste fra både naturen og bylivet.

Er det noe du skulle ønske var annerledes?

Jeg har hatt flere planer for hvordan jeg kunne videreutvikle uteområdet, blant annet ved å forlenge plattingen bak huset, etablere en vinterhage med kjøkken og kanskje sette opp en redskapsbod. Det er fine muligheter for den som ønsker å sette sitt eget preg på uteområdet og utnytte det enda mer.

Hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter: Vedovnen gir god varme og skaper en lun og hyggelig stemning. Jeg setter også pris på den flotte utsikten mot et vinterkledd Bergen, og at det er kort vei til skiløypene på Landåsfjellet.

Vår: Det er herlig å følge med på hvordan naturen våkner til liv igjen. Alt spirer og gror, fuglene kvitrer, og de første varme solstrålene kan nytes på terrassen.

Sommer: Da brukes uteområdet til fulle – med grilling, hagearbeid og hyggelige stunder på terrassen. De lange, lyse kveldene og solnedgangen er noe helt spesielt, og det er deilig å kunne nyte solen til langt på kveld.

Høst: Når fargene i hagen og skogen forandrer seg, får området en egen ro. Etter en aktiv sommer er det fint å følge med på fargespillet i naturen og nyte utsikten mens årstiden skifter.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord.

Utsikt, natur og ro.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL LANDÅSLIEN 63B

Vi starter utendørs – boligen har uteplass,
en liten hage og balkong.

Parkering

Parkering langs offentlig vei etter gjeldende bestemmelser.

Offentlig ladestasjon for elbil i nærheten.

Tomtestørrelse

291,00 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger høyt og fritt, med fantastiske utsiktsforhold og skogen som nærmeste nabo. Her får du en herlig kombinasjon av solrike uteplasser, grønne omgivelser og en deilig følelse av å være tilbaketrasket fra byens hektiske liv. Seksjonen har eksklusiv bruksrett til en hyggelig hageflekk og en romslig markterasse med flott utsikt over Bergensdalen og fjellene omkring. Terrassen er et naturlig samlingspunkt på fine dager, med god plass til både utemøbler, grill og hyggelige måltider i solen. Den grønne hageflekken gir rom for både avslapning og hageglede. Her kan du plante blomster, dyrke urter, anlegge et lite kjøkkenhagebed eller ganske enkelt nyte morgenkaffen omgitt av grønt. Den vakre steinmuren og skogen i bakkant skaper en lun og sjarmerende ramme rundt uteområdet. Tomten er fellesareal i et lite sameie med kun to seksjoner. Bruken av utearealene er regulert gjennom sameiets avtale om eksklusiv bruksrett, slik at du kan disponere hagen og terrassen som hører til boligen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten er en eierseksjon i en horisontaldelt tomannsbolig,

antatt fundamentert på faste masser/fjell, med grunnmur i betong med sparestein og støpt gulv i kjeller. Under nedre leilighet er det krypkjeller med plast på grunnen og avfukter. Ytterveggene er av dobbeltmurt tegl med luftesjikt, innvendig påforet med platekledning og utvendig pusset og malt, og det er murt og pusset pipe. Bygningen har etasjeskillere av betong og trebjelkelag. Takkonstruksjonen er et saltak av trekonstruksjoner med tresperrer, tekket med betongtakstein, og koffertloftet er etterisolert med nytt gulv og tilluftssystem. Takrenner og nedløp er i sortlakkert aluminium, og pipen har beslag og pipehatt i aluminium. Vinduer er med isolerglass i malte trekarmer, ytterdør har isolerglass og laminert dørblad, balkongdør har isolerglass i malte trekarmer, og balkongen er oppført i mur- og betongkonstruksjoner med rekkverk i malt stål. Tomten er tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult, og dreneringen er nedgravd og skjult. TG2 - Avvik som kan kreve tiltak: - Utvendig > Ytterdører Avvik: Det er registrert en sprekke i isolerglasset som går skrått oppover fra nedre kant av ruten, og fuktsvelling i nedre del av dørbladet. Avvik gjelder for ytterdør. Overgangen mellom terskel og balkonggulv er utført uten synlig beslag eller oppbrett av tettesjikt. - Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Avvik: Det er registrert mørke rennemerker på skorsteinen under sotluken på loftet. Merkene fremstår som eldre, og det er montert beslag på pipen over tak. Det er riss og sprekker i pussen rundt luken, rust på lukeramme og avskalling ved foten av skorsteinen. Det er ikke kjent om pipeløpet er rehabilitert. Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

- Innvendig > Krypkjeller

Avvik: Det er registrert fuktig miljø i krypkjelleren. Det er lagt plast på grunnen og montert avfukter, og utvendig på oversiden av boligen er det utført tiltak for å lede vann bort fra konstruksjonen.

Våtrom > 2. etasje > Bad (5,4 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Tettesjikt på gulv og vegger er fra 2007 og det foreligger ikke dokumentasjon. Uoversiktlig overgang i sluk. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > 2. etasje > Bad (5,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det vegghengte toalettet har en innebygget sisterne uten dreksåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken (32,0 m²) > Overflater og innredning

Avvik: Noe slitasje/avflassing på enkelte fronter. - Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Avvik: Kobberrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Avvik: Støpejernsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, slitasjegrad og forventet gjenstående brukstid. Berederen har usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Varierende/begrenset terrengfall vekk fra bygningen. TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 2. etasje > Bad (5,4 m²) > Overflater gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i entré.

Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018. Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 32A, 1 kurs på 20A og 6 kurser på 16A og 1 kurs på 13A.

Eier opplyser at det var tilsyn for rundt 5/6 år siden. BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse). EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

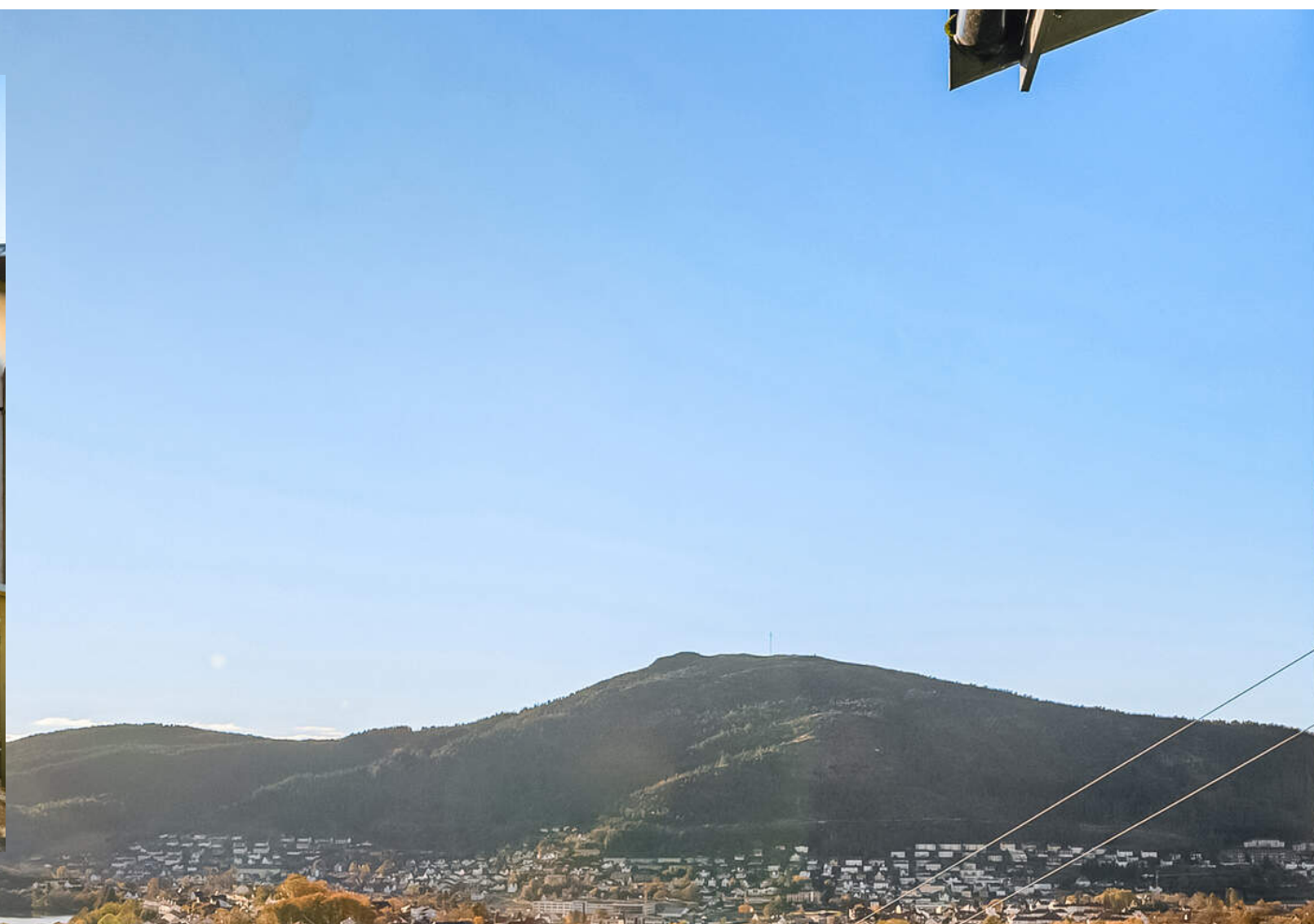
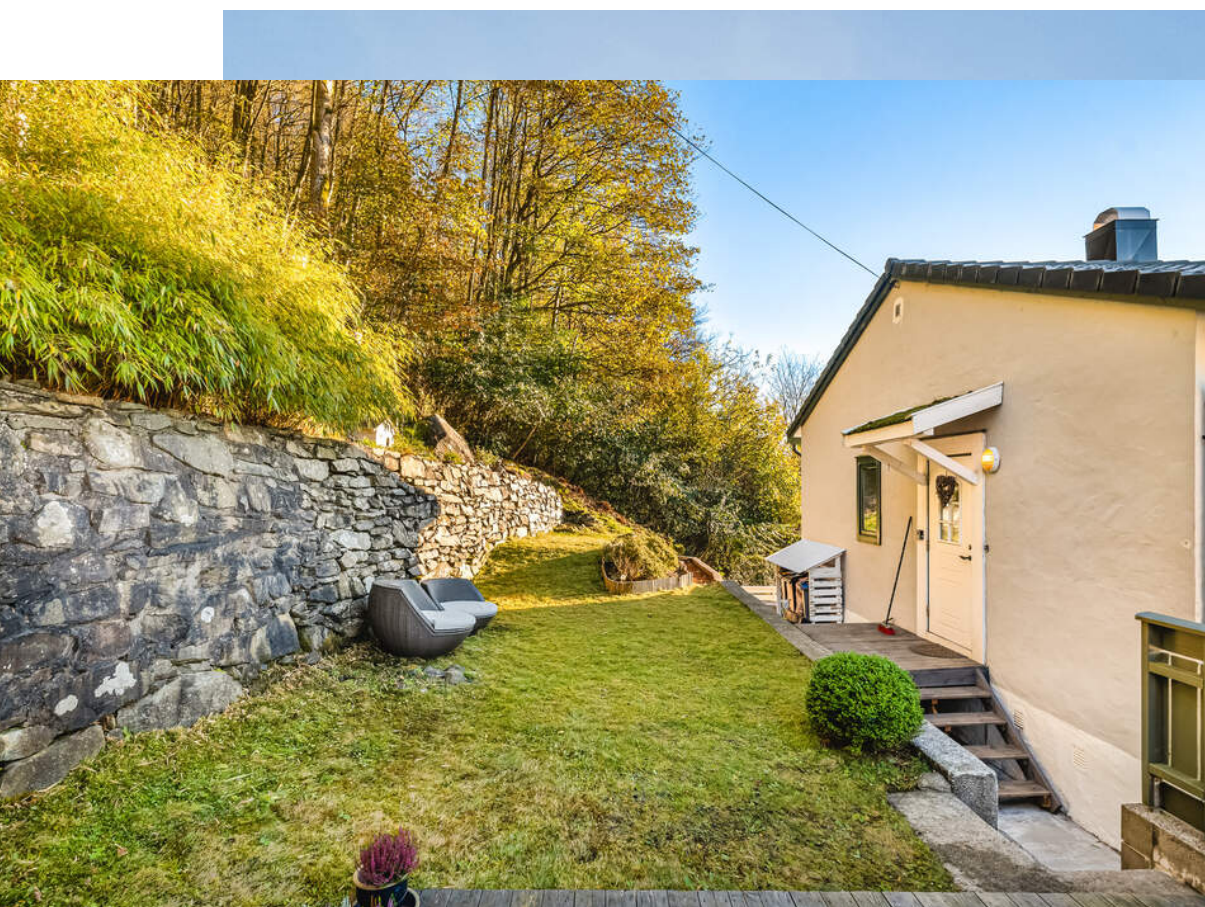
Merk: Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier. Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæring er ikke fremvist for hele anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999 og for endringer på eldre anlegg. Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll Uten dokumentasjon kan anleggets tilstand og forskriftsmessighet ikke verifiseres, og feil eller mangler kan ikke utelukkes. Det anbefales utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Tirsdag, 22. september 2026)







VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Kjeller:
BRA-e 8 kvm: Ekstern bod (8,2 m2)

2. etasje:
BRA-i 56 kvm: Entré (3,5 m2), bad (5,4 m2), soverom 1 (6,4 m2)
- opprinnelig bod, stue/kjøkken (32,0 m2) og soverom 2 (6,4 m2)
TBA 4 kvm: Terrasse og balkongareal

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 8 kvm

2. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 4 kvm

Eierseksjon i horisontaldelt tomannsbolig

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.
Merk:
Innvendige vegger utgjør ca 1,8 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.
Takhøyder:

Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,43 meter.
Takhøyde på loft ble målt til mellom 0-1,46 meter.
Øvrige arealer:
- Ekstern bod i kjeller på 8,2 m². Innlagt strøm og belysning i bod.
- Felles lagringsrom i kjeller.
- Lagringsloft med gulvflate på ca. 55 m².
- Felles terrasse på ca. 20 m².
TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.
Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles tomt på 291 m2 ifølge matrikkelen.
Tomten er opparbeidet med plen, blomsterbed og terrasse.
Hagen ble anlagt i 2015.
Felles lagringsrom i kjeller.

Standard

Kjøkkenen 2. etasje:
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer består av stekeovn





fra IKEA, keramisk platetopp fra IKEA, oppvaskmaskin fra AEG og kjøleskap med frysedel fra IKEA. Kjøkkenet har integrert ventilator. Kjøkkenet ble pusset opp rundt 2008. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Badet har keramiske fliser på gulv og vegger samt malte flater i himling med innfelte spotter. Rommet er innredet med servantskap med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, veggskap, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er buet dusjhjørne med dusjgarnityr og hånddusj. Badet har elektriske varmekabler, plastsluk, smøremembran, elektrisk vifte på vegg og tilluft via luftespalte under dør. Badet ble pusset opp rundt 2007. Tettesjikt på gulv og vegger er fra 2007.

Innvendige overflater:

Gulv: Enstavs eikeparkett med støydempende og isolerende underlag, lagt i 2018.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannforsyningsrør av kobber og plast.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 115 liter fra CTC, plassert i kjeller og produsert i 2002.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i entré. Anlegget har automatsikringer (jordfeilautomater), hovedsikring på 32A, 1 kurs på 20A, 6 kurser på 16A og 1 kurs på 13A. Automatisk strømmåler med fjernavlesning ble montert i 2018. Boligen har elektrisk oppvarming og varmekabler på bad.
- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannsløkkingsapparat.

Oppvarming

Elektrisitet og ved.

Vedovn i stue/kjøkken. El. varmekabler på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energimerke

Oransje F

Info energiklasse

Rød

Modernisering og påkostninger



Arbeid utført i boligen:

2018:

- Ny enstavs eikeparkett med støydempende og isolerende underlag, og nye lister, februar 2018

2008:

- Kjøkkenet ble pusset opp rundt 2008 ifølge tidligere salgsoppgaver.

2007:

- Badet ble pusset opp rundt 2007 ifølge tidligere salgsoppgaver.

- Opprinnelig separat WC er slått sammen med bad. Veggen mellom stue og kjøkken er delvis åpnet.
- Soverom 1 er på tegningene angitt som bod, men er i dag innredet og i bruk som soverom.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2018:

- Taktekkingen ble skiftet i 2018. Taktekking med betongtakstein fra 2018, utført av Tette Tak AS.
- Fasaden ble malt i 2018.
- Vinduene er skiftet i flere omganger, med vindu i stue og soverom fra 2018, levert av Kjelstrup Olsen glass AS.

2015:

- Pipebeslag og pipehatt i aluminium fra 2015.
- Hagen ble anlagt i 2015.

2014:

- Fasaden ble malt i 2014.

2013:

- Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer fra 2013, utført av Askøy Bygg.
- Overbygg over ytterdør fra 2013, utført av Askøy Bygg.
- Takrenner og nedløp i sortlakkert aluminium fra 2013, utført av Askøy Bygg.
- Felles terrasse på ca. 20 m² fra 2013, oppført av Askøy Bygg.

2012:

- Vinduene er skiftet i flere omganger, med vindu på bad fra 2012.

2011:

- Vinduene er skiftet i flere omganger, med vinduer fra 2011.

2009:

- Koffertloftet ble etterisolert og fikk nytt gulv og tilluftssystem i 2009, utført av Byggmesteren Vest AS. Ubrukte takhetter ble samtidig fjernet og tettet.
- Det er lagt plast på grunnen, og det er montert avfukter i 2009.

- utvendig på oversiden av boligen er det utført tiltak for å lede vann bort fra konstruksjonen.

STUEN

Store vinduer fylder stuen med lys og gir en luftig atmosfære. Den fantastiske utsikten blir som et levende maleri.







KJØKKEN

Fra spisebordet kan du følge lyset og årstidene over Løvstakken, mens majestetiske Ulriken fyller utsikten fra kjøkkenvinduet. Her blir selv hverdagsmåltidene en opplevelse.







SOVEROM

Fra soverommet nyter du en flott og vidstrakt utsikt sørover, hele veien mot Nordåsen. Her kan du våkne til dagslyset og en herlig følelse av ro.







BAD

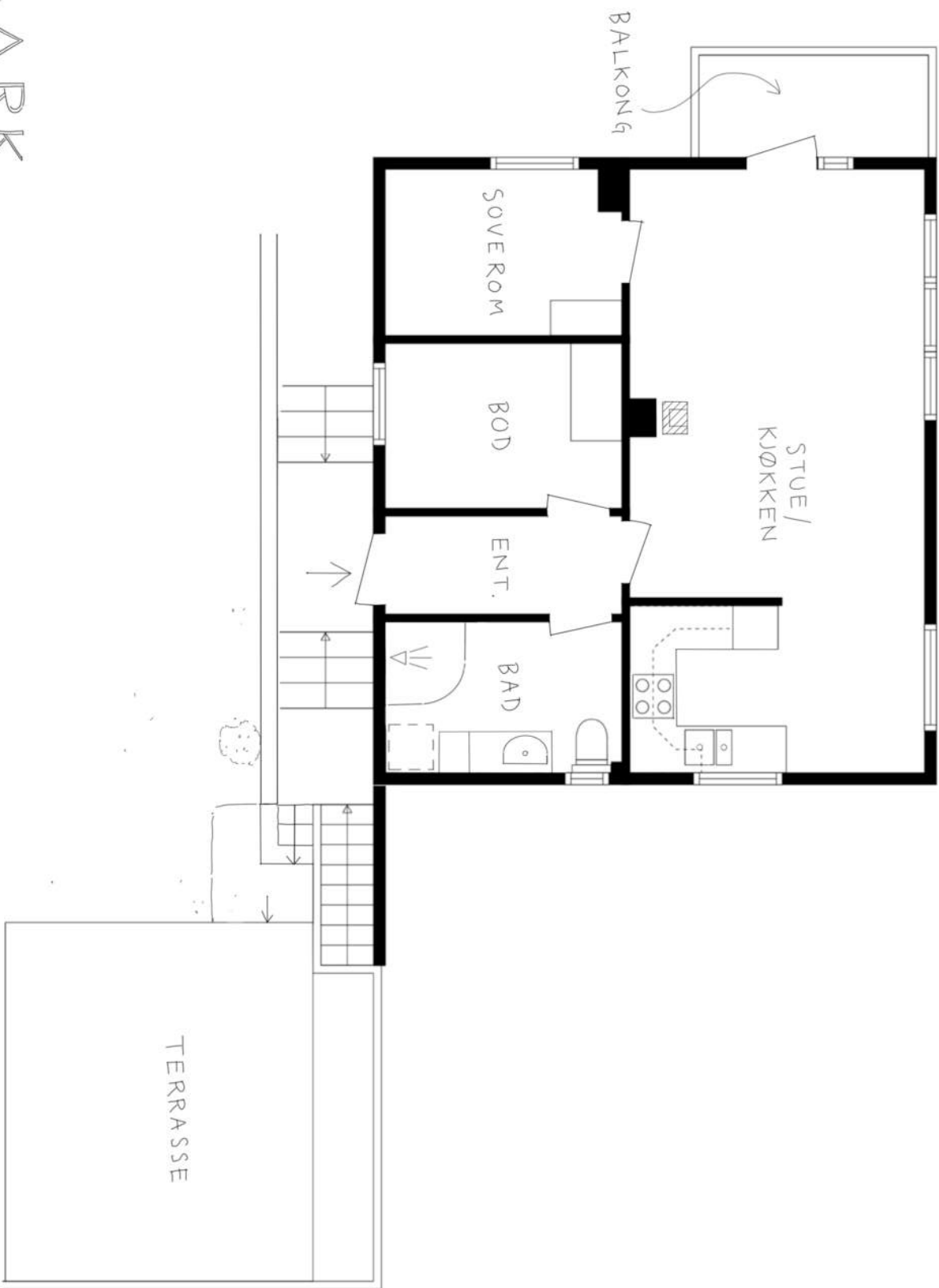
Badet er helfliset og har varmekabler i gulvet. Et lite vindu slipper inn dagslys og byr på et glimt av majestetiske Ulriken.

BOD

I de godkjente tegningene er dette angitt som bod.







BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

PLANTEGNING

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

291,00 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger høyt og fritt, med fantastiske utsiktsforhold og skogen som nærmeste nabo. Her får du en herlig kombinasjon av solrike uteplasser, grønne omgivelser og en deilig følelse av å være tilbaketrukket fra byens hektiske liv.

Seksjonen har eksklusiv bruksrett til en hyggelig hageflekk og en romslig markterrasse med flott utsikt over Bergensdalen og fjellene omkring. Terrassen er et naturlig samlingspunkt på fine dager, med god plass til både utemøbler, grill og hyggelige måltider i solen.

Den grønne hageflekken gir rom for både avslapning og hageglede. Her kan du plante blomster, dyrke urter, anlegge et lite kjøkkenhagebed eller ganske enkelt nyte morgenkaffen omgitt av grønt. Den vakre steinmuren og skogen i bakkant skaper en lun og sjarmerende ramme rundt uteområdet.

Tomten er fellesareal i et lite sameie med kun to seksjoner. Bruken av utearealene er regulert gjennom sameiets avtale om eksklusiv bruksrett, slik at du kan disponere hagen og terrassen som hører til boligen.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Emil Wille Gramstad

Felleskostnader inkluderer

Dekker forsikring for bygget og internett.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

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

Formuesverdi primær

840.190,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.360.760,- for 2024

Kjerneinformasjon

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:
Eiendomsskatt bolig 01.07.2026-30.0: kr 4166,00
Abonnementsgebyr vann: kr 506,77
Stipulert mengde vann: kr 979,14
Abonnementsgebyr avløp: kr 698,04
Stipulert mengde avløp: kr 1338,61
Komm.påslag-etterdrift deponier: kr 300,00
Renovasjon grunnpris: kr 3890,68

Totalt: kr 13 833,- inkl. mva.

Kommunale avgifter

9.667,- for 2026

Eiendomsskatt

4.166,- for 2026

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 salgsoppgraden.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

Andre utgifter

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Diverse

Avfukter i krypkjeller er koblet til naboens strøm. Det gjøres avregning.

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/enderinger 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.

I siste godkjente tegninger fra kommunen er det kun ett soverom. For å få det godkjent som soverom må en søke bruksendring. Om dette vil bli godkjent er usikkert. Dette skjer for kjøpers regning og risiko og boligen selges med ett godkjent soverom. Takstmann beskriver boden som et soverom, da det er det dette har vært benyttet som. 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. Det foreligger ferdigattest for oppdeling i to bruksenheter.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/161/896/2:
19.01.1956 - Dokumentnr: 515 - Bestemmelse om kloakkledn
Plikt til å fjerne kum
Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:896
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1957 - Dokumentnr: 1550 - Bestemmelse om bebyggelse
Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:896
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1958 - Dokumentnr: 10166 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Bestemmelse om felles vegg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:896
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2006 - Dokumentnr: 1201 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2006 - Dokumentnr: 1201 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/129
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1828960 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:161 Bnr:896 Snr:2

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN (plan-ID 10610000), som er en eldre reguleringsplan på grunnen med status 3 – Endelig vedtatt arealplan, og som berører eiendommen med 100,0 % dekningsgrad.. 23.06.1952

Følger kommuneplanen KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttredelse 19.06.2019. Eiendommen har 98,1 % dekningsgrad i arealformålet 1001 – Bebyggelse og anlegg med beskrivelse Ytre fortettingssone og områdenavn Y, og 1,9 % dekningsgrad i arealformålet 3001 – Grønnstruktur med områdenavn G.

I nærheten av eiendommen er planen Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) oppført med planstatus 2 og saksnr 202417461.

I nærheten av eiendommen er det oppført godkjente tiltak på 161/892, bygningsnr 301518754, Garasjeuthus anneks til bolig, med status lgangsettingstillatelse datert 09.09.2025, saksnr 202514034. Det er også oppført godkjente tiltak på 161/844, bygningsnr 139250117-1, Tilbygg, Rekkehus, med status lgangsettingstillatelse datert 23.02.2022, saksnr 202219821 og 202202486.

Eiendommen omfattes i kommuneplanen av hensynssonen H530_2 Byfjellsgrense – sentrale byfjell med 1,9 % dekningsgrad, hensynssonen H570_3 Landås med 100,0 % dekningsgrad, faresonen H310_1 Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred med 100,0 % dekningsgrad, faresonen H390_2 Luftkvalitet – gul sone med 100,0 % dekningsgrad, og støysonen H220_3 Vei støy – gul sone med 100,0 % dekningsgrad.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at alle boliger måles. Målingen bør gjøres med sporfilm over minst to måneder i frysingssesongen, normalt fra midten av oktober til midten av april, fordi nivåene varierer gjennom året. Tiltaksgrensen for oppholdsrom er 100 Bq/m³. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 21. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 950 000,00 (Prisantydning)

3 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

98 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

99 840,00 (Omkostninger totalt)

4 049 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om

endring i gebyrer.

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 overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av

avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.



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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til



salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Hilde Rydland

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og

Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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.

Dato salgsoppgave
21.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Landåslien 63B, 5097 BERGEN

21 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Landåslien 63B	Landåslien 63B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du 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.

Jeg har bodd der siden 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Sparebank 1

Informasjon om selger

Selger

Rydland, Hilde

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det er fukt i grunn inne i krypkjeller

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2020

Ventilasjon og oppvarming	
14	Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei



27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 16816803

Avtale med vedtekter for sameiet - Landåslien 63B

§ 1 Sameiet Landåslien 63B

Sameiet Landåslien 63B – Gnr. 161, Bnr. 896, består av to eierseksjoner.

Boligen var opprinnelig en tomannsbolig, som ble seksjonert til to leiligheter i 2006.

For mer informasjon om eiendommen henvises det til grunnboken.

§ 2 Formål

Formålet med sameiet er:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesarealer.
3. Økonomiske forhold og fellesutgifter.
4. Ivareta andre saker av felles interesse for sameierne.

§ 3 Seksjonene

Seksjonene i Landåslien 63B – Gnr. 161, Bnr. 896 består av eierseksjonene:

1. H0101 med seksjonsnummer: 4601-161/896/0/1.
 - Sameiebrøk: 68/129
2. H0201 med seksjonsnummer: 4601-161/896/0/2.
 - Sameiebrøk: 61/129

Hver seksjonseier har selvstendig ansvar for vedlikehold av egen eierseksjon.

§ 3.1 Eksklusiv bruksrett

Følgende arealer er i henhold til eiendommens seksjonering definert som fellesareal, men det er avtalt eksklusiv bruksrett til disse arealene for den respektive seksjon:

1. Eierseksjon H0101 har eksklusiv bruksrett til utvendig bod, steinplatting og terrasse på nordsiden av boligen utenfor egen hovedinngang. Seksjonen har i tillegg eksklusiv bruksrett til terrasse utenfor terrassedør og terrasse utenfor kjellerbod på sørsiden av boligen.
2. Eierseksjon H0201 har eksklusiv bruksrett til hageareal og terrasse på østsiden av boligen, utenfor egen hovedinngang.

Begge seksjonseiere har rett til nødvendig og hensynsfull passasje over den andre seksjonseiers bruksareal for tilgang til f.eks. kjeller, tekniske installasjoner, og andre deler av eiendommen.

Bruksretten er eksklusiv og innebærer at arealet kun kan disponeres av den aktuelle seksjonseier, dennes husstand og personer med lovlig bruk av seksjonen. Andre seksjonseiere har ikke rett til bruk uten uttrykkelig samtykke.

Eventuelle endringer i den eksklusive bruksretten skal dokumenteres i en oppdatert, skriftlig avtale signert av begge parter. Signeringsmyndighet tilkommer den som er registrert som eier av seksjonen på gitte tidspunkt.

§ 3.2 Fellesareal

Tomten er å regne som fellesareal og omfattes av sameiets felles ansvar. Begge seksjonseiere har et felles ansvar for kostnader og forpliktelser knyttet til tomten og dens bruk. Grovkjeller/kjeller utgjør fellesareal og inneholder én bod pr. seksjon samt fellesareal til disponering.

Ved tiltak, endringer eller vedlikehold på fellesarealer skal begge seksjonseiere involveres, og beslutninger skal fattes i enighet. Dersom enighet ikke oppnås, gjelder bestemmelsene i § 10 om konflikthåndtering.

§ 4 Vedlikehold

§ 4.1 Bruksområde

Hver seksjonseier skal sørge for å holde eget eksklusivt bruksområde ryddig og vedlikeholdt.

Dette gjelder både utearealer og eventuelle tilhørende konstruksjoner innenfor det arealet seksjonen disponerer.

§ 4.2 Fasade

Begrepet fasade omfatter bygningens yttervegger, inkludert ytterkledning, overflatebehandling og andre bygningsmessige elementer som inngår i fasadens helhetlige uttrykk. Vinduer og ytterdører anses som seksjonsfordelte innretninger etter § 4.3, selv om de inngår i fasadens uttrykk.

Begge seksjonseiere er ansvarlige for vedlikehold av fasaden, og kostnader knyttet til fasadevedlikehold fordeles etter prinsippet om nytte, jf. Sameigelova § 9.

Dersom tiltaket gjelder byggets fasade som helhet, eller nyttefordelingen ikke lar seg fastslå på en rimelig og praktisk måte, fordeles kostnadene likt mellom seksjonseierne.

Fasadevedlikehold skal planlegges og gjennomføres i fellesskap mellom seksjonseierne som et koordinert prosjekt, og sikre et helhetlig uttrykk og en enhetlig teknisk utførelse.

§ 4.3 Seksjonsfordelte innretninger

Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold, reparasjon, utskiftning og nødvendige oppgraderinger av alle tekniske installasjoner og bygningsdeler som utelukkende betjener egen seksjon etter prinsippene om nytte, jf. Sameigelova § 9.

Dette omfatter blant annet vinduer, ytterdører, luftventiler, ildsteder, varmepumpe, varmtvannsbereder, elektrisk anlegg, samt vann- og avløpsinstallasjoner innenfor seksjonen.

Seksjonseier er også ansvarlig for vedlikehold, reparasjon, utskiftning og tilhørende kostnader knyttet til boder, balkonger, terrasser og andre bygningsdeler eller arealer som eksklusivt disponeres av seksjonen.

Slike innretninger skal holdes i tilfredsstillende stand slik at det ikke oppstår skade på bygningens konstruksjon, felles bygningsdeler, andre seksjoner eller personer.

Ansvar etter denne bestemmelsen omfatter ikke felles hovedføringer eller installasjoner som betjener begge seksjoner.

Endringer av bygningsdeler som påvirker bygningens utvendige uttrykk, skal godkjennes av begge seksjonseiere før gjennomføring.

§ 4.4 Felles bygningsdeler (tak, grunnmur mv.)

Tak, takrenner, nedløp, grunnmur, bærende konstruksjoner, pipe, samt hovedføringer for vann og avløp, anses som felles bygningsdeler. Begge seksjonseiere har et felles ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskiftning av disse.

Kostnader til ordinært vedlikehold og nødvendige tiltak for å ivareta byggets sikkerhet, tetthet og tekniske standard, fordeles likt mellom seksjonseierne med mindre annet er særskilt avtalt.

Tiltak skal planlegges og gjennomføres i fellesskap. Beslutninger krever skriftlig samtykke fra begge seksjonseiere før igangsettelse, med mindre tiltaket er nødvendig for å avverge umiddelbar skade eller fare. Kostnader ved nødvendige tiltak fordeles etter bestemmelsene i denne avtalen.

Dersom partene ikke oppnår enighet om nødvendige tiltak, kan hver av seksjonseierne kreve at det innhentes fagkyndig vurdering.

§ 4.5 Rutinemessig vedlikehold

- Røykvarslere/brannalarm: skal til enhver tid være aktiv i leilighetene med seriekoblede varslere som betjenes felles av seksjonene. Begge parter står ansvarlig for å sikre at varslere har tilstrekkelig batteri og funksjon.
- Takrenner: Takrenner skal renses vår og høst for å sikre vannavrenning og forebygge skade.
- Avfukter i kjeller: Filteret på avfukteren i kjelleren skal skiftes to ganger årlig, med jevne mellomrom.

Oppgavene skal utføres i fellesskap eller fordeles mellom seksjonseierne etter nærmere avtale. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan den andre seksjonseier sørge for gjennomføring og kreve dokumenterte kostnader dekket etter gjeldende fordelingsprinsipper.

§ 4.6 Adgang til seksjon

Seksjonseier plikter å gi nødvendig adgang til egen seksjon i den utstrekning det er påkrevd for inspeksjon, vedlikehold eller reparasjon av felles bygningsdeler eller installasjoner.

§ 5 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte sameier har fullstendig rettslig råderett over sin seksjon. Dette vil si rett til salg, utleie og pantsetting. Ny kjøper plikter til å sette seg inn i avtalen. Ny eier trer inn i denne avtalen ved erverv av seksjonen.

§ 6 Styret og møter

Styret består av én representant fra hver seksjon. Styreleder har ansvar for oppfølging og gjennomføring av vedtak. Begge seksjonseiere har lik stemmerett og plikt til å delta i sameiets saker.

Det avholdes møter ved behov, og minst én gang per halvår. Hver seksjonseier har ansvar for å innkalle til ett møte per år. Møtene skal blant annet omfatte fastsettelse av felleskostnader og planlegging av vedlikehold.

Eier av seksjon H0101 er styreleder, med mindre annet avtales skriftlig. Styrets sammensetning kan endres ved skriftlig enighet mellom seksjonseierne som vedlegg til avtalen.

§ 7 Forsikring

Sameiet skal til enhver tid ha gyldig bygningsforsikring. Kostnader til forsikring fordeles likt mellom seksjonseierne.

§ 8 Fellesutgifter og økonomiansvar

Sameiet skal ha en felles bankkonto til dekning av fellesutgifter. Kontoen disponeres i fellesskap av seksjonseierne. Alle uttak, betalinger eller økonomiske forpliktelser skal være skriftlig godkjent av begge parter før midlene benyttes, med unntak av løpende og tidligere avtalte faste utgifter, herunder forsikring, abonnementer og andre gjentakende kostnader.

- Hver seksjonseier plikter å betale fellesutgifter månedlig til sameiets felleskonto, innen fristen som til enhver tid er avtalt på siste sameiermøte (15. dag i mnd.). Kostnadene fordeles likt mellom seksjonene.

- Fellesutgifter pr. dags dato skal dekke bygningsforsikring/husforsikring, internett og kostnader til avfukter i kjeller. Endring i fellesutgifter kan oppdateres med vedlegg til denne avtalen.

§ 9 Gjeldende lovverk

Hvis ikke annet følger av denne avtalen, gjelder reglene i lov om sameige (sameigelova).

§ 10 Konflikthåndtering

Uenigheter mellom seksjonseierne skal søkes løst i minnelighet gjennom dialog og samarbeid. Dersom partene ikke kommer til enighet, kan saken bringes inn for Forliksrådet eller annen egnet tvisteløsningsinstans.

§ 11 Husorden

Husordensregler fastsettes på sameiermøter. Begge seksjoner plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er gjeldende for sameiet.

- Sameierne skal vise hensyn til hverandre, og det skal være ro i og rundt eiendommen fra kl. 23.00.

Avtalen er enstemmig og inngått ved signatur fra begge seksjonene. Digital signatur er like gyldig.

Sted: Landåslien 63B, 5097 Bergen
Dato: 13.04.2026

Underskrifter:

Navn: Ola André Brorstad Riber Seksjon: H0101, 4601-161/896/0/1	Navn: Hilde Rydland Seksjon: H0201, 4601-161/896/0/2
Signatur: _____	Signatur: _____



BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Ivar Solheim Byggmester
Fleslandsveien 235 A
5258 BLOMSTERDALEN

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

Emnekode

Dato

200310427/16
RUBI

BYG – 5210

06.08.2004

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 161

Bnr 896

Tiltakets adresse

Landåslien 63 b

Tiltakets art

Oppdeling av bruksenheter Bolig

Tiltakshaver

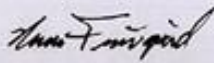
Thorleif Olsen

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer 02 08 04.

I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200310427.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen



Hans Frugård
seksjonsleder



Rune Birkeland
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

Saksnummer 200310427

Side 1 av 1

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • byggesak@bergen.kommune.no



Energiattest



Adresse

Landåslien 63B, 5097 BERGEN

Dato for energimerking

04.10.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-363334

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

139250761

Gårdsnummer

161

Bruksnummer

896

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0201

A

B

C

D

E

F

G





Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

1959

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

56,0 m²

Oppvarmet bruksareal

56,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

389,81

66

LANDÅSLIEN 63B

PROAKTIV.NO

67



Landåslien 63B, 5097 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

99,29

123,57

199,64

283,21

368,57

457,86

A

B

C

D

E

F

G

Din bolig
kWh/m² per år
389,81

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
22 076,16

kWh/m² per år
370,45

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.
<https://www.enova.no>

68

LANDÅSLIEN 63B

Tilstandsrapport

Eierseksjon i horisontaldelt tomannsbolig

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 161, bnr. 896, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 56 m²

Befaringsdato: 22.09.2026

Rapportdato: 25.09.2026

Oppdragsnr.: 20932-3722

Eiendomsverdi ref nr: ND5643

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Ingeniør & Takstmann

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.

PROAKTIV.NO

69

Norsk takst

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



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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

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



Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 2 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 3 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

 Norsk takst

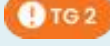
Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 4 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
3-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje. SSb-nr: H0201.
Balkong på 3,5 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Ekstern bod i kjeller på 8,2 m².
Koffertloft med gulvflate på ca. 55 m².

NØKKELOPPLYSNINGER
Leiligheten er oppført i 1959 og har gjennomgått flere oppgraderinger de siste 20 årene. Badet ble pusset opp ca. 2007, og kjøkkenet ca. 2008. Taktekingen ble skiftet i 2018, og loftet ble etterisolert i 2009. Fasaden er malt i 2014 og 2018. Vinduene er skiftet i flere omganger, med vinduer fra 2011, 2012 og 2018, og balkongdøren er fra 2013. Gulv er skiftet i 2018. Badet er vurdert til tilstandsgrad 3 på grunn av avvik i fallforhold til sluk. Bygningsdeler som ikke er fornyet er fra byggeåret og nærmer seg slutten av forventet levetid.

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

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på 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
En må være oppmerksom på at leiligheten befinner seg i et mindre sameie med tanke på felles vedlikeholdsplikt. Rapporten tar i hovedsak for seg den aktuelle leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Øvrige bygningsdeler er enklere vurdert hvor det var tilkomst for dette. Konf. styret vedr. eventuelle planer om oppgradering/vedlikehold på felles bygningsmasse, samt for vedtekter i forhold til hva som inngår i den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Landås i Årstad bydel. Kort vei til dagligvare, skoler, barnehager og bussforbindelse til Bergen sentrum. Kort avstand til Landåstorget med blant annet dagligvare, bibliotek, blomsterbutikk og restaurant. Sletten senter har blant annet butikker, supermarked

legesenter og vinmonopol. Haukeland universitetssykehus, Odontologen og Haraldsplass ligger i nærheten. Turområder i nærheten, blant annet Ulriken, Landås fjellet og Tveitevannet.

TOMT
Felles tomt på 291 m² ifølge matrikkelen. Tomten er opparbeidet med plen, blomsterbed og terrasse. Hagen ble anlagt i 2015.

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 det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering langs offentlig vei etter gjeldende bestemmelser. Offentlig ladestasjon for elbil i nærheten.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på faste masser/fjell, i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur i betong med sparestein. Støpt gulv i kjeller. Kryp kjeller under nedre leilighet, med plast på grunnen og avfukter fra 2009. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Konstruksjoner/fasader:
Yttervegger av dobbeltmurt tegl med luftesjikt, innvendig påforet med platekledning. Utvendig pusset og malt. Fasaden er malt i 2014 og 2018. Overbygg over ytterdør fra 2013, utført av Askøy Bygg. Murt og pusset pipe. Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av betong og trebjelkelag.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduene er skiftet i flere omganger, med vinduer fra 2011, vindu på bad fra 2012 og vindu i stue og soverom fra 2018, levert av Kjelstrup Olsen glass AS.

Dører:
Ytterdør med isolerglass og laminert dørblad fra 2002. Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer fra 2013, utført av Askøy Bygg.

Takkonstruksjon:
Saltak av trekonstruksjoner med tresperrer. Taktekking med betongtakstein fra 2018, utført av Tette Tak AS. Takrenner og nedløp i sortlakkert aluminium fra 2013, utført av Askøy Bygg. Pipebeslag og pipehatt i aluminium fra 2015. Koffertloftet ble etterisolert og fikk nytt gulv og tilluftssystem i 2009, utført av

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 5 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Byggmesteren Vest AS. Ubrukte takhetter ble samtidig fjernet og tettet.

Balkonger:
Sørvendt balkong på 3,5 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er oppført i mur- og betongkonstruksjoner med rekkverk i malt stål. Felles terrasse på ca. 20 m² fra 2013, oppført av Askøy Bygg.

BESKRIVELSE – INNSENDIG

2. etasje:

Entré (3,5 m²)
Enstavs eikeparkett på gulv, malte flater på vegger og malte flater med innfelte spotter i himling. Sikringsskap.

Bad (5,4 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger, malte flater med innfelte spotter i himling. Servantskap med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blande batteri, speil med belysning, veggskap, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og buet dusjhjørne med dusjgarnityr og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk med klemring og elektrisk vifte på vegg.

Soverom 1 (6,4 m²) - opprinnelig bod
Enstavs eikeparkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.

Stue/kjøkken (32,0 m²)
Enstavs eikeparkett på gulv, malte flater på vegger og malte flater med innfelte spotter i himling. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blande batteri. Integrerte hvitevarer, se egen beskrivelse. Integrert ventilator fra IKEA. Vedovn med glassfront. Utgang til balkong.

Soverom 2 (6,4 m²)
Enstavs eikeparkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber og plast.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannsbereder på 115 liter.
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluftssystem på koffertloft og i kjeller fra 2009.
Avfukter i krypkjeller fra 2009.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Vedovn i stue/kjøkken. Rentbrennende type.
El. varmekabler på bad.
Forørig elektrisk oppvarming.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Eierseksjon i horisontaldelt tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Soverom 1 er på tegningene angitt som bod, men er i dag innredet og i bruk som soverom. Opprinnelig separat WC er slått sammen med bad. Vegg mellom stue og kjøkken er delvis åpnet.

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 6 av 25

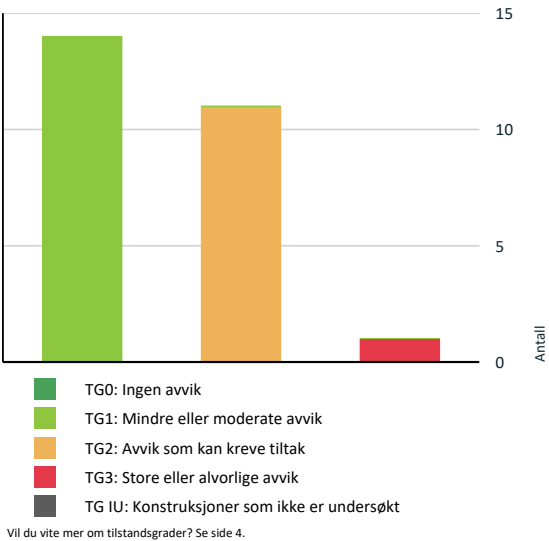
Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

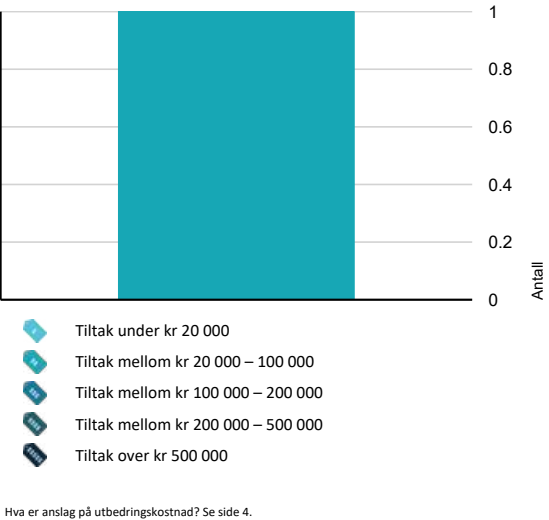
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygningssakkyndig har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i oppdragsgivers virksomhet. Kravene til bygningssakkyndiges integritet fremgår av takseringsbransjens etiske retningslinjer, se www.norsktakst.no.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet og møblert.

Selgers egenerklæring var ikke fremlagt da rapporten ble utarbeidet, og er ikke gjennomgått. Rapporten er dermed utarbeidet uten kjennskap til opplysninger som måtte fremgå av egenerklæringen, herunder om tidligere skader, lekkasjer eller utførte arbeider. Opplysninger fra eier som gjengis i rapporten, er gitt muntlig på befaringen. Dersom egenerklæringen inneholder opplysninger av betydning for vurderingene, bør rapporten forelegges bygningssakkyndig for oppdatering.

Opplysninger om oppgradering og modernisering av leilighet/bygning er hentet fra eiendomsverdi.no og er ikke verifisert.

Kostnadsestimat er kun angitt for bygningsdeler vurdert til TG3, i tråd med forskrift til avhendingslova. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler vurdert til TG2.

Eier må selv gå gjennom rapporten og straks melde fra dersom opplysninger ikke er korrekte, eller dersom eier kjenner til forhold av betydning som ikke er omtalt.

Rapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §§ 2-1 til 2-23. Undersøkelser og vurderingspunkter utover forskriftens minimumskrav, slik disse følger av NS 3600:2025, inngår ikke i oppdraget med mindre det fremgår særskilt av rapportens enkeltpunkter.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon i horisontaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad (5,4 m²) > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 7 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert en sprekke i isolerglasset som går skrått oppover fra nedre kant av ruten, og fuktsvelling i nedre del av dørbladet. Avvik gjelder for ytterdør. Overgangen mellom terskel og balkonggulv er utført uten synlig beslag eller oppbrett av tettesjikt.

Våtrom > 2. etasje > Bad (5,4 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk
Tettesjikt på gulv og vegger er fra 2007 og det foreligger ikke dokumentasjon. Uoversiktlige overgang i sluk. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Det er registrert mørke rennemerker på skorsteinen under sotluken på loftet. Merkene fremstår som eldre, og det er montert beslag på pipen over tak. Det er riss og sprekker i pussen rundt luken, rust på lukeramme og avskalling ved foten av skorsteinen. Det er ikke kjent om pipeløpet er rehabilitert. Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Gå til side

Innvendig > Kryp kjeller
Det er registrert fuktig miljø i krypkjelleren. Det er lagt plast på grunnen og montert avfukter, og utvendig på oversiden av boligen er det utført tiltak for å lede vann bort fra konstruksjonen.

Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Kobberrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Støpejernsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, slitasjegrad og forventet gjenstående brukstid. Berederen har usikker fremtidig funksjon.

Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold
Varierende/begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

Gå til side

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 8 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Tilstandsrapport

IERSEKSJON I HORIZONTALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner med tresperrer. Taktekking med betongtakstein fra 2018, utført av Tette Tak AS. Koffertloftet ble etterisolert og fikk nytt gulv og tilluftssystem i 2009, utført av Byggmesteren Vest AS. Ubrukte takhetter ble samtidig fjernet og tettet.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sortlakkert aluminium fra 2013, utført av Askøy Bygg. Pipebeslag og pipehatt i aluminium fra 2015.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: 20–30 år

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Adkomst til takkonstruksjon via loftsluke.

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 9 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Yttervegger av dobbelmurt tegl med luftesjikt. Innvendig påforet med platekledning. Utvendig pusset og malt.

Fasaden ble malt i 2014 og 2018.

Merk:
Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som fukt, råte og andre skader kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra 2011. Vindu på bad fra 2012. Vindu i stue og soverom fra 2018, levert av Kjelstrup Olsen glass AS.

Merk:
Det er foretatt stikktaking i et utvalg av vinduene; øvrige vinduer er kun kontrollert visuelt. Begynnende råte kan være vanskelig å avdekke uten stikktaking, og det er derfor risiko for skjult råte i vinduer som ikke er stikktatt. Risikoen er størst for eldre vinduer i værutsatte fasader. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som avvik.

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

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med isolerglass og laminert dørblad fra 2002. Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer fra 2013, utført av Askøy Bygg.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en sprekk i isolerglasset som går skrått oppover fra nedre kant av ruten, og fuktsvelling i nedre del av dørbladet. Avvik gjelder for ytterdør.
- Overgangen mellom terskel og balkonggulv er utført uten synlig beslag eller oppbrett av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Sprekken svekker tettheten i glasset og det er risiko for at glasset punkterer over tid. Svellingen kan øke og gi dårligere tetting mot karm og terskel. Det anbefales å skifte glasset og forsegle eksponerte kanter på dørbladet, alternativt å skifte hele døren.
- Tettingen under terskelen kan ikke kontrolleres uten inngrep i dørkarmen. Det er risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen ved slagregn og vann som blir stående på balkongen. Det anbefales å fornye fugen mot balkongdekket, og at overgangen utføres med beslag eller oppbrett av tettesjikt ved fremtidig utskifting av døren eller rehabilitering av balkongen.

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 10 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvendt balkong på 3,5 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er oppført i mur- og betongkonstruksjoner med rekkverk i malt stål. Felles terrasse på ca. 20 m² fra 2013, oppført av Askøy Bygg. Rekkverkshøyde ble målt til 0,96 meter.

Til informasjon:
Iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtেকnisk forskrift på befarings tidspunktet.

Fra byggtেকnisk forskrift (TEK17) § 12-15:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggtেকnisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:
Ny enstavs eikeparkett med støydempende og isolerende underlag, og nye lister, februar 2018

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

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 11 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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.

Radon

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:

Vedovn med glassfront i stue/kjøkken. Rentbrennende type.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mørke rennemerker på skorsteinen under sotluken på loftet. Merkene fremstår som eldre, og det er montert beslag på pipen over tak. Det er riss og sprekker i pussen rundt luken, rust på lukeramme og avskalling ved foten av skorsteinen. Det er ikke kjent om pipeløpet er rehabilitert.
- Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Det kan ikke utelukkes at rennemerkenes skyldes kondens eller utettheter i pipeløpet, og ikke bare tidligere vanninntrengning ovenfra. Det anbefales at feiervesenet kontrollerer pipeløpet, og at riss og sotluke utbedres etter behov.
- Sprekker i ildfast stein inne i ovnen bør utbedres ved å bytte ut skadet stein. Dersom dette ikke gjøres, kan det over tid føre til redusert varmespredning og ytterligere forringelse. Nærmere vurdering bør gjøres av feiervesenet.



Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under nedre leilighet, med adkomst via luker i kjeller. Det er lagt plast på grunnen, og det er montert avfukter i 2009.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 12 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Det er registrert fuktig miljø i krypkjelleren. Det er lagt plast på grunnen og montert avfukter, og utvendig på oversiden av boligen er det utført tiltak for å lede vann bort fra konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltakene har ikke fullt ut stoppet fukttilførselen. Det er risiko for fukt- og råteskader i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner over tid, også skader som ikke er synlige ved visuell kontroll. Det anbefales å utbedre vannavledningen mot krypkjelleren, og å kontrollere krypkjelleren og avfukterens funksjon jevnlig, særlig i sommerhalvåret.



Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører. Dør med glassfront mellom entré og stue/kjøkken.

Merk:

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

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (5,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Servantskap med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, veggskap, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og buet dusjhjørne med dusigarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble pusset opp rundt 2007 ifølge tidligere salgsoppgaver.

2. ETASJE > BAD (5,4 M²)

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (5,4 M²)

Overflater gulv

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 13 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Det ble målt 0 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Stedvis motfall utenfor dusjsone. Vannansamlinger ved enkel dusjtest.

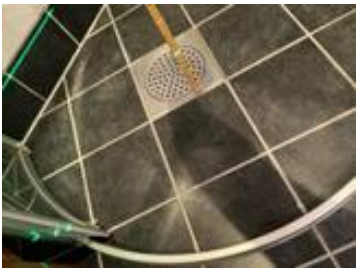
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD (5,4 M²)

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Tettesjikt på gulv og vegger er fra 2007 og det foreligger ikke dokumentasjon. Uoversiktlige overgang i sluk. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er økt risiko for skjulte fuktskader som følge av alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Fuktbelastningen på gulv bør reduseres, eksempelvis ved bruk av dusjkabinett, og det bør føres jevnlig tilsyn med rommet. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.



2. ETASJE > BAD (5,4 M²)

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det vegghengte toalettet har en innebygget susterne uten dreksåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 14 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget susterne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.



2. ETASJE > BAD (5,4 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

2. ETASJE > BAD (5,4 M²)

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Ved kontroll ble det målt en fuktverdi på 10,4 %. Målt nivå vurderes som tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen. Grunnet vegg av heltre (plankevegg) mot dusjsonen, ble det ikke foretatt ytterligere undersøkelser.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (32,0 M²)

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri.

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 15 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra IKEA
- Keramisk platetopp fra IKEA
- Oppvaskmaskin fra AEG
- Kjøleskap med frysedel fra IKEA

Integrert ventilator fra IKEA.

Kjøkkenet ble pusset opp rundt 2008 ifølge tidligere salgsoppgaver.

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje/avflassing på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Skadene kan utvikle seg ved videre bruk, og åpne kanter gir økt risiko for fuktoptak og svelling i platematerialet. Utbedring eller utskifting av berørte fronter anbefales.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (32,0 M²)

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber og plast.

Kobberrør av eldre alder. Plastrør er trolig fra leiligheten ble pusset opp på slutten av 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannrør gir økt risiko for lekkasje og vannskader. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og utskifting bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 16 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Støpejernsrør av eldre alder. Plastrør er trolig fra leiligheten ble pusset opp på slutten av 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør gir økt risiko for utetthet og lekkasje med fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og utskifting eller innvendig rørfornyng bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

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.

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 115 liter fra CTC, plassert i kjeller.

Bereder ble produsert i 2002.

Forventet brukstid:

- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år

Merk:

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, slitasjegrad og forventet gjenstående brukstid. Berederen har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 17 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i entré.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 32A, 1 kurs på 20A og 6 kurser på 16A og 1 kurs på 13A.

Eier opplyser at det var tilsyn for rundt 5/6 år siden.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæring er ikke fremvist for hele anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999 og for endringer på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslar, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det er ikke mottatt brannprosjektering for boligen. Bygget er høyst sannsynlig utført etter byggeårets forskrifter, og dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK17), som bygget ikke vil innfri.

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 18 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600:2025.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20–60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

Grunnmur i betong med sparestein.

Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

Forventet brukstid:

- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttmurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Varierende/begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende fall fra bygningen gir økt fuktbelastning på grunnmur og underliggende konstruksjoner, og fuktinntrenging kan ikke utelukkes over tid. Terrenget bør bearbeides slik at overvann ledes bort fra bygningen; anbefalt fall er minimum 1:50 de første tre meterne der det er praktisk mulig.

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 19 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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:**
- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Konsekvens/tiltak**
- Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.
 - Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
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

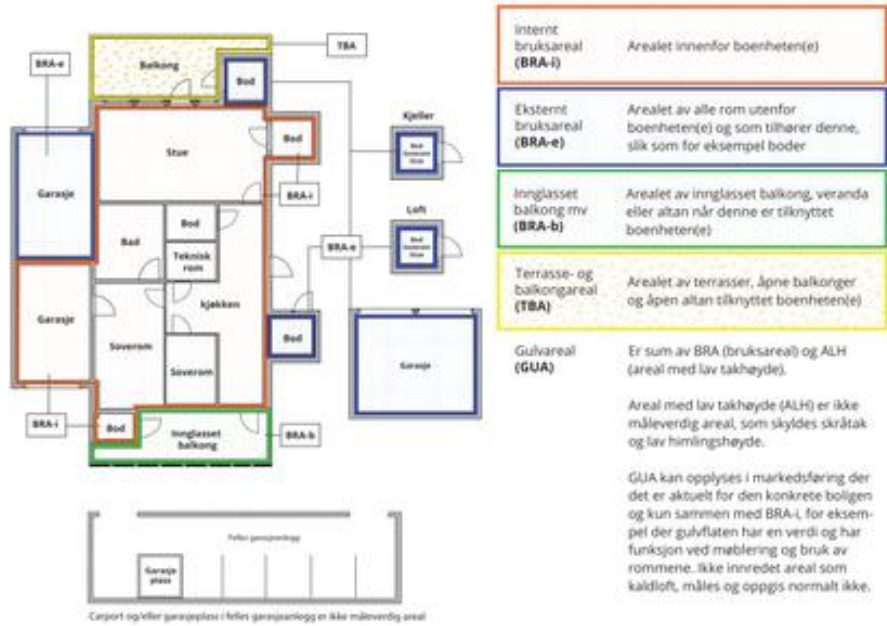
Hva er måleverdig areal?

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 byggningskonstruksjoner 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.

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer

Eierseksjon i horisontaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		8		8	
2. etasje	56			56	4
Loft					
SUM	56	8			4
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod (8,2 m²)	
2. etasje	Entré (3,5 m²), bad (5,4 m²), soverom 1 (6,4 m²) - opprinnelig bod, stue/kjøkken (32,0 m²), soverom 2 (6,4 m²)		
Loft	Koffertloft med lukeadkomst (ikke målbart areal)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca 1,8 m² av bruksarealet.

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

Takhøyder:

Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,43 meter.

Takhøyde på loft ble målt til mellom 0-1,46 meter.

Øvrige arealer:

- Ekstern bod i kjeller på 8,2 m². Innlagt strøm og belysning i bod.

- Felles lagringsrom i kjeller.

- Lagringsloft med gulvflate på ca. 55 m².

- Felles terrasse på ca. 20 m².

TBA-arealer:

Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:

Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 22 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Soverom 1 er på tegningene angitt som bod, men er i dag innredet og i bruk som soverom. Opprinnelig separat WC er slått sammen med bad. Veggen mellom stue og kjøkken er delvis åpnet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det er opplyst om utførte arbeider på boligen de siste fem årene. Selgers egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert, men er lagt til grunn der de er omtalt under de enkelte punktene i rapporten. Selger anbefales å fremlegge egenerklæringsskjema og relevant dokumentasjon (fakturaer, samsvarserklæring, Boligmappa) for utførte arbeider i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om arbeider utført av tidligere eiere.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Vindu på soverom 1 er noe under anbefalt størrelse i forhold til dagslysflate.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Hilde Rydland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	896		2	291 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Landåslien 63 B

Hjemmelshaver

Rydland Hilde

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 23 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.09.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	22.09.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	22.09.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	22.09.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	22.09.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 24 av 25

Landåslien 63 B, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 896
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsenivå og befaring

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3722

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 25 av 25

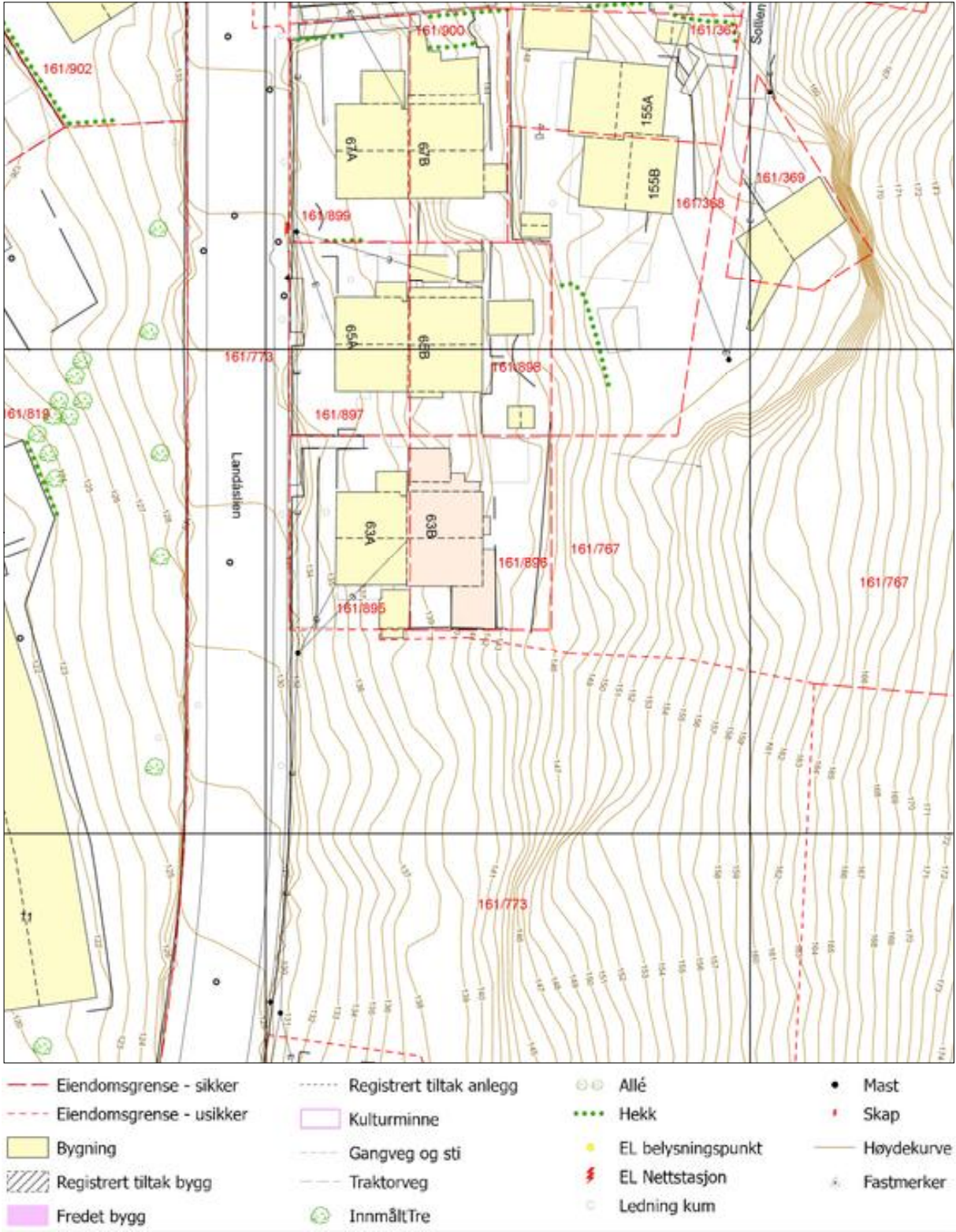


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/896/0/2
Adresse: Landåslien 63B, 5097 BERGEN



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

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

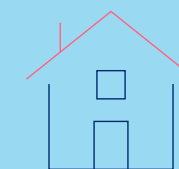
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 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:

Landåslien 63B, 5097 BERGEN. Gnr. 161, bnr. 896, snr. 2 i Landåslien 63B, oppdragsnr.: 1120260116
Megler: Georg André Gade, mobil: 93003830, e-post: gag@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



Georg André Gade

Eiendomsmegler / Partner

930 03 830

gag@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

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