A/S LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP I

Fiolveien 12 – 14 – 16
5089 Bergen

V E D T E K T E R

§ 1 Selskapsform og formål.

A/S Landåsleitet Boligselskap I er et aksjeselskap som har til formål å drive eiendommen Fiolvei 12, 12a og 12b, 14, 14a og 14b, 16 og 16a i Bergen.

Aksjekapitalen er på kr 128.000, fordelt på 128 aksjer a kr 1.000, fullt innbetalt og lydende på navn.

Oppskriving av aksjer kan ikke finne sted, og det kan ikke deles ut mer enn 5% utbytte p.å. av aksjekapitalen.

Pantsetting av aksjer noteres i aksjeeierboken.

§ 2 Selskapets forretningskontor.

Selskapets forretningskontor er i Bergen.

§ 3 Aksjonærene.

Som borettshaver kan bare godkjennes aksjonær av A/S Landåsleitet Boligselskap I, og som har overtatt en aksje med tilhørende gjeldsbevis.

Aksjonærene plikter å deponere sitt gjeldsbevis hos selskapets styre v/forretningsfører, som sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser overfor selskapet.

Ingen aksjonær har adgang til å ha mer enn 4 - fire - aksjer som gir rett til 1 - en – leilighet.

Bare fysiske personer kan være aksjonærer i selskapet.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier av aksje på annen måte enn ved arv.

Dersom flere eier en aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes § 6.

§ 4 Overdragelse av aksje og gjeldsbevis.

En aksjonær har rett til å overdra sin aksje og gjeldsbevis om ikke annet følger av lov. Gjeldsbeviset kan kun overdras sammen med aksjen.

Overdragelse av aksje og gjeldsbevis må godkjennes av styret.

Styret kan nekte å godkjenne en overdragelse når det er saklig grunn til det.

Godkjenning kan ikke nektes dersom aksjen og gjeldsbeviset er ervervet av den tidligere aksjonærs ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som aksjonær skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

§ 5 Borett

Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig i boligselskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til.

Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

En aksjonær som har overtatt en leilighet, har rett til å bo i leiligheten så lenge han overholder sine forpliktelser, ordensregler, selskapets vedtekter og generalforsamlingens beslutninger. Dersom aksjonæren trass i advarsler misligholder sine forpliktelser, kan boligselskapet pålegge borettshaver å selge sin aksje.
Dersom aksjeeieren oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan boligselskapet, i påvente av salg, kreve fravikelse av leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 6 Bruksoverlating (Fremleie)

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeier overlate bruken av hele boligen i inntil 3 år dersom aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Aksjeeieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom :
- aksjeeieren er en juridisk person.
- aksjeeieren, etter 1 års botid, skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning, med unntak av loftsrom som ikke kan leies ut.

Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor boligselskapet.

Aksjeeier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes.

Blir bruken overlatt i strid med nevnte regler, eller er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede, kan selskapet pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Selskapet kan også kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, dersom brukeren oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

Søksmål om fravikelse skal settes frem for Bergen tingrett.

§ 7 Vedlikehold

Aksjeeierens vedlikeholdsplikt.
Den enkelte aksjeeier skal holde boligen og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, dører, inkl. entredør og altandør med håndtak og lås, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, sluk, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer og vifter m.v som er plassert i boligen, må også vedlikeholdes av aksjeeier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i boligen frem til hovedstamme.
Aksjeeieren har også ansvaret for ringeledninger, elektriske ledninger inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Aksjeeier skal vedlikeholde altangulv og innvendig rekkverk. Gjelder ikke bygningsmessige mangler.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i boligen frem til hovedstamme , avløpsrør frem til hovedstamme og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilator og vifter som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, murvegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer.

Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige kloakkledninger både til og fra egen vannlås / sluk og frem til boligselskapets felles- /hovedledning, samt å rense sluk på egen altan. Aksjeeieren har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse og vanninntrenging i boligen. Aksjeeier må bekoste eventuelle utbedringer etter slik skade.

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

Soppangrep og skade som følge av soppangrep(ikke betongsopp) er aksjonærens ansvar å utbedre, med mindre det kan påvises at årsaken ligger i bygningsmessige mangler eller forsømmelse av ytre vedlikehold.

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

Aksjeeier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Aksjeeier må ikke uten skriftlig samtykke fra boligselskapet foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen.

Oppdager aksjeeieren skade i boligen som boligselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til boligselskapet.

Boligselskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller sine plikter.

Selskapets felles bygningsforsikring kan dekke utbedring av skader som normalt er karakterisert innenfor aksjeeiers vedlikeholds- og utskiftingsplikt. I slike tilfeller vil normalt aksjeeier bli belastet egenandelen.

§ 8 Vedlikehold

Boligselskapets vedlikeholdsplikt
Boligselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Fellesrør og andre fellesinstallasjoner som går gjennom boligen, skal boligselskapet holde vedlike. Boligselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

Boligselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og entredører til boligen eller reparasjon eller utskifting av yttertak, bærende veggkonstruksjoner samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at boligselskapet ikke oppfyller pliktene sine.

§ 9 Felleskostnader.

Felleskostnadene (husleie) betales forskuddsvis hver måned. Felleskostnadene kan endres med en måneds skriftlig varsel.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra boligselskapet har selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser, begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

§ 10 Regnskapet.

Styret skal påse at det føres nøyaktige regnskaper over selskapets virksomhet. Regnskapet avsluttes for hvert kalenderår. Styret skal innen utgangen av juni ha utarbeidet til generalforsamlingen melding om selskapets virksomhet, resultatregnskap og balansekonto for foregående år.

§ 11 Revisjon

Til å granske selskapets regnskaper velger generalforsamlingen en fagrevisor.

Revisor avgir hvert regnskapsår revisjonsberetning til generalforsamlingen.

Aksjonærene skal ha adgang til styrets melding, revisors anmerkninger og styrets mulige bemerkninger til disse minst 8 -åtte- dager før den ordinære generalforsamlingen.

§ 12 Styret

Selskapet ledes av et styre på 3 medlemmer, som velges for et tidsrom av 2 år. Styrets leder velges av generalforsamlingen.

Styret er vedtaksført når minst leder og 1 medlem møter etter lovlig innkalling.

Selskapets firma tegnes av styrets leder alene, eller de øvrige 2 styremedlemmer i fellesskap.

Styret kan ansette forretningsfører og kan meddele prokura.

§ 13 Generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes en gang hvert år før utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av kapitalen skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Aksjonær som ønsker en spesiell sak behandlet på den ordinære generalforsamlingen må senest innen utgangen av februar ha sendt inn skriftlig forslag om dette til styret.

Innkalling til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de aksjonærer som har kjent adresse etter aksjeboken.

Innkalling skal skje med minst 8 - åtte - dagers varsel med oppgave over de saker som skal behandles.

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Vedtak treffes med alminnelig flertall, bortsett fra de saker som det i disse vedtekter og i aksjeloven er fastsatt andre bestemmelser for.

Ved likt stemmetall avgjøres valg ved loddtrekning, i andre saker er lederens stemme avgørende.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles og avgjøres

a) Styrets årsmelding.

b) Fastsetting av resultatregnskapet og balansen.

c) Valg av styremedlemmer med to varamedlemmer og fastsettelse av godtgjørelse for disse.

d) Valg av ny revisor.

e) Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker behandles som er oppgitt i innkalling til møtet.

Endret på generalforsamling 19.april 2006.
Erstatter vedtekter godkjent på generalforsamling 18.april 2001.

HUSORDENSREGLER

Fiolvei 12 – 14 -16

Vis hensyn til dine naboer. Fred og ro i huset og ryddige innvendige og utvendige fellesarealer skaper trivsel og et godt bomiljø for oss alle.

1.
Den som har vaskeuke har ansvaret for:

- Å påse at vinduer og dører tilknyttet fellesarealene er lukket og låst.
- Renhold av gulv i vaskekjeller, tørkerom, rullebod, sykkelbod, gang mellom matboder og vedboder, gangen under trappen og loftsgang, koste den utvendige kjellertrapp
- Holde det rent og ryddige rundt huset samt snømåking utenfor oppgang.
- Skifte ut utbrente lyspærer i fellesrom og utelys.

2.
Trappevask veksler mellom beboerne og skal utføres minst 1 gang pr. uke. Vinduer i kjeller og oppgang må vaskes etter behov.

3.

Tørketrommel og vaskemaskiner skal ikke benyttes etter kl 23.00

4.
Tepper og lignende kan ikke ristes fra veranda eller vindu i 2. etg.

5.
Fellesrommene og uteareal må ikke knyttes til lagring av private gjenstander.
Permanent oppbevaring av yttertøy og skotøy i trappeoppgang eller kjellerganger er ikke tillatt.

6.
Sykkelrommet skal være låst, fordi sikringsboksen kan være berøringsfarlig. Dessuten skal øvrige dører i kjeller og til loft være låst. Dette gjelder direkte ytterdør til kjeller.

7.
Hver oppgang er ansvarlig for renhold av sin bosscontainer.

8.
Alt som ødelegges skal besørges reparert av den som har forårsaket skaden.

9.
Alle sykler, kjelker og lignende skal i utgangspunktet stå i sykkelrommet.
Leker og sportsutstyr skal tas inn fra hagen om kvelden.

10.
Bruk av radio, TV, musikkanlegg o. lign. må avpasses slik at det ikke sjenerer naboene. Dette gjelder også bruk av vaskemaskiner. Etter kl. 23.00 skal det være ro i huset, selskapskvelder unntatt. I sistnevnte tilfelle skal naboene varsles.

11.

1. Dersom du ønsker å ha dyr i leiligheten, skal styret varsles skriftlig og de andre i oppgangen varsles ved oppslag.

2. Dyrehold skal ikke være til sjenanse/ulempe for øvrige beboere, mht. eks. renslighet, lukt og støy. Hunder skal holdes i bånd på eiendommen. Luftig skal skje andre steder enn på eiendommen. Ekskrementer skal fjernes. Forlat aldri hunden alene på eiendommen. Utegående katter skal identitetsmerkes og steriliseres. Mat skal ikke settes ut.

3. Klager på dyreholdet skal rettes til styret. Dersom dyrehold viser seg å være til kvalifisert ulempe, kan styret kreve at dyreholdet opphører, eller iverksette øvrige sanksjoner som borettslagslovens regler åpner for.

12.
Parkering og vasking av bil er ikke tillatt i hagegangen.

13.
Andelseier har anledning til å montere varmepumpe etter søknad til styret

Varmepumpen skal monteres av godkjent installatør, og skal utføres i henhold til beskrivelse under:

Varmepumpen skal ikke forstyrre naboene
Ytterdelen skal stå på vibrasjonsdempere.

Varmepumpen skal ikke være synlig for omgivelsene

Den utvendige delen av varmepumpen skal plasseres på andelseier altan.

Slangen mellom innvendige og utvendige kanaler skal være montert slik at den ikke synes på fasaden.

Dersom varmepumpen etter installasjon forstyrrer naboene, skal den fjernes uten omkostninger for boligselskapet.

Ved fjerning av varmepumpe, skal eventuelle skader på bygningen utbedres av andelseier.

14.
Reparasjoner, utbedringsarbeider og annet arbeid som medfører støy og ulempe for naboene kan utføres på dagtid frem til klokken 21.00. Hvis slikt arbeid skal foregå over lengre tid må naboer varsles. Arbeid av denne art skal ikke utføres søn- og helligdager.

Dersom arbeidene medfører at fellesareal blir nedstøvet/skittent, plikter andelseier å rydde/vaske etter seg.

15.
Leieboere som setter sin vaskemaskin og/eller tørketrommel i vaskekjelleren er ansvarlig for at dette blir gjort på lovlig/godkjent måte og at enhetene blir koblet til strømkursen for den enkelte leilighet. Dette gjelder også for frysebokser og andre elektriske apparater.

16.
Den enkelte aksjonær plikter å delta i dugnadsarbeid eller betale en avtalt timepris.

17.
Bestilling av håndverkere og kjøp av materiell må kun skje via styreleder, styremedlem eller forretningsfører dersom regningen skal betales av boligselskapet.

18.
Loftsrom skal kun brukes som soverom, ikke beboelse eller utleie.

19.
Ved salg av leiligheter skal forretningsfører formidle husordensregler og vedtekter til kjøper. Signert bekreftelse på at kjøper er kjent med disse, skal medfølge salgsdokumentene.

Sist endret mai 2016.

SALG/KJØP AV LEILIGHET

Til styret i Landåsleitet Boligselskap I (v/adresse nederst på arket.)

Søknad om styrets godkjenning av overføring av min/vår bolig i selskapet.

Adresse:_____

Antall rom i leiligheten :_____ Salgsum:_____

Selger:_____Tlf.:_____

Ny Adresse :_____Postnr.:_____Poststed:_____

Kjøper(e) Navn: _____ Person nr.: (11 siffer.)_____

Tlf.:_____ e-post_____

Adresse_____Postnr._____Poststed:_____

Arbeidssted_____Tlf.:_____

Husstandsmedl.:_____ Ant. voksne:_____ Ant. barn:_____

Husdyr : Ja ☐ Nei ☐ Hvis ja, hvilket husdyr?_____

Må kjøper ta opp lån med pant i leiligheten? Ja ☐ Nei ☐

Kjøper skal selv bebo leiligheten: Ja ☐ Nei ☐

Kjøper er kjent med boligselskapets vedtekter og husordensregler: Ja ☐ Nei ☐
Mislighold av disse er gyldig grunn for oppsigelse og fraflytting av leiligheten.

Kjøper er kjent med at husleie skal betales forskuddsvis den 1.pr.mnd.: Ja ☐ Nei ☐

Dato for overtagelse :_____

DENNE SØKNAD ERSTATTER IKKE KJØPEKONTRAKTEN MELLOM PARTENE.

Dato:_____ _____
Kjøpers underskrift

Styrets godkjenning/avslag. Dato:_____

_____ Leder

_____ Styremedlem

_____ Styremedlem

Sendes til: Styrets leder
Wenche Hystad, Fiolvei 14 B
5089 BERGEN, Tlf.: 55 29 79 53
Mobil : 920 24 884

Forretningsfører: Trine Kronhaug
Postadr.: Pb 1046 Sentrum, 5808 BERGEN
Besøksadr.: Valkendorfsgataten 2 A, 5.etg
Tlf.: 55 23 37 00

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fiolveien 12 B, 5089 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1154 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CN1772

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

Wigum & Nielsen AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Wigum & Nielsen AS

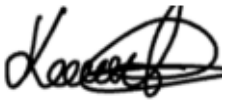
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
wigum.nielsen@outlook.com
454 29 562

Wigum & Nielsen AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

LEILIGHET
Tre-roms Borettslagsleilighet som går over to etasjer.
Boligen ligger i byggets andre etasje.
Bygget er oppført i 1949

Bod: Kjeller (7,9 m² og 6,5 m²)

Balkong (7,5 m²)

Parkering: Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
9 parkeringsplasser som blir fordelt på ansiennitet.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger i hovedsak av hullmur konstruksjoner.
Utvendige fasader er slemmet og malte, samt fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har saltak konstruksjon, som utvendig
er tekket med sutak, lekter og skifer takstein.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre (3,1 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Bad (3,3 m²):
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Varmekabler i gulv. Badet er innredet med:
Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett,
baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom (12,1 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Stue (20,8 m²):
En-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Kjøkken (14,9 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.
Kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.
Kjøkkenet er levert av IKEA

Hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Micro
- Kjøleskap med frysedel.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet.

Andre etasje (16,7 m²):

Loftstue (7,1 m²):
Furugulv på gulv, slette malte vegger og slett malt panel i himling.

Soverom (9,5 m²):
Furugulv på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Oppvarming:
- Peis i stue

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad
- Panelovner

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.
Bereder fra ukjent årstall , 120 liter og plassert i kjøkkenskap
Avløpsrør av plast.

El.anlegg:
Sikringsskap i plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer
(jordfeilautomater), nettverksdel,
overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap i fellesområde.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Beskrivelse av eiendommen

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.
Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, 4945 m²
Tomten er opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

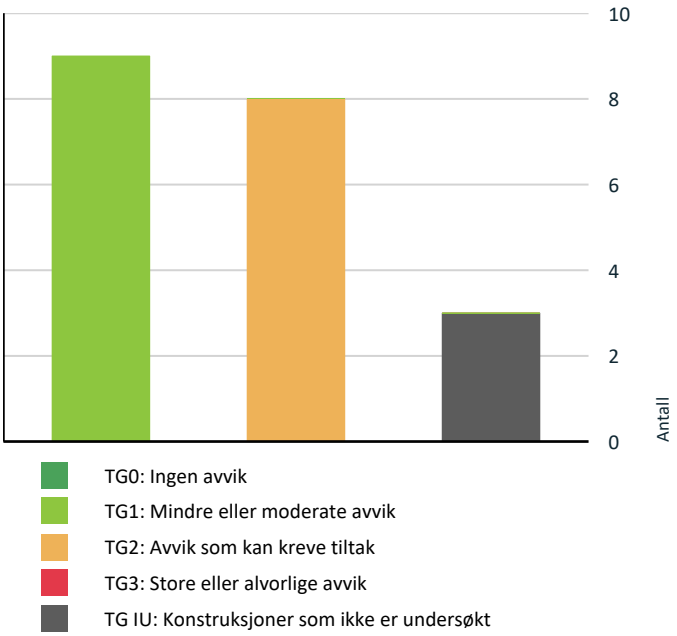
Tegninger foreløpig ikke mottatt

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Fiolveien 12 B, 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 73
4601 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1949

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har god standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer produsert i 2003.
Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

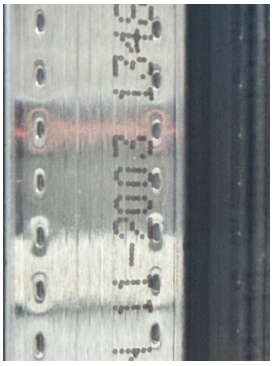
Vinduer har malte treoverflater. Det er registrert normal slitasje og værpåvirkning på enkelte vinduer, særlig i nedre del av karm og ramme hvor fuktbelastningen normalt er størst. Forholdet vurderes å være aldersrelatert og i tråd med forventet slitasje på malte trevinduer over tid.

Det ble ikke registrert tegn til råteskader ved befaringstidspunktet, men overflatene fremstår med behov for vedlikehold for å hindre videre nedbrytning av materialene.

På bakgrunn av alder og vedlikeholdsbehov gis vinduene tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket mot videre fuktbelastning og forlenge levetiden.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.

Entrédør med brannklasse B-30 og malt balkongdør i tre.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har malte treoverflater. Det er registrert normal slitasje og brukspåvirkning på døren, særlig i nedre del av dørblad og karm hvor belastningen normalt er størst. Forholdet vurderes å være aldersrelatert og i samsvar med forventet slitasje på malte tredører over tid.

Det ble ved befaring ikke registrert tegn til råteskader, men overflatene fremstår med behov for vedlikehold for å opprettholde beskyttelsen av treverket og hindre videre nedbrytning som følge av fukt og normal bruk. Balkongdøren trenger å smøres da denne oppleves vanskelig å åpne og lukke.

På bakgrunn av alder og registrert vedlikeholdsbehov gis dørene tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket og bidra til å forlenge levetiden på dørene. Videre anbefales kontroll av beslag, hengsler og pakninger. Slitte eller harde pakninger bør skiftes ved behov for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 7,5 m².
Rekkverkshøyden er målt til 91 cm.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Balkong/terrasse med ukjent oppbygning. Tettesjikt/membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep.

Konstruksjonen fremstår av eldre dato, og det vurderes at mer enn halvparten av forventet levetid for tettesjiktet er passert. I henhold til NS 3600 skal bygningsdeler hvor tilstanden ikke kan verifiseres, og hvor alder tilsier økt risiko for svikt, gis tilstandsgrad TG 2.

Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet, men skjulte svekkelser i tettesjikt kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fallforhold og tilslutninger.

Ved tegn til lekkasje eller fuktskader bør konstruksjonen åpnes for nærmere undersøkelse. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskifting av tettesjikt som følge av alder og normal levetid. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fallforhold og tilslutninger.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furugulv og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Innvendige overflater bestående av vegger, tak og gulv fremstår med normal bruksslitasje i form av mindre merker og slitasje i overflater. Slitasjen vurderes å være i tråd med forventet påvirkning som følge av normal bruk over tid. Forholdet anses å være av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for konstruksjon eller funksjon.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Pipe er oppført i mur og vurderes å være fra byggeår.

Murpiper har normalt lang levetid, men med bakgrunn i alder må det påregnes økt risiko for slitasje og svekkelser over tid, herunder nedbrutte fuger og mulig slitasje i røykløp.

Det er ikke registrert synlige skader ved befaring, men pipens innvendige tilstand lar seg ikke kontrollere fullt ut uten særskilt inspeksjon. Forholdet gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales kontroll av pipe utført av kvalifisert fagperson eller feiervesen, herunder vurdering av røykløp og tetthet. Ved behov må utbedring eller rehabilitering av pipe påregnes for å tilfredsstille gjeldende brannsikkerhetskrav.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dagens krav til håndrekke i trapp, ifølge Byggteknisk forskrift (TEK17), er at det skal være en håndløper på begge sider av trappen, og den skal ha en høyde mellom 0,8 og 0,9 meter over gulvet eller trinnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble observert bom i flis ved dusjdør.
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem,

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ingen tiltak anses som nødvendige på kort sikt. Overvåking anbefales, og oppgradering bør påregnes ved framtidig rehabilitering. Ingen tiltak anses som nødvendige på kort sikt. Overvåking anbefales, og oppgradering bør påregnes ved framtidig rehabilitering.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.
Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 12 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

Registrert høydeforskjell er noe mindre enn anbefalt nivå. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til vannansamlinger eller fuktskader ved befaringstidspunktet. Forholdet vurderes derfor som et mindre avvik i forhold til dagens anbefalte utførelse.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ingen tiltak anses som nødvendige på kort sikt. Overvåking anbefales, og oppgradering bør påregnes ved framtidig rehabilitering.
Slukene bør jevnlig inspiseres og rengjøres.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboleilighet og felles gangareal. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon. Løsningen vurderes å være i samsvar med byggeskikk fra oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens anbefalte krav til ventilasjon sett opp mot dagens bruk og belastning.

Ved normal bruk av boligen vil ventilasjonen kunne være begrenset og i stor grad avhengig av manuell lufting. Dette kan medføre redusert luftutskifting og perioder med dårlig inneklima.

Forholdet er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) med bakgrunn i avvik fra dagens krav og forventninger til ventilasjon, samt vurdert bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales etablering av forbedret ventilasjonsløsning, eksempelvis gjennom montering av tilluftsventiler og/eller mekanisk avtrekk for å sikre mer stabil og tilfredsstillende luftutskifting.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i kjøkkeninnredning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1949

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget,
i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.

Anlegget er eldre enn 10 år og kan ha avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold.

Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.Det taes forbehold om skjulte feil og mangler på el-anlegg.
Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av e. anlegget må kjøper ta en viss risiko vedrørende overnevnte forhold.

Generell kommentar

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i entre.

Automatsikringer, 40 amp hovedsikring og overspenningsvern

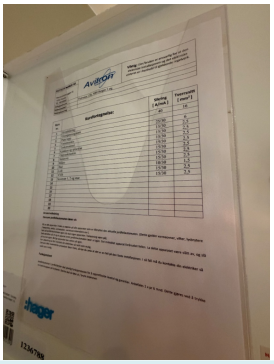
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i eget skap .

BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: panel ovner og El. varmekabler på bad.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er foretatt en enkel visuell vurdering av HMS-forhold. Det er ikke registrert åpenbare forhold som vurderes å utgjøre særskilt risiko ved normal bruk av eiendommen.

Tilstandsrapport

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

Dagens krav til rekkverk:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter.
Det er avvik i rekkverkshøyde, rekkverk er målt til: 91 cm

I henhold til brannforebyggende forskrift skal boliger ha røykvarsler eller brannalarmanlegg som dekker alle oppholdsrom og soverom, samt minimum én røykvarsler per etasje.

Manglende røykvarsling medfører redusert personsikkerhet ved brann.

Det anbefales å installere røykvarslere i henhold til gjeldende krav, slik at alle oppholdsrom og soverom er dekket, samt minimum én per etasje.

Røykvarslere bør være seriekoblet for økt sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

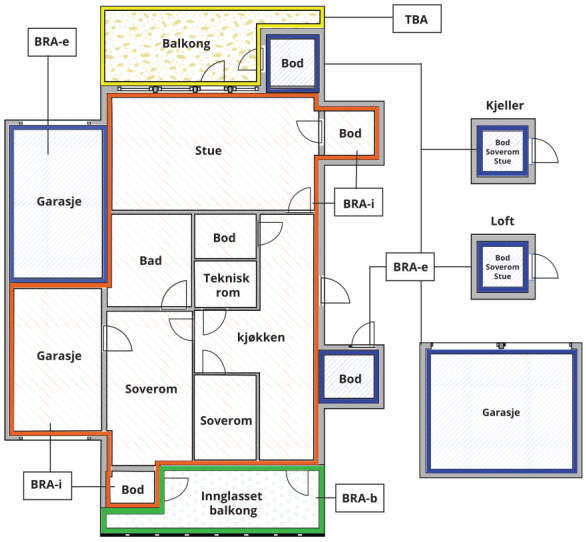
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	65			65	8
Etasje 2	17			17	
Kjeller		14		14	
SUM	**82**	**14**			**8**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, soverom, bad, kjøkken, stue, soverom 2		
Etasje 2	Loftstue, soverom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler, og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: OPPGRADERINGER:

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

- Nytt vindu i 2026
- Nytt bad i 2020

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	82	14

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Romhøyde målt i Stue: 2,47 m, gang: 2,41 m, bad: 2,37 m, Soverom: 2,45 m, Soverom oppe: 2,36 m

Andre etasje: Loftstue og soverom er innredet og benyttet som oppholdsrom, og føres som P-rom. Det er ikke undersøkt om rommet er omsøkt/godkjent til varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	73		0	4945 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fiolveien 12 B

Hjemmelshaver
As Landåsleitet Boligselskap I

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet på Landås, med gode solforhold og gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.
Med kort vei til Landåstoget, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
9 parkeringsplasser som blir fordelt på ansiennitet.

Egenskaper

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

Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.
Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1949, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Presisering

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår det skader og så videre, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

INNKALLING
TIL
GENERALFORSAMLING
I
AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP I.

Herved innkalles til generalforsamling i AS Landåsleitet Boligselskap I.

Generalforsamling avholdes **torsdag 19.3.2026, kl. 1800 på Landåstorget Seniorsenter**.

Generalforsamlingen avholdes med følgende agenda:

1. **Registrering av fremmøte.** Godkjenning av innkalling og valg av ordstyrer, referent og 2 aksjonærer til signering av møteprotokoll
2. **Årsregnskapet for 2025**
3. **Budsjett for 2026**
4. **Vedtakelse av styrehonorar**
5. **Valg av styret.**
   To styremedlemmer står på valg.
6. **Infosaker:**
   - Dugnadstidspunkt

Aksjeeiere kan la seg representere ved fullmektig. Fullmektigen må fremlegge skriftlig fullmakt.

AS Landåsleitet Boligsselskap I
Styret

Vedlegg: Regnskap for 2025, budsjett for 2026 og revisjonsberetning.

Årsregnskap 2025
AS Landåsleitet Boligselskap I

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 931 365 371

Resultatregnskap

AS Landåsleitet Boligselskap I

	Note	2025	2024
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		1 951 092	1 810 232
Sum driftsinntekter		**1 951 092**	**1 810 232**
Lønnskostnad	1	91 280	91 280
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	348 000	348 000
Annen driftskostnad	1	1 302 373	1 197 555
Sum driftskostnader		**1 741 653**	**1 636 835**
Driftsresultat		**209 439**	**173 397**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 105	1 699
Annen finansinntekt		728	0
Annen rentekostnad		200 926	160 186
Resultat av finansposter		**-199 093**	**-158 487**
Resultat før skattekostnad		10 345	14 910
Resultat		**10 345**	**14 910**
Årsresultat		**10 345**	**14 910**
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		10 345	0
Avsatt til annen egenkapital		0	14 910
Sum overføringer		**10 345**	**14 910**

Balanse

AS Landåsleitet Boligselskap I

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	4 806 795	3 668 000
Sum varige driftsmidler		**4 806 795**	**3 668 000**
Sum anleggsmidler		**4 806 795**	**3 668 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-1 159	15 036
Andre kortsiktige fordringer		11 531	11 020
Sum fordringer		**10 372**	**26 056**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		299 420	258 744
Sum omløpsmidler		**309 792**	**284 800**
Sum eiendeler		**5 116 587**	**3 952 800**

Balanse

AS Landåsleitet Boligselskap I

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	128 000	128 000
Sum innskutt egenkapital		**128 000**	**128 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	14 910
Udekket tap		-106 026	-131 281
Sum opptjent egenkapital		**-106 026**	**-116 371**
Sum egenkapital		**21 974**	**11 629**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	4 537 386	3 393 000
Gjeldsbrev leieboere	3	448 000	448 000
Sum annen langsiktig gjeld		**4 985 386**	**3 841 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 375	17 737
Annen kortsiktig gjeld		95 852	82 434
Sum kortsiktig gjeld		**109 227**	**100 171**
Sum gjeld		**5 094 613**	**3 941 171**
Sum egenkapital og gjeld		**5 116 587**	**3 952 800**

Bergen, 10.02.2026
Styret i AS Landåsleitet Boligselskap I

Wencke Borge Hystad
styreleder

Ingvar Wergeland
styremedlem

Trine Maren Kronhaug
forretningsfører

Håkon Drabløs
styremedlem

Noter 2025

AS Landåsleitet Boligselskap I

Regnskapsprinsipper mv.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives til virkelig verdi som følge av renteendring.

Driftsinntekter og kostnader
Selskapets inntekter knytter seg til husleie og inntektsføres etter hvert som leieperioden fremskrider. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Noter 2025

AS Landåsleitet Boligselskap I

Note 1 Godtgjørelser

Kostnadsført lønn knytter seg til godtgjørelse til styret kr 80 000, samt kr 11 280 i arbeidsgiveravgift.

Forretningsfører
Kostnadsført honorar 2025 utgjør kr 46 863 inklusiv mva.

Note 2 Anleggsmidler

	Eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	10 441 739	10 441 739
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	1 486 795	1 486 795
= Anskaffelseskost 31.12.25	**11 928 534**	**11 928 534**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	7 121 739	7 121 739
= Bokført verdi 31.12.25	**4 806 795**	**4 806 795**
Årets ordinære avskrivninger	348 000	348 000

Årets avskrivninger tilsvarer, som tidligere, årets nedbetaling på selskapets langsiktige gjeld.

Note 3 Pantstillelser/langsiktig gjeld

	2025	2024
Pantesikret gjeld	4 537 386	3 393 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet (eiendom)	3 320 000	3 668 000

Langsiktig gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 3 140 596.

Gjeld til beboere utgjør kr 448 000 og knytter seg til ikke-rentebærende gjeld opprettet ved stiftelse. Gjelden følger aksjen og er ikke planlagt tilbakebetalt til noe fastsatt tidspunkt. Beløpet er inkludert i gjeld med forfall senere enn 5 år.

Noter 2025

AS Landåsleitet Boligselskap I

Note 4 Aksjekapital og aksjeeiere mv.

Boligselskapet har 32 aksjonærer som hver eier 4 aksjer, hver pålydende kr 1 000. Aksjeeiet er til enhver tid knyttet opp til aksjeeiers borett til 1 av selskapets leiligheter. Styreleder og styremedlemmer har hver 4 aksjer, på lik linje med de andre aksjonærene.

Selskapet har ingen ansatte.

Resultatregnskap - spesifikasjon

AS Landåsleitet Boligselskap I

		2025	2024
Annen driftsinntekt			
3610	Leieinntekter	-1 883 817,00	-1 787 632,00
3620	Leieinntekt parkeringsplasser	-59 400,00	-19 600,00
3700	Gebyrinntekter	-7 875,00	-3 000,00
		-1 951 092,00	**-1 810 232,00**
Lønnskostnad			
5330	Styrehonorarer	80 000,00	80 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	11 280,00	11 280,00
		91 280,00	**91 280,00**
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
6000	Avskrivning fast eiendom	348 000,00	348 000,00
		348 000,00	**348 000,00**
Annen driftskostnad			
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	441 104,24	392 798,65
6340	Lys, varme	23 814,27	24 487,03
6370	Utomhus	3 243,00	2 600,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	85 708,45	90 669,58
6700	Administrasjonshonorar	46 863,31	46 043,75
6710	Revisjonshonorar	16 438,00	16 055,00
6720	Regnskapshonorarer	46 472,00	45 464,00
6800	Andre kostnader	0,00	340,00
7500	Forsikringspremier	295 688,00	269 131,00
7600	Kabel-TV og bredbånd	191 640,80	161 266,00
7750	Kommunale avgifter og eiendomsavgift	148 011,43	145 978,93
7770	Bank- og kortgebyrer	514,00	186,50
7790	Andre kostnader	2 875,79	2 535,00
		1 302 373,29	**1 197 555,44**
Annen renteinntekt			
8050	Renteinntekter	-1 105,00	-1 699,00
		-1 105,00	**-1 699,00**
Annen finansinntekt			
8079	Annen finansinntekt	-728,00	0,00
		-728,00	**0,00**
Annen rentekostnad			
8150	Pantegjeldsrenter	147 226,40	160 185,80
8152	Renter 3411.89.09900	53 700,00	0,00
		200 926,40	**160 185,80**

Resultatregnskap - spesifikasjon

AS Landåsleitet Boligselskap I

		2025	2024
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap			
8969	Avsatt til dekning av tidl. udekket tap	10 345,31	0,00
		10 345,31	**0,00**
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	0,00	14 909,76
		0,00	**14 909,76**

Balanse - spesifikasjon

AS Landåsleitet Boligselskap I

		2025	2024
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
1100	Bygninger	3 320 000,00	3 668 000,00
1150	Tomter og andre grunnarealer	1 486 795,00	0,00
		4 806 795,00	**3 668 000,00**
Kundefordringer			
1500	Samlekonto debitor	-57 803,00	-25 419,00
1510	Forskudd fra kunder	56 644,00	40 455,00
		-1 159,00	**15 036,00**
Andre kortsiktige fordringer			
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	11 531,25	11 020,00
		11 531,25	**11 020,00**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Fana Sparebank foliokonto	264 323,19	224 752,48
1970	Fana Sparebank bedriftsparekonto	35 096,81	33 991,81
		299 420,00	**258 744,29**
Aksjekapital			
2000	Aksjekapital / EK andre foretak	-128 000,00	-128 000,00
		-128 000,00	**-128 000,00**
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	0,00	-14 909,76
		0,00	**-14 909,76**
Udekket tap			
2080	Udekket tap	106 025,88	131 280,95
		106 025,88	**131 280,95**
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2220	Lån 3411.89.09900	-1 492 386,00	0,00
2270	Husbanklån rehab 2004	-3 045 000,00	-3 393 000,00
		-4 537 386,00	**-3 393 000,00**
Gjeldsbrev leieboere			
2280	Gjeldsbrev aksjonærer	-448 000,00	-448 000,00
		-448 000,00	**-448 000,00**
Leverandørgjeld			
2400	Samlekonto debitor	-13 375,25	-17 737,00
		-13 375,25	**-17 737,00**

Balanse - spesifikasjon

AS Landåsleitet Boligselskap I

		2025	2024
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-56 644,00	-40 455,00
2950	Påløpt renter	-33 788,00	-39 918,21
2960	Påløpte kostnader	-5 419,88	-2 061,27
		-95 851,88	**-82 434,48**

Til generalforsamlingen i AS Landåsleitet Boligselskap I

RSM Norge AS
Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Landåsleitet Boligselskap I som viser et overskudd på NOK 10 345. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Bergen, 4. mars 2026
RSM Norge AS

Fredrik Evensen Hansen
Statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

PROTOKOLL

FRA
GENERALFORSAMLING
I
AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP I

År 2026 den **19.3, kl. 1800** ble generalforsamling for boligselskapet avholdt på Landåstorget Seniorsenter, Erleveien 16, 5096 Bergen.

Tilstede: 11 stemmeberettigede aksjonærer møtte personlig. 1 aksjonær var representert ved godkjent fullmakt, og det var således 12 stemmeberettigede aksjonærer representert på generalforsamlingen. Forretningsfører møtte også.

1. **Innkalling og dagsorden**

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Deretter ble følgende valgt:

Møteleder	:	Wencke Borge Hystad
Referent	:	Trine Kronhaug, forr.fører
Medundertegner protokoll	:	Hilde Malen Nerhus og Eivind Eide Wirak

2. **Regnskap**

Årsregnskapet for 2025 ble kort oppsummert, kommentert og godkjent.

3. **Budsjett**

Budsjettet for 2026, ble gjennomgått, kommentert og godkjent.

4. Styrets godtgjørelse.

Styrehonoraret ble enstemmig fastsatt til kr. 80 000,- fordelt på styremedlemmene etter styrets eget skjønn

5.Valg

Begge styremedlemmene sto på valg. Etter at kandidater ble foreslått, ble valget gjennomført med følgende resultat:

Styreleder : Wencke Borge Hystad (ett år igjen)

Styremedlem : Tone Heidi Vik (valgt for 2 år)
Styremedlem : Ingvar Wergeland (valgt for 2 år)

Varamedlem: Runar Lutro (ett år igjen)
Varamedlem: Torstein Andvik (ett år igjen)

6. Infosaker:

- Dugnad gjennomføres 4 og 5 mai fra kl. 1700 -20000

Trine Kronhaug
Referent

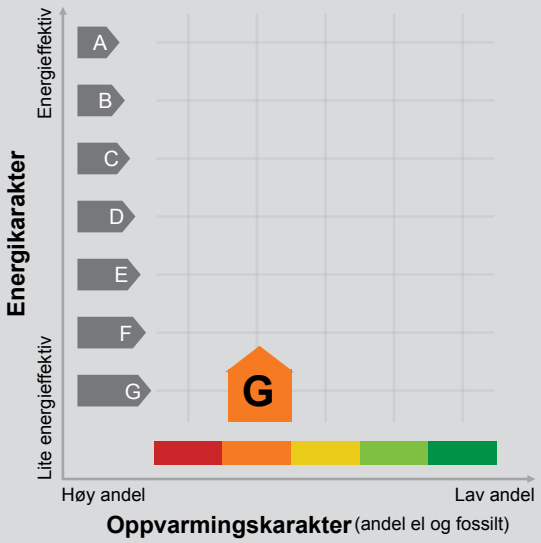
Wencke Borge Hystad
ordstyrer

Hilde Malen Nerhus
Medundertegner

Eivind Eide Wirak
Medundertegner

ENERGIATTEST

Adresse	Fiolveien 12B
Postnummer	5089
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139230663
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	db2c37ed-e1eb-470e-b508-6347bb87df21
Dato	19.03.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 11 230 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 230 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fiolveien 12B
Postnummer: 5089
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0202
Dato: 19.03.2024 16:04:42
Energimerkenummer: db2c37ed-e1eb-470e-b508-6347bb87df21

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 160
Bruksnummer: 73
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139230663

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260131
Addresse	Fiolveien 12 B		
Postnr.	5089	Sted	BERGEN
Selgers navn	Eirik Ertsås Lutro		
Selgers navn	Sandra Mohedano Rico		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
E L
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Oppussing av bad i 2020/2021

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Avitron Norge og Golden Bygg

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovert 2020, med utvidelse av bad; støpt på nytt, nye varmekabler, membran, fliser

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Støpt på nytt og lagt nye varmekabler

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder, el-rapport, kvitteringer

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vannlekkasje fra taket da et dekke løsnet under storm. Dette er fikset av Minde Blikk AS, både utvendig og inne.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Minde Blikk AS. Styret i borettslaget har dokumentasjon.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet vindu på loftrom etter vannlekkasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Johnsen Glass. Styret i borettslaget har dokumentasjon

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

Loftsbod innredet og integrert i leilighet med innvendig trapp til stue, år 2000.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tidligere eier

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt av elektriske anlegg byttet i 2020, trukket nye ledninger, nye kontakter, ny sikringsboks,varmekabler på bad, kjøkken, gang.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Avitron Norge utførte arbeidet. Alt arbeid er dokumentert

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E L
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, registrert i borettslaget.Etter totalrenovering av leilighet med samtidig satt ut gift i 2020-2021, har jeg ikke settnoen i leilighet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 20.04.2026

Signert av *Eirik Ertsås Lutro*

Signert av *Sandra Mohedano Rico*

Initialer selger:
E L
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nabolagsprofil

Fiolveien 12B - Nabolaget Fridalen/Langhaugen - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Birkeveien Linje 5, 49, 934	3 min 0.2 km
Sletten Linje 1	12 min 1 km
Danmarks plass Buss, trikk	6 min 2.9 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	8 min 3.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 4.5 km

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	5 min 0.4 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	10 min 0.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Gimle Oppvekstttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	17 min 1.5 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
NTG Brann Stadion	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

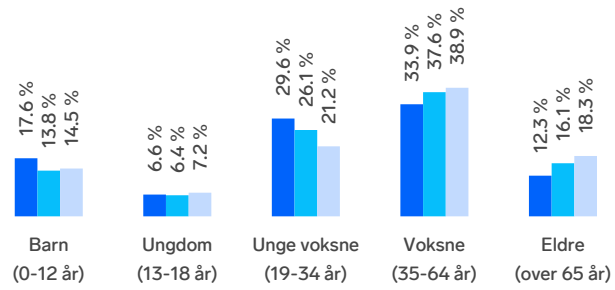
Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fridalen/Langhaugen	1 367	695
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Birken barnehage (1-5 år) 17 barn	3 min 0.2 km
Årstad Brannstasjon barnehage (0-5 år) 117 barn	5 min 0.5 km
Sletten barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Birkeveien PostNord	5 min 0.4 km
Bunnpris Lindvik Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Bybane

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

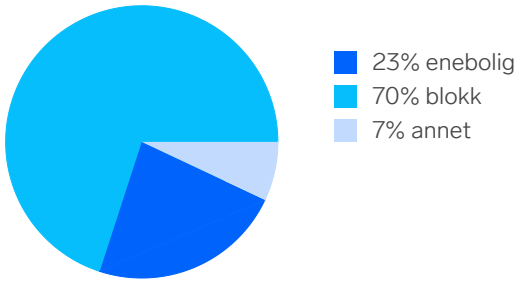
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Støynivået
Lite støynivå 78/100

Sport

Langhaugen skole Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Landåsbanen kunstgress Fotball	7 min 0.5 km
Feel24 Landås	7 min
SATS Wergeland	13 min

Boligmasse



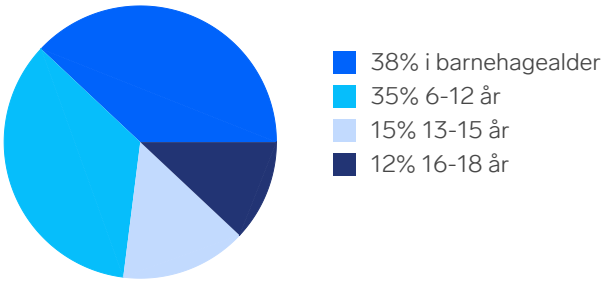
«Det er et levende nabolag med svært mange ulike kulturer og forskjellige mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent

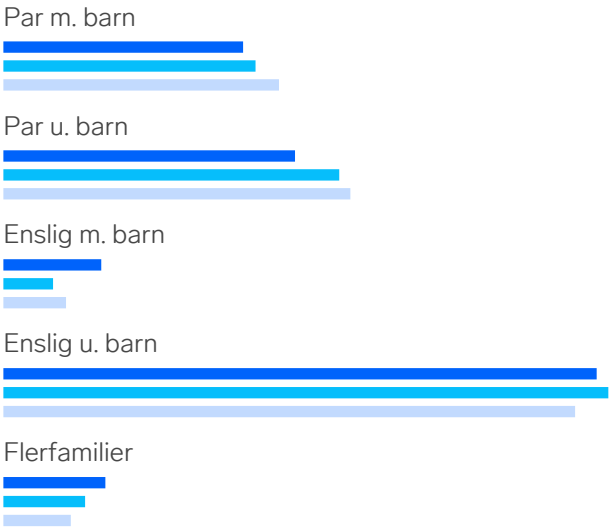
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	11 min
Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

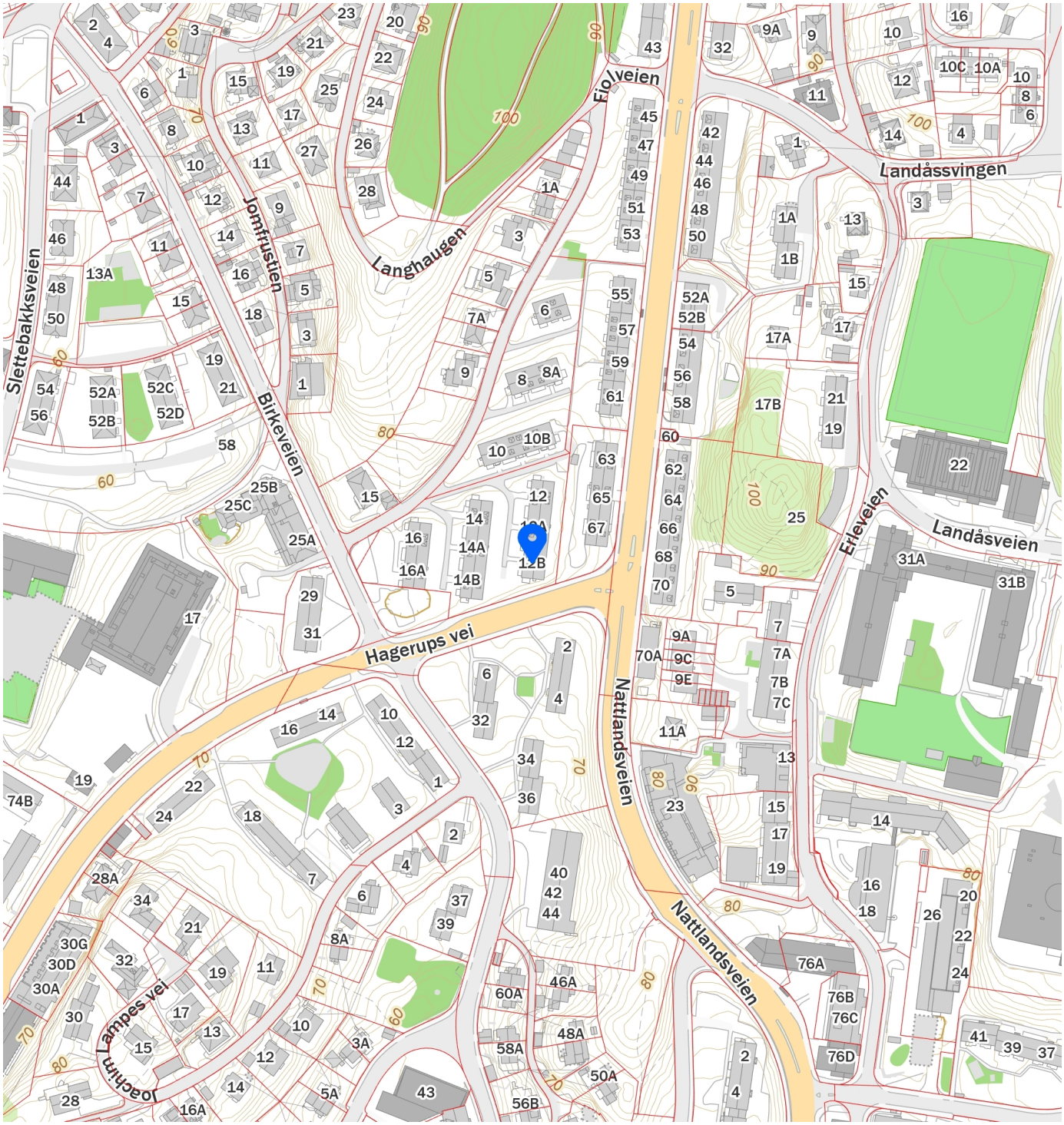


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/73/0/0
Utlistet 13. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260784460	Grunneiendom	0	Ja	4 945,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		1,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	202312925	7,9 %
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	202228262	8,7 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	43,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	9,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10470000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52 X LANDÅSVEIEN 51 M/TILSTØTENDE EIENDOMMER	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
5040000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 17B	3	-
21100	31	ÅRSTAD. FIOLVEIEN 11 OG 13, GANGPASSASJE M.M.	3	-
60510000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 971 MFL., ERLEVEIEN	3	200707267
10720000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL.	4	-
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3	-
70830000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 191 MFL., LANGHAUGEN VIDEREGÅENDE SKOLE	3	202220683
10560000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKSVEIEN VED FRIDALEN SKOLE	3	-
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/153	13913331	-	Ukjent	Bygning godkjent for riving/brenning	06.09.2021	202118356
161/1007	300047083	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	16.02.2009	200901623
160/71	139230647-2	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	05.11.2021	202128274

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 13. april 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/73
Dato: 13.04.2026 Adresse: Fiolveien 12

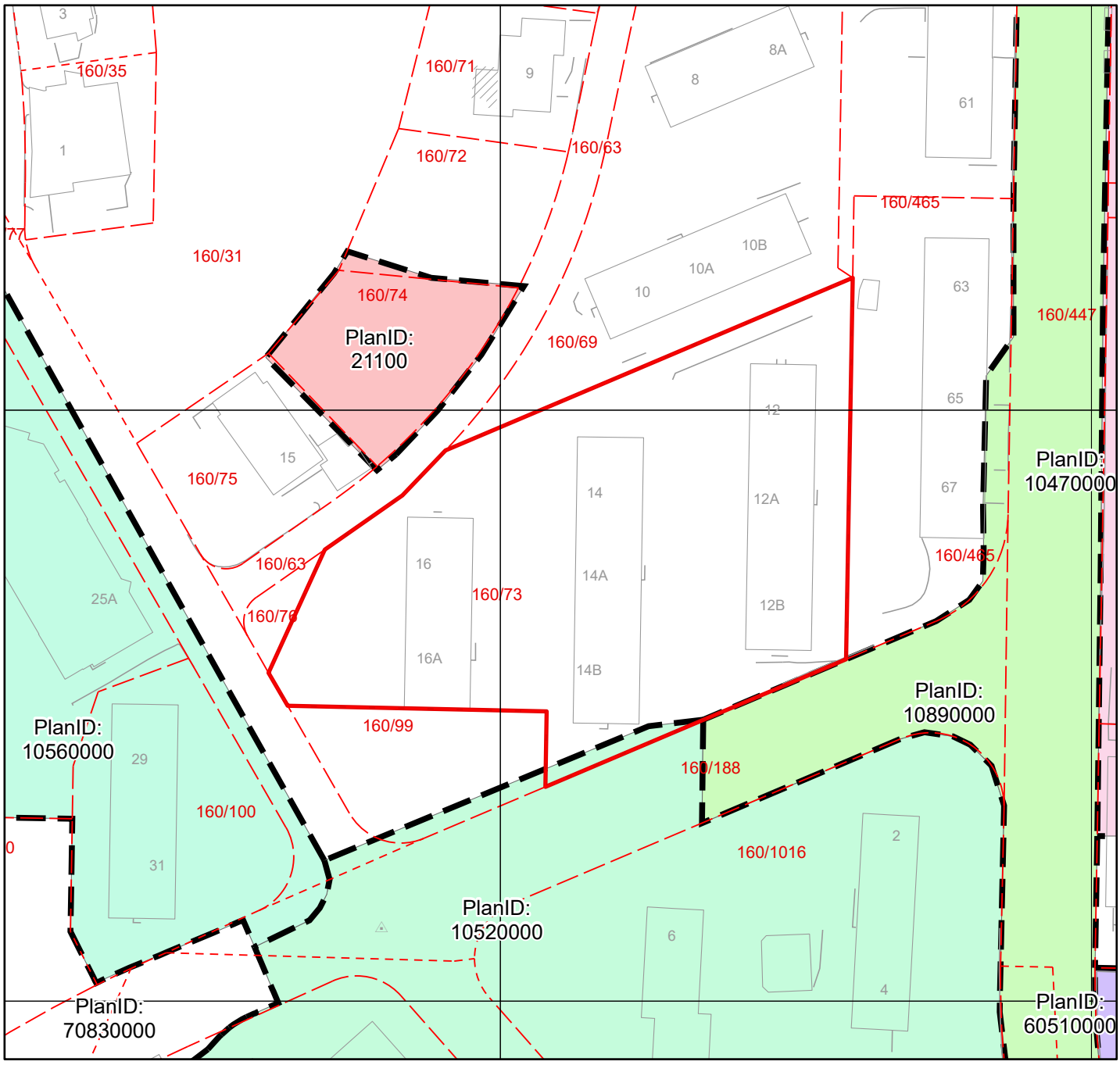
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10890000, 10520000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

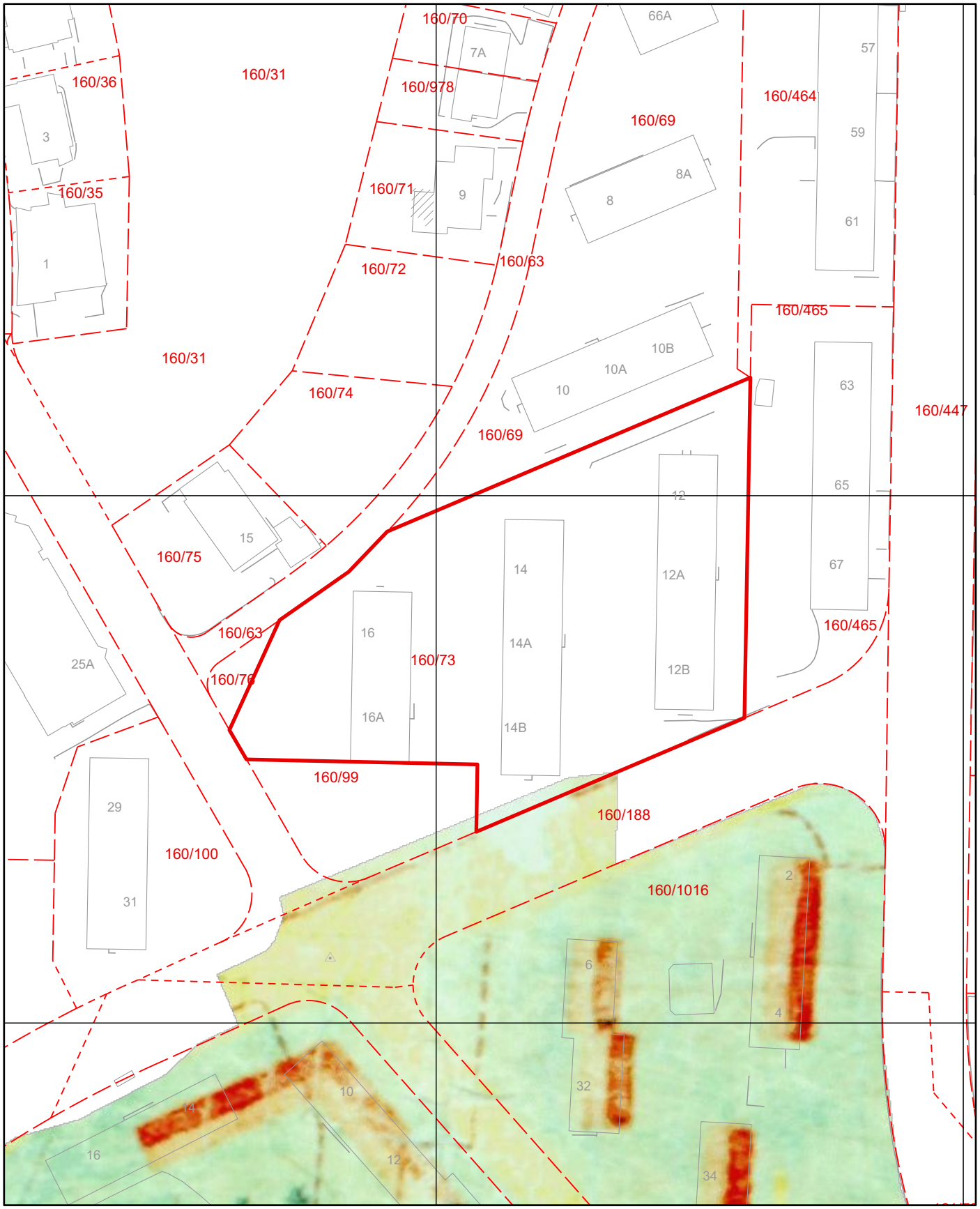
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/73
Dato: 13.04.2026 Adresse: Fiolveien 12

PlanID(er): 10890000, 10520000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR

BERGENSDALENS SYDLIGE DEL

DISTRIKTET „SLETTEBAKKEN"

MÅL 1:1000

- BEBOELSE
- GARASJER
- BUTIKKER
- OFF. BYGG.
- PRIVATE GRØNTAREALER
- FELLES GRØNTAREALER
- GRENSELINJE FOR IDRETTSANLEGG
- BEGRENSNINGSLINJE
- OPHEVEDE REGULERINGSLINJER

J.nr. 1731/50 B
EH/RA.

Regulering av Bergensdalens sydlige del, distrikt "Slettebakken", Bergen

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Bergen og Nordal[illegible] stadfestet nevnte regulering.
Stadfestelsen omfatter bare de områder som på kartet er innsirklet med grønn strek-prikket linje.
Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 13. [illegible] 1950.

Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den [illegible] mai 1950.

E. Hen[illegible]e.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

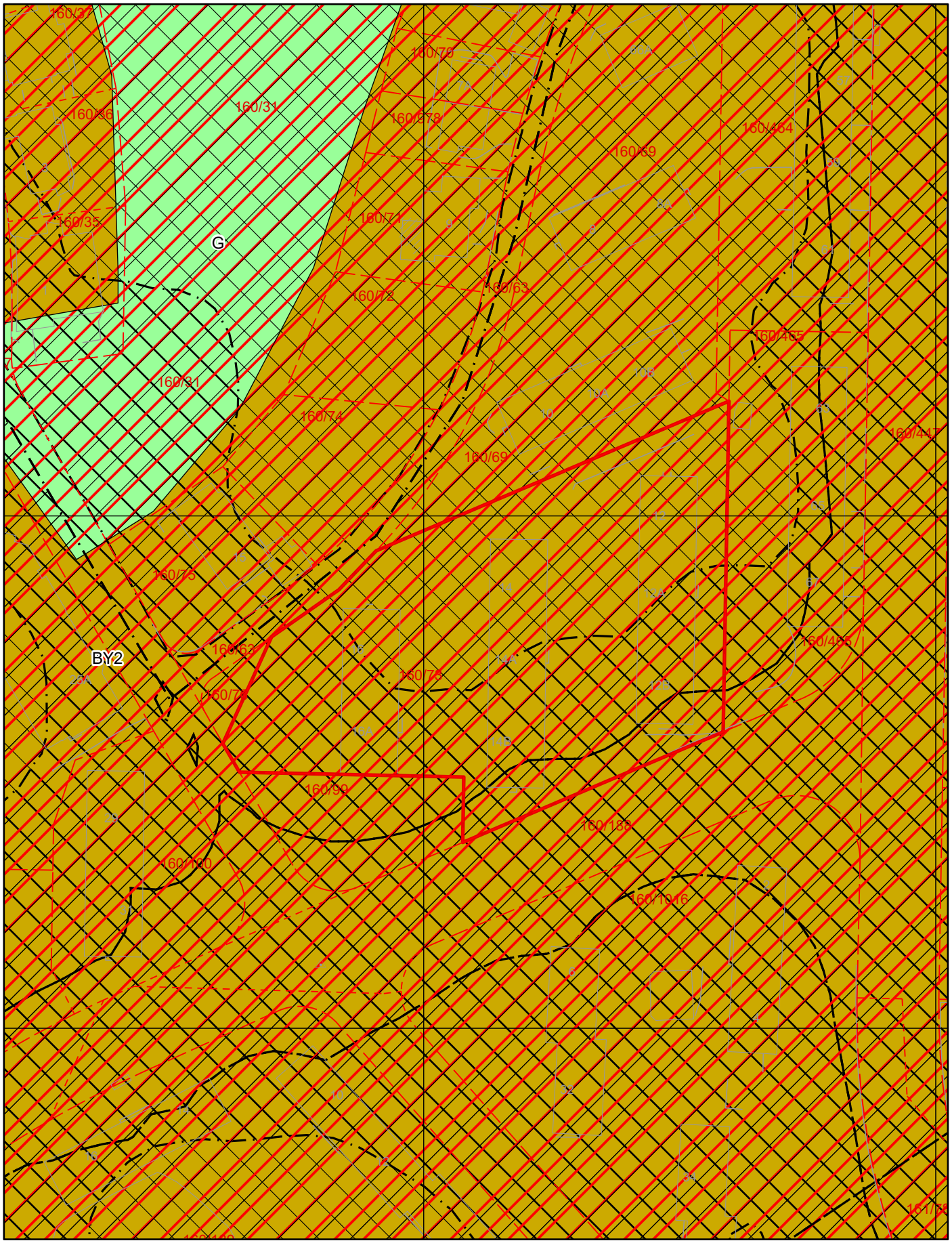
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/73
Adresse: Fiolveien 12

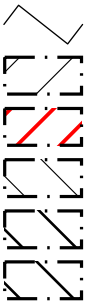
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

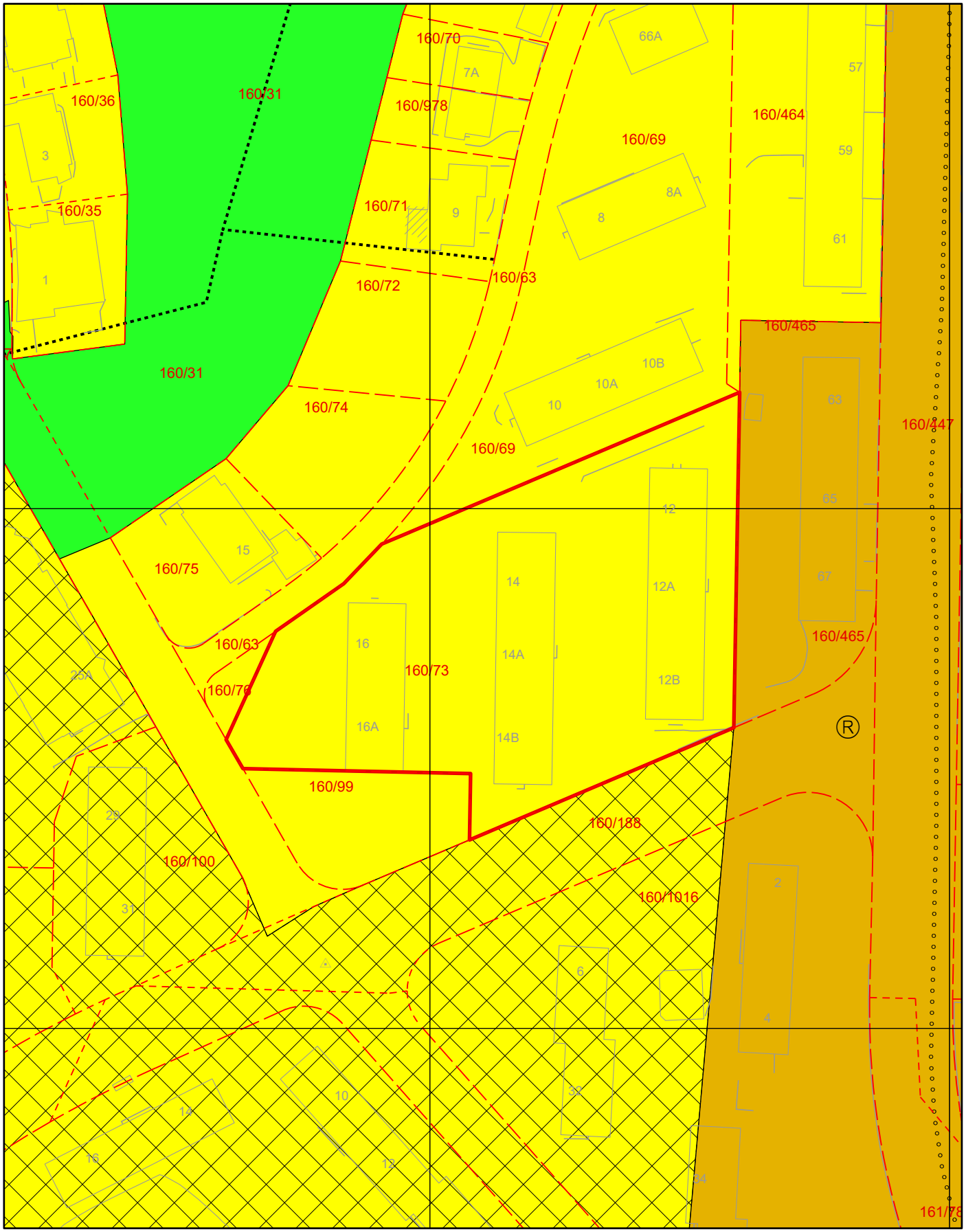
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.04.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/73
Adresse: Fiolveien 12

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Byggeområde (N)

Boligområde (N)

Friområde (N)