PRIVATMEGLEREN
SYD

KRISTOFER JANSONS VEI 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Boligbygg med flere boenheter

Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 683

Aksjenummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13379-1906 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XK6194

Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård

Medlem av NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

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

Rapportansvarlig



Arvid Lyngsgård

arvid@takstvestlandet.no

474 14 500

Medlem av NITO

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 (https://iverdi.no/).

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje.
Bygningen er oppført 1961 ihht. Infoland.

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i 1961.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1949 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 1961. (referansenivået for bygningen).
En rekke egenskaper som f.eks. tetthet i bygget, varmeisolasjon og ventilasjon er annerledes for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1949 enn bygninger oppført etter dagens krav.

LAGRING
Bod i leiligheten på 3,3 m²
2 boder i byggets underetasje på 4,2 m² og 2,4 m²

EGENSKAPER
- Kjøkkeninnredning fra 2019.
- Vann og avløpsrør fra 2017.
- Bad oppusset i 2015.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Leiligheten holder for det meste en normalt godt standard på overflater, innredninger og installasjoner.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Murfasader.

Saltak i trekonstruksjoner.
Taket er tekket med takstein.

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer er fra 2004.

Entredør:
Tredør.
B-30/35dB. Brann og lyddør.
Døren er fra 1988.

Terrassedør:
Tredør med isolerglass.
Noe tregt håndtak.

Balkong på 3,2 m²
Bygget i betong
Rekkverk i trekonstruksjoner og stål.
Rekkverkshøyde: 93-94 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Laminat.

Himling:
Malt betong.

Vegger:
Malte plater og strie.

Etasjeskille i betong.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 23 mm målt i stue.

Peis i stue.
Det er ikke opplyst om problemer med pipe eller ildsted.

Fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Bad pusset opp i 2015.
Fliser på vegger.
Malte plater i himling.
Dør i våtsone. Vannsprut avgrenset med glassdør mot dusj.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 29 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Sluk av plast.
Tettesjikt med smøremembran.
Rommet er innredet med servant i møbel, speilskap me lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekk.
Til-luft via spalte under dørblad.
Dusjsone mot kjøkkeninnredning og entré/gang.
Utfra tykkelse på vegg mot entré/gang er det antatt at denne er av heltre og det tas derfor ikke hull da det er fare for å ødelegge membran i bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Glassplater på vegg ved kokkeskole og vask.
Kompesitt oppvaskkum.
Integrert kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Vannstoppsystem i skap under vask..
Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i kjøkkenskap under vask.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.

Synlige avløpsrør av plast.

Elektrisk avtrekk i bad/vaskerom.
Ventilator i kjøkken.
Ellers naturlig ventilering.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredningen.
Fast elektrisk tilkobling.
Vannstoppsystem med sensor montert.

Gulvvarme i bad/vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

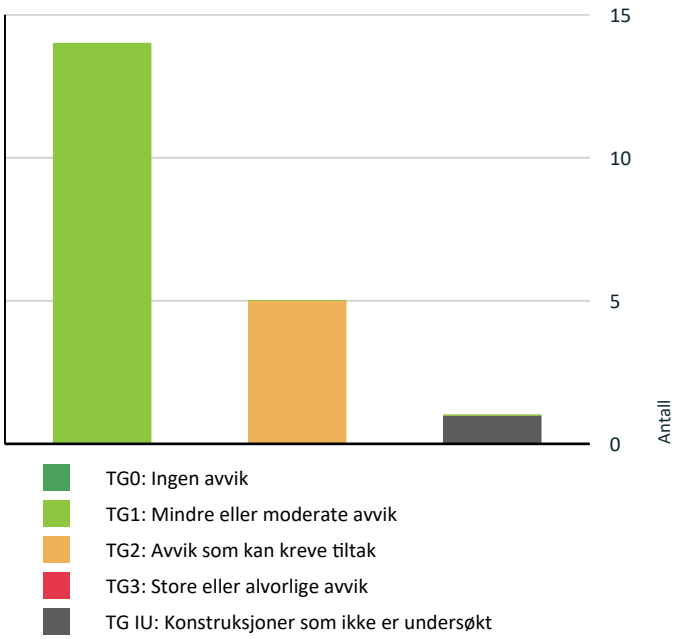
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

Kommentar
Infoland

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Murfasader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner.
Taket er tekket med takstein.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer er fra 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trege håndtak på vinduer i kjøkken og soverom.
Vinduer har oversteget halvparten av normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør:
Tredør.
B-30/35dB. Brann og lyddør.
Døren er fra 1988.

Terrassedør:
Tredør med isolerglass.
Noe tregt håndtak.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 3,2 m²
Bygget i betong
Rekkverk i trekonstruksjoner og stål.
Rekkverkshøyde: 93-94 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Laminat.

Himling:
Malt betong.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Vegger:
Malte plater og strie.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis oppsprekking i innvendige hjørner.
Noe løs strie ved entredør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring/oppussing.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 23 mm målt i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis i stue.
Det er ikke opplyst om problemer med pipe eller ildsted.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dør til et soverom tar i karm.
Noe slitasje på eldre dør til bod og dør til bad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justering og vedlikehold.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger.
Malte plater i himling.
Dør i våtsone. Vannsprut avgrenset med glassdør mot dusj.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En mindre sprekk i glasur på en veggflis på venstre side av toalett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 29 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Tettesjikt med smøremembran.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel, speilskap me lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk.
Til-luft via spalte under dørblad.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjsone mot kjøkkeninnredning og entré/gang.
Utfra tykkelse på vegg mot entré/gang er det antatt at denne er av heltre og det tas derfor ikke hull da det er fare for å ødelegge membran i bad.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

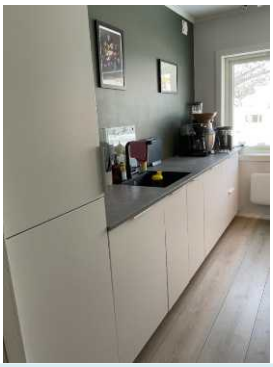
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Glassplater på vegg ved kokkeskole og vask.
Kompesitt oppvaskkum.
Integrert kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Vannstoppsystem i skap under vask..

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

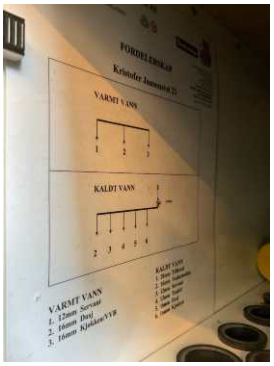
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i kjøkkenskap under vask.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekk i bad/vaskerom.
Ventilator i kjøkken.
Ellers naturlig ventilering.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredningen.
Fast elektrisk tilkobling.
Vannstoppsystem med sensor montert.





Andre installasjoner

Beskrivelse

Gulvvarme i bad/vaskerom.

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 er plassert i felles trappegang.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

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.
   Ukjent

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

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

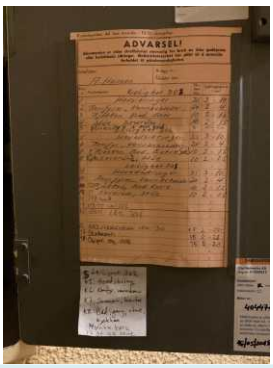
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

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?
Nei







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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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

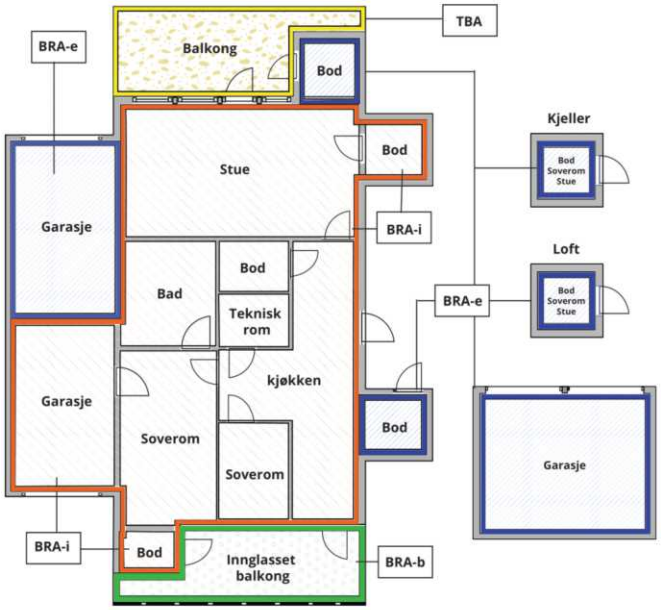
Hva er måleverdig areal?

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)**
3. Etasje	69			69	
Underetasje		7		7	
SUM	**69**	**7**			
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, entré/gang, kjøkken, soverom, bod, stue, soverom 2		
Underetasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Netto rom areal:
Entre/gang: 6,68 m²
Bad/vaskerom: 3 m²
Kjøkken: 7,1 m²
Soverom: 12,05 m²
Bod: 3,3 m²
Stue: 21,84 m²
Soverom: 11,4 m²

Bod i underetasje: 4,2 m²
Bod i underetasje: 2,4 m²

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
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.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	683		0	4045.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kristofer Jansons vei 23

Hjemmelshaver
As Ny-Landås Boliglag Avd H

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/As Ny-Landås Boliglag Avd H	930111872		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Kristofer Jansons vei.
Kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, dagligvarebutikk, kollektivtransport, Haukeland sykehus, Bergen sentrum mm.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	18.02.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.02.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.03.2026	Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	
2	10.03.2026	
3	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166260036

Selger 1 navn
Randi Hunshamar Øygarden

Gateadresse
Kristofer Jansons vei 23

Poststed	Postnr
BERGEN	5089

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260036

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2015: Hele badet ble renovert ble renovert i oktober 2015. Alt arbeid ble utført av Gården rørleggerservice AS med underleverandører.
Arbeid utført av	Gården Rørleggerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble totalrenovert i oktober 2015 av Gården rørleggerservice AS.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2015: Oppussing av bad: Gården rørleggerservice AS. 2017: Rørfornying avløpsrør og nye vannrør i regi av borettslaget: VITEK AS og Gården rørleggerservice AS.
Arbeid utført av	VITEK AS og Gården rørleggerservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Problem med drenering på eiendommen. Det har vært innsig av vann i nr 21 (nabohuset i samme borettslag) ved ekstreme nedbørsmegder, men kjenner ikke til at dette har skjedd i nr 23.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I perioder med mye regn har det forekommet litt vann ved feieluke i kjelleren. Dette er borettslaget sitt ansvar og styret har utbedret problemstillingen i samarbeid med Fana Blikk AS.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget gjennomførte felles sanering for skjeggkre i alle leiligheter i 2021-22. Det er ikke observert skjeggkre etter dette og styret har heller ikke mottatt meldingar fra andre beboere. Skjeggkre har ikke vært sett i leiligheten som selges.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2015: Elektro-teknikk AS: Installering av stikkontakter og lampe 2015: Bl elektro AS (Underleverandør av Gården rørleggerservice AS da badet ble renovert) 2019: Elektro Partner AS (Underleverandør av Bergen tømrer og snekkerservice AS da kjøkkenet ble renovert)
Arbeid utført av	Elektroteknikk AS + Bl elektro AS + Elektropartner AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 166260036

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: BKK utførte kontroll i 2015.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har ladeanlegg på felles parkeringsplasser for elbil. Beboere kan lade mot avgift.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2021-2022: KTV group AS har utført rengjøring av tak og fasade maling av fasader og påføring av Epoxy belegg på balkong gulv. Arbeid i regi av borettslaget. 2024: Fana Blikk AS utførte utbedringer av takvindu, utskifting av ødelagt takstein, reparasjon av blikk på taket. Utskifting av noen av pipehattene. Arbeid i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: KTV group AS, Fana Blikk AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vestbo utarbeidet forslag til vedlikeholdsplan for en 15 års periode på styrets bestilling i 2024, og i den forbindelse ble det gjennomført en tilstandsvurdering av bygningsmasse og uteareal.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se protokoll fra Generalforsamling 2024 og 2025. Fellesutgifter har blitt justert etter prisvekst.

Document reference: 166260036

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Borettslaget gjennomførte felles sanering for skjeggkre i alle leiligheter i 2021-22. Det er ikke observert skjeggkre etter dette, styret har heller ikke mottatt meldinger fra andre beboere.

Document reference: 166260036

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166260036

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

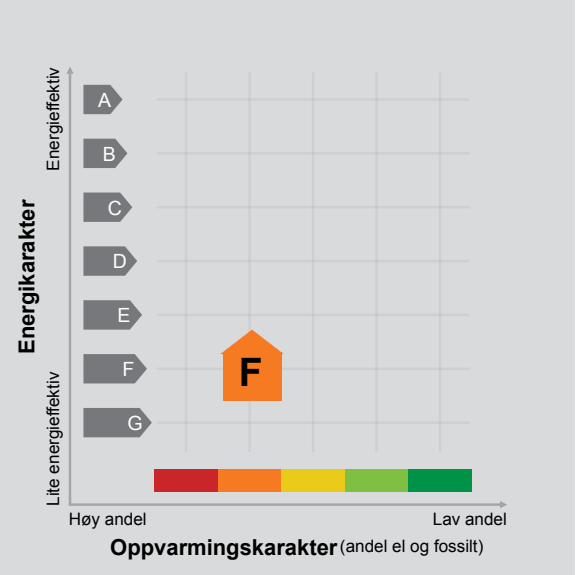
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Hunshamar Øygarden	c8e009bb4c2ecdb8aace 194f10e613ce9d76a3b2	10.03.2026 16:18:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166260036

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Kristofer Jansons vei 23
Postnummer	5089
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	683
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139237137
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-90558
Dato	11.03.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 6 563 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:

6 457 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	80 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)

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Vedtekter

For Ny-Landås boliglag avd. H. Boligaksjeselskap, org nr 930 111 872

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.12.58, sist endret den 15.11.05, 19.05.2011 og 30.05.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ny-Landås boliglag avd. H er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Boligaksjeselskapet er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 102.000,- fordelt på 24 aksjer á kr 4250,-

(2) Som aksjonærer kan bare godkjennes Vestlandske Boligbyggelag og dets medlemmer, som har innbetalt eller overtatt det innskudd som måtte være fastsatt for den leilighet vedkommende har tegnet seg for.

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

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

5) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjen(e)

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner i boliglaget.

3-2 Bruksoverlating

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

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

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Dersom noen trer ut av styret i funksjonstiden, kan ny leder/styremedlem velges på førstkommende generalforsamling for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

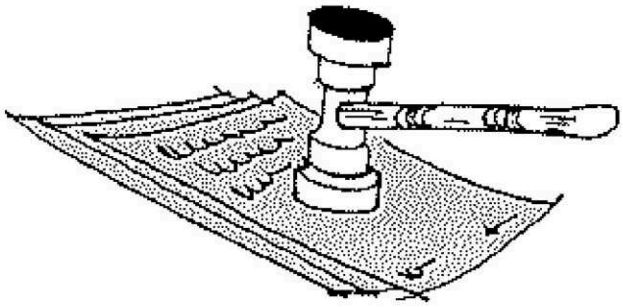
10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

VESTBO

- for bedre bomiljø

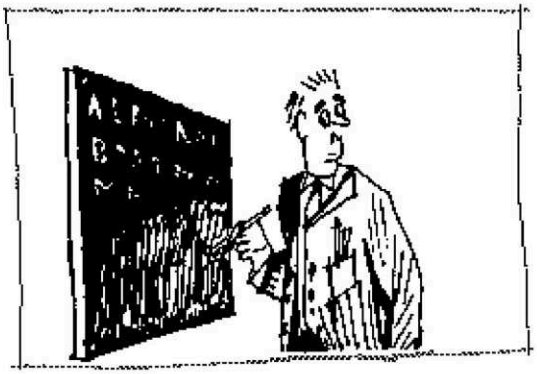
HUSORDENSREGLER
FOR
AS NY LANDÅS BOLIGLAG AVD H



Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i laget.

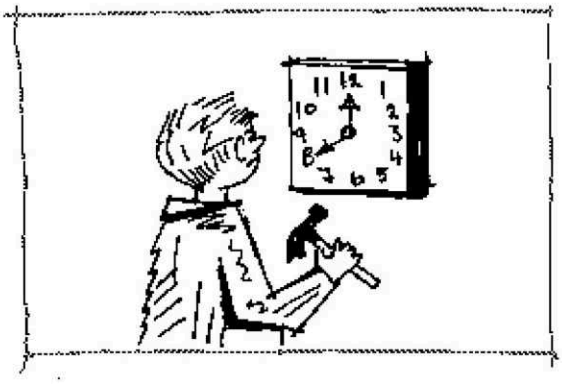
Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.



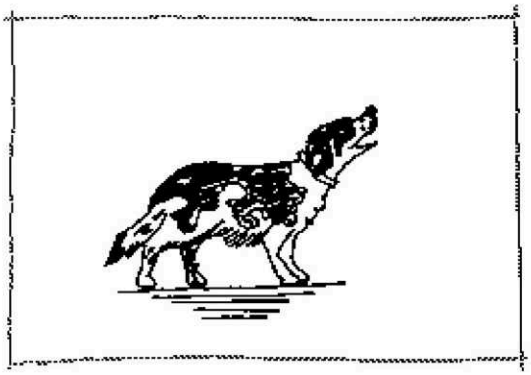
1. Alminnelige ordensregler

Alle som bor, eller oppholder seg i eiendommen plikter å følge gjeldene ordensregler.
Bruk leiligheten slik at andre ikke sjeneres.



2. Leiligheten og boområdet

Gatedørene har smekklås, og skal alltid være stengt.
Kjellerdører og boder skal alltid være stengt.
Uro i leiligheten og boområdet skal unngåes fra kl. 22.00-07.00. Etter kl 23:00 skal det være ro i huset, selskapsaftener unntatt. Dog skal i sistnevnte tilfelle beboerne i tilstøtende leiligheter varsles.
Sang og musikkøvelser er ikke tillatt uten samtykke fra de medlemmene som kan sjeneres.

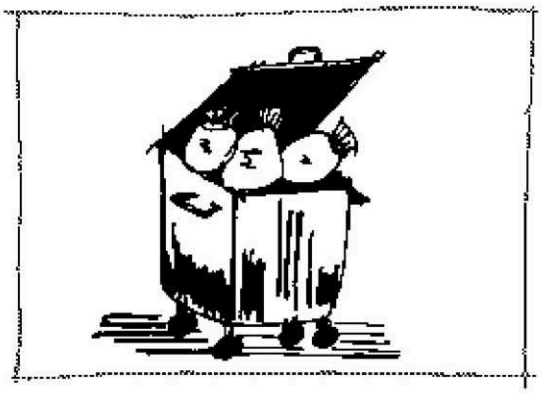


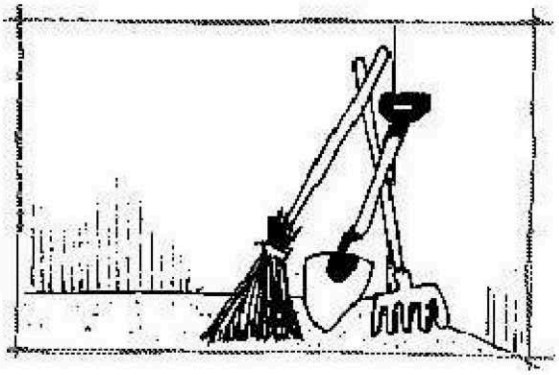
3. Regler for husdyrhold

Det er ikke tillatt å skaffe seg hund eller katt uten at styret har gitt sitt samtykke. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.

4. Boss/ Avfall

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i avfallsdunkene. Aksjonærene er ansvarlig for at avfallsdunkene fylles slik at bosset ikke faller utenfor og fremkaller luk og trekker utøy til huset.

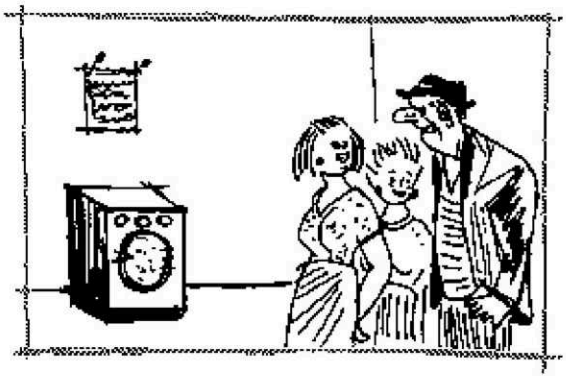




5. Renhold

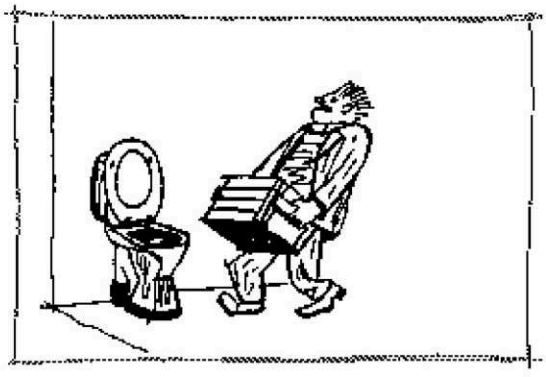
Det forventes at beboerne holder normal orden på fellesarealer. Hageganger, ganger og trapper skal til enhver tid holdes ryddig. Medlemmene må ikke oppta plassen på disse stedene med uvedkommende ting så som barnevogner, sykler, ski etc. Disse ting må, hvis de ikke plasseres i boligen selv eller tilstøtende utrom, settes i egne boder eller felleskjeller. Kommer det utøy i boligen er medlemmene pliktig til å melde fra til styret straks, og i tilfelle det er innen boligen, selv sørge for utrydding. Oppstår lekkasje, soppdannelser etc. er medlemmet som oppdager det likeledes pliktig til straks å melde dette til styret. Rotter og mus må snarest søkes utryddet. Medlemmene er pliktig til å følge de bestemmelser som til enhver tid blir gitt av myndighetene for utrydding av rotter.

6. Vaskerier og tørkeplasser



Lufting av boligen skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til hovedtrapp eller lignende. Det er forbudt å foreta banking av tepper, løpere el. på altaner, i vindu eller i oppganger. Snorer til klestørk må ikke settes opp andre steder enn anvist. Det er forbudt å henge tøy på hagegjerder eller lignende. Synlig tørking på altaner må ikke foretaes. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Det er slått opp regler for bruk av vaskeriet i kjelleren. Instruks for vasketider og for bruk av maskinene må følges. Utendørs tørkeplasser kan brukes til tørk av klesvask og lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy er ikke tillatt på søn- og helligdager og på offentlige høytidsdager.

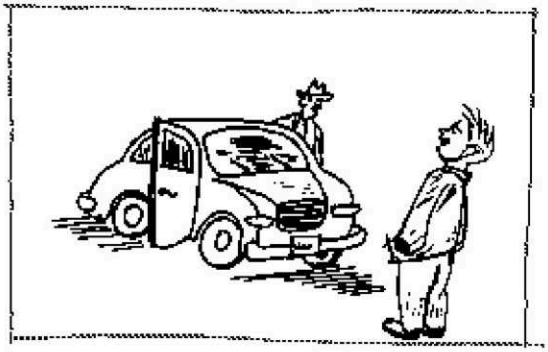


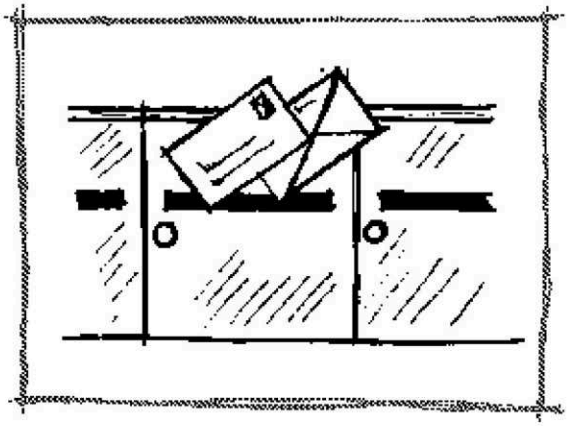
7. Bad, wc og ledninger

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

6. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene, eller langs veien. Parkering inne på boområdet er ikke tillatt. Øvrig ferdsel med bil i boområdet må skje på forsvarlig måte.





7. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

8. Plikter/ ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i borettslaget.



9. Andre Bestemmelser

Fellesrommet må ikke benyttes av medlemmene til andre formål enn de er bestemt for. Det er forbudt å oppsette skjemmende brevkasser, skilt, antenner, markiser i skrikende farger. Nærmere vedtak herom kan treffes.

AS Ny-Landås Boliglag avd H, mars 2006

Innkalling til

Generalforsamling

AS Ny-Landås Boliglag Avd H



Innkalling til ordinær generalforsamling for AS Ny-Landås Boliglag Avd H

Aksjonærene i AS Ny-Landås Boliglag Avd H innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 02.06.2025 kl 18:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i Landås seniorsenter.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Skifte av tak og lånefinansiering av dette

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle aksjonærene i selskapet samtykker, jf. aksjeloven § 5-14 (1).

23.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Styrets innstilling: Samlet styrehonorar i forrige periode var på totalt kr 53.712, og vi har tidligere vedtatt at det skal minimum justeres med konsumprisindeksen årlig.

Foregående styreperiode har vært ekstra arbeidskrevende med mange vedlikeholdsprosjekter og mye ekstra tidsbruk, og det foreslås derfor at samlet styrehonorar for perioden juni 2024 - juni 2025 settes til kr 70.000. Økningen utgjør kr 16.288

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Nåværende styreleder stiller ikke til gjenvalg, og ved utsending av innkalling til Generalforsamling har det ikke blitt meldt inn kandidater til vervet som styreleder fra valgkomiteen.

Det er lovkrav om å ha styreleder og et komplett styre i borettslaget. Dersom ingen stiller seg villig til vervet vil man måtte leie inn en ekstern styreleder.

Forslag til vedtak: Til vervet som styreleder velges Espen Dale for 1 år. Godtgjørelse i tråd med avtalen som er presentert vedlagt.

Styrets innstilling: Det er ingen beboere som har meldt seg som kandidat til valgkomiteen eller styret. For å sikre drift av borettslaget foreslår styret innleie av ekstern styreleder.

Det er innhentet tilbud fra Styreledercompagniet AS as som leier ut denne tjenesten. (Vestbo tilbyr ikke leie av styreleder) Vi har hatt en dialog med styrelederkandidat Espen Dale og foreslår ham som kandidat til styrelederververvet for 1 år. Da kan det frem til GF 2026 vurderes om man ønsker å fortsette med ekstern styreleder eller om en beboer er klar til å overta vervet.

Fast kostnad:

kr 60.000/år i fast honorar +arbeidsgiveravgift 14,1%, kr 790+mva/mnd i samarbeidshonorar til firma som leier han ut til oppdraget. Totalt kr 81.000

Variabel kostnad:

Timesbasert betaling for tid som går til oppgaver utover ordinær drift av borettslaget. Som f.eks vedlikeholdsprosjekter.

Se vedlagt informasjon.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

3 styremedlemmer skal velges.

Valgkomiteen har meldt inn 1 kandidat til styreverv: Camila

Forslag til vedtak: Styremedlem 1 for 2år (2025-2027): Camila Sepulveda

Styremedlem 2 for 2 år (2025-2027):

Styremedlem 3 for 1 år (2025-2026):

Styrets innstilling: Styremedlem velges for 2 år om gangen, og det er 3 ledige styreverv. For at ikke alle styremedlemmer skiftes ut samme år, foreslår styret at 2 styremedlemmer velges for 2 år og 1 styremedlem for 1 år.

Camila foreslås valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Det skal velges 1 varamedlem.

Valgkomiteen har ikke meldt inn noen beboere som ønsker vervet, men nåværende varamedlem Lillian Nesheim stiller seg villig til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Varamedlem for 1 år (2025-2026) velges Lillian Nesheim

Styrets innstilling: Varamedlem for 1 år (2025-2026) velges Lillian Nesheim

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende: "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Styrets innstilling: Frist for å velge delegater var før årets Generalforsamling, ingen beboere meldte interesse for å stille som delegat og dermed ble ingen valgt.

7. Skifte av tak og lånefinansiering av dette

Det er krav om generalforsamlingsvedtak for å ta opp felles lån i borettslaget, og styret fremmer sak om behov for å fremskynde skifte av tak og lånefinansiering av dette.

Saksbeskrivelse

Taket på byggene våre er over 30år og begynner å nærme seg tid for utskifting. Vi har de siste årene jevnlig hatt takinspeksjoner og skiftet ødelagte takstein fortløpende, i tillegg til skifte av bly, takvindu og pipehatter i 2023/2024. Ved arbeidet på taket i slutten av mars 2025 ble det det rapportert tilbake ny tilstand på taket. Den er nå dårligere enn antatt slik at fagfolkene anbefaler at skifte av taket må fremskyndes pga fare for lekkasjer og skade på bygget. Undertaket ser ut til å være i god stand, slik at arbeidet vil omfatte skifte av takstein og takpapp.

På bakgrunn av informasjonen styret har fått ser vi det som helt nødvendig å gjennomføre skifte av tak for å overholde vedlikeholdsplikten og forebygge lekkasjer. Aller helst bør det utføres så tidlig som mulig i høst, men nytt styre må vurdere hva som er mulig i forhold til anbudsprosesser og søknadsprosesser.

Det er anbefalt å utvide taket med 1 taksteins bredde på mønesidene, slik at taket stikker ca 30cm ut fra veggen der det i dag ikke gjør det. Fasadearbeid med etterisolering av bygget som vil måtte utføres om et par år for å innfri nye EU-krav vil gjøre ytterveggen noe tykkere, og utvidelse av taket med 30cm når taket skiftes vil forenkle dette fasadearbeidet. En slik endring regnes som fasadeendring, og må søkes til Plan- og bygningsetaten i kommunen (estimert 12uker saksbehandling). Borettslaget ligger i et område som er omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø i kommuneplanen (KPA2018) blant annet, og er del av det verneverdige bygningsmiljøet på Landås, dermed kreves også søknad Byantikvaren ved fasadeendring. Det firma som får oppdraget med å skifte taket vil kunne bistå med søknaden og stå som ansvarlig søker.

Styret anbefaler at det leies inn prosjektleder med byggteknisk kompetanse for et større prosjekt som dette, som tar ansvar for kontrakter, søknader, byggtekniske kravspesifikasjoner, valg av leverandør, påkrevd SHA-dokumentasjon og ivaretakelse av byggherreansvaret på vegne av borettslaget i hele byggeperioden. Borettslag har fått byggherreansvar de senere år, som gir økte krav til dokumentasjon ved arbeider i høyden eller med tunge maskiner.

Oppstilling av kostnader som inkluderes i nytt refinansiert lån:

Kr 800.000 gjenværende sum av tidligere inngått felleslån pr april 2025. (Vil bli nedjustert i samsvar med gjenværende sum på den dato lånet refinansieres)

Inntil kr 1.500.000 i utestående kreditt hos Vestbo, sum vil bli justert i samsvar med reell utestående sum når lånet tas opp i høst. (Benyttet sum pr april 2025 er kr 625.000)

Kr. 2 702 500 skifte av tak, basert på innkomne anbud

Kr 300.000 mulige uforutsette ekstrakostnader som kan dukke opp under arbeidet med taket

Kr 200.000 innleid prosjektledelse for å ivareta byggherreansvaret til borettslaget i planleggingsfase og byggefase samt søknader til Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren

= totalt kr 5 502 500

Tilbud om finansiering kan ikke innhentes før etter generalforsamlingen har gjort sitt vedtak, men om man beregner et lån på kr 5 502 500 med den samme rente som vi har i Handelsbanken på lånet vi har der i dag vil dette tilsvare en fellesgjeld per enhet på ca

kr. 229 270,8. I dag har hver enhet en felles gjeld på kr 32 361,8 pr april 2025.

Husleien vil bli økt fra 1.7.25 med 5% for å ivareta økte lånekostnader og bygge opp økonomisk buffer, deretter må nytt styre i høst beregne hvilken husleieøkning som blir nødvendig fra 1.1.26 når vi får betalingsplanen fra den banken som lånet blir tatt opp i.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at det må skiftes tak i Kristofer Jansons vei 21 og 23 snarlig, og at det tas opp nytt felles lån for finansiering av dette. Prosjektering av arbeidet vil starte høsten 2025.

Styret får fullmakt til å igangsette prosjektet og iverksette låneopptaket, og har ansvar for gjennomføringen. I tilknytning til prosjektet vil styret leie inn prosjektleder med nødvendig byggfaglig kompetanse for å bistå i planleggingsfase og byggfase, og leie inn bistand til nødvendige søknader til Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren.

Det vil bli gjort en refinansiering der nytt felles lån vil inkludere gjenværende lånesum fra forrige låneopptak, finansiering av skifte tak og innfrielse av utestående byggkreditt hos Vestbo.

Ny total lånesum er estimert til å bli inntil kr 5 502 500

Styrets innstilling: For å overholde vedlikeholdsplikt og forebygge lekkasjeskader fra taket må skifte av taket på begge bygg fremskyndes. Skifte av taket vil måtte lånefinansieres.

Nytt styre må straks gå igang med å inngå avtaler med prosjektledelse, takfirma og planlegge lånefinansiering. Sittende styre har gjort en del forarbeid som vil bli overført til nytt styre. Taket bør skiftes høsten 2025 eller våren 2026.

Dersom Generalforsamlingen ikke vil vedta styrets forslag til vedtak må styret fritas for alt ansvar for at vedlikeholdsplikten iht Borettslagsloven ikke overholdes, og potensielle skader på bygget som konsekvens av dette. Lekkasjer eller andre skader på bygget vil ikke være dekket av forsikringen når vedlikeholdsplikten for kjent tilstand på taket ikke overholdes. Dette vil medføre betydelig økonomisk risiko for den enkelte andelseier, og kan bidra til verdiforringelse av eiendommen.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for AS Ny-Landås Boliglag Avd H mandag 02.06.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2024 for AS Ny-Landås Boliglag Avd H

Virksomhetens art og lokalisering

AS Ny-Landås Boliglag Avd H er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 møter i 2024

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Håndtering av lekkasjer i kjeller fra pipehatter i begge bygg.
- Utbedring og bytte av pipehatter i nr.23, bytte av Velux vinduer, samt bytte av ødelagt takstein og blikk v/ Fana Blikk AS.
- Reparasjon skadet ladestolpe v/Kvassheim elektro AS.
- Vannledningsbrudd v/nr. 23 utbedret av Gården Rørleggerservice.
- Utvendig vedlikeholdsarbeid.
- Brannverns tiltak: Kontroll og utskifting brannslukkere i slutten av 2024. Utlevering av sikkerhetsposer til beboere, skiftet røykvarslerbatteri i fellesareal.
- Revisjon av diverse vedlikeholdsavtaler(plenklipp, trappevask, matteleie, Brannvernkontroll.
- Økonomi: revisjon av felleskostnader og økt driftskreditt hos Vestbo grunnet lav likviditet.
- Feil fakturering av BKK som ble tilbakeført.
- Oppstart og befaring tilknyttet vedlikeholdsplan utført høsten 2024.
- Utreding av minusmåler til vaskekjeller i tilfelle de eldre polletmaskinen går i stykker.
- Planlegging og iverksetting av strakstiltak tilknyttet inngangspartiet i 21 og baksiden i nr 23. Leid inn prosjektstøtte fra Vestbo.
- Håndtering av saker fra beboere.
- Ekstraordinær General Forsamling og suppleringsvalg av ett styremedlem.
- Oppfølging av lekkasjer i feieluker.
- Håndtering av forsikringssaker og andre skadesaker.
- Organisering og gjennomføring av dugnad, og innkjøp av utstyr til vinter- og sommer-vedlikehold i borettslaget.

Nå i 2025 mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Bytte pipe hetter i nr 21.
- Oppfølging av vedvarende lekkasje problematikk i kjelleren fra pipene i nr 23.
- Utarbeide rutiner for å følge opp lekkasjer fra feierlukene på pipene i 21 og 23, og jevnlig tømming av disse for å forhindre oppsamling av sot.
- Utarbeide rutiner for å sjekke sandfangene som er rundt bygget årlig.
- Ferdigstille markbalkonger uten for begge bygg.
- Planlegge/vurdere gjennomføring av tidligere vedtak om utskifting av låssystem på ytterdører og innerdører.
- Revisjon av husordensregler og parkeringsregler i trå med innspill fra beboere og styre på husmøtet i 2024.
- Planlegging og oppfølging av fremtidig utskifting av tak, inngå avtale med prosjektleder for å kunne gjennomføre takskift og eventuelle fasade arbeid.
- Vedlikeholdsarbeid uteareal.
- Videreføre og følge opp vedlikeholdsavtaler (Plenklipp,Brannvernutstyr,trappevask, takkontroll,vedlikehold på pipehatter og tak).

- Opptak av ordinært lån for å innfri driftskreditt hos Vestbo innen utgangen av 2025 i trå med inngått avtale.
- Tiltak for bedre likviditet i borettslaget, og sikre mulighet for å kunne ta opp nødvendige lån til nødvendige vedlikeholdsarbeider.
- Informasjon og dialog med beboere.
- Oppfølging av avtale med styret i naboblokkene i Adolf Bergs vei angående utbedring av felles gjerde på dugnad.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Håndtering av lekkasjer i kjeller fra pipehatter i begge bygg.Utbedring og bytte av pipehatter i nr.23, bytte av Velux vinduer, samt bytte av ødelagt takstein og blikk v/ Fana Blikk AS.
- Reparasjon skadet ladestolpe v/Kvassheim elektro AS.
- Vannledningsbrudd v/nr. 23 utbedret av Gården Rørleggerservice.
- Brannverns tiltak: Kontroll og utskifting brannslukkere i slutten av 2024. Utlevering av sikkerhetsposer til beboere, skiftet røykvarslerbatteri i fellesareal.
- Oppstart og befaring tilknyttet vedlikeholdsplan utført høsten 2024.
- Planlegging og iverksetting av strakstiltak tilknyttet inngangspartiet i 21 og baksiden i nr 23.

Det er i løpet av året utført 61 (antall) timer dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- Hagearbeid
- Snømåking og strøing
- Tømming av feieluker.

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Generelt god, men eldre byggningsmasse som gir en del vedlikeholdsbehov i årene fremover. Vannledningene våre er fornyet i begge hus frem til kommunalt anlegg, og har lang levetid. Det er gjennomført rørfornyning av hovedrørstammene for avløp i begge bygg, men det er fremdeles noen leiligheter som har originale støpejernssluker som kan utgjøre en risiko. All belysning i felles areal er oppgradert til led belysning med sensorer. Byttet hovedstrømsinntak i nr 23.

Låsesystem,porttelefon, ytterdører og innerdører er moden for utskiftning. Det er fremdeles noen vinduer i kjelleren som ikke er byttet til vedlikeholdsfritt materiale som må følges opp. Vinduer i leilighetene er fra 2004, generelt god tilstand men vedlikehold av åpne/lukke mekanismen må følges opp årlig.

Taket er moden for utskiftning og er forbi sin levetid. Det har jevnlig de siste 3 årene blitt skiftet ut takstein på både nr 21 og nr 23. I forbindelse med annet vedlikehold nå i nr 21 har det blitt avdekket en stor andel ødelagt takstein som gjør at planene for tak må endres. Nye pipe hatter er montert på alle 3 pipene på begge bygg.

Fasaden ble rengjort og malt i 21-22, men material valgene på altanene gjør at det kreves tiltak her grunnet blant anna rust, og vannbord. Dette kan gjerne sees i sammenheng med en større oppgradering av fasaden hvor det vil være naturlig å se på etterisolering, bytte av vinduer, balansert ventilasjon og eventuelt balkong oppgradering.

Det er ett kjent problem med overvann i vårt uteareal, og at området rundt husene våre synker. Dette ser vi tydlig ved f.eks sprekker i asfalten rundt bygget og at vannkummer står høyt over bakken. Det er ikke funnet noen setningskader på bygget vårt, da byggene våre ble bygget på påler og dermed ikke siger på lik linje med terrenget rundt. Arbeidet ved nr 23 viste at noe av problemene med at asfalten synker, har sammenheng med sammensetningen av massene. Tett inn til bygget er det en knapp meter med fyllmasse, mens 1 meter fra bygget kan det være så lite som 30 cm fyllmasse. Forbedring av grunnforholdene rundt blokkene og senke kummer rundt byggene vil kreve en

omfattende dreneringsjobb.

Boliglaget disponerer fellesuteareal på ca 4 mål, her det lekehuske og markbalkonger foran hver blokk. Hagen er solrik og med ulik beplantning. Parkeringsplassen består i dag av 9 plasser for beboere, og har 4 el-bil ladere.

Internkontroll / HMS

Brannslukkingsapparater i leiligheter og fellesareal ble kontrollert i desember 2024 av Teknisk industrivern AS som vi har inngått fast serviceavtale med for kontroll av utstyr. Det ble kjøpt inn 1 stk nytt Brannslukkingsapparat i kjelleren i nr 21, ellers var alle godkjent for videre bruk.

Styret sørget for årlig utdeling av batteri til røykvarslere i alle leiligheter og skiftet i fellesareal i desember.

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL

Boliglagets revisor er Ernst & Young AS

Boliglagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring på eiendomsmassen

Boliglagets egenandel ved skade er kr 10 000,-. Ved skader forårsaket av beboer/aksjonær, må beboer/aksjonær selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/aksjonær.

Det er i 2024 registrert 6 skadesaker, ingen av disse var dekket av forsikringen og måtte betales av borettslaget i sin helhet.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til forsikringskontakt i Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 11.06.2024 bestått av:

Styreleder, Mona Nordvik
Styremedlem, Randi Hunshamar Øygarden
Styremedlem, Christina Aasen Andersen
Styremedlem, Glenn Are Fonnes (valgt 12.11.24-30.06.25 på ekstraordinær GF 12.11.24)
Varamedlem, Lillian Nesheim

Styremedlem Karoline Sæle trakk seg fra styret 31.12.24 pga planlagt flytting, hvor Glenn Are Fonnes overtok ansvaret som kasserer.

Andre tillitsvalgte i perioden:

Valgkomite har vært Tiril Mork og Camila Sepulveda.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

1 stk Leder

3 stk Styremedlem

1stk Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 164 744	1 032 984	1 136 376	1 252 872
Andre inntekter	7	256 380	222 296	232 864	249 624
SUM INNTEKTER		1 421 124	1 255 280	1 369 240	1 502 496
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	0	1 950	0	0
Styrehonorar	8	53 712	47 000	47 000	53 712
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	7 573	6 902	6 627	7 573
Forretningsførsel		66 762	63 642	66 761	70 767
Kontingent BBL		7 200	7 200	7 200	7 200
Andre honorarer		50 725	3 563	6 000	3 000
Revisjon		8 900	8 400	8 900	9 400
Forsikringspremier		56 619	55 853	57 920	67 943
Energikostnader		11 810	24 410	23 000	11 000
Kommunale avgifter		321 648	305 170	319 829	342 600
Andre driftskostnader	9	256 549	179 552	225 905	214 166
Vedlikehold	10	114 018	463 720	183 000	637 500
Rehabilitering		283 409	174 250	100 000	325 000
SUM KOSTNADER		1 238 925	1 341 612	1 052 142	1 749 861
DRIFTSRESULTAT		182 199	-86 332	317 098	-247 365
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		16	2 397	0	0
Finanskostnader		71 651	66 931	65 125	48 637
NETTO FINANSPOSTER		-71 635	-64 534	-65 125	-48 637
ÅRSRESULTAT	1, 4	110 564	-150 866	251 973	-296 002
Overføringer og disponeringer		110 564	-150 866	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	1 587 600	1 587 600
Andre driftsmidler	2	109 337	109 337
Sum anleggsmidler		1 696 937	1 696 937
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Andre fordringer		108 061	70 311
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		5 805	3 605
Sum omløpsmidler		113 866	73 916
SUM EIENDELER		1 810 803	1 770 853

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	102 000	102 000
Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	254 501	143 937
Sum opptjent egenkapital		254 501	143 937
Sum egenkapital	4	356 501	245 937
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	840 913	1 087 263
Borettsinnskudd	6	317 960	317 960
Sum langsiktig gjeld:		1 158 873	1 405 223
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		138 994	106 424
Leverandørgjeld		156 435	12 307
Skyldig off. myndigheter		0	962
Sum kortsiktig gjeld		295 429	119 693
Sum gjeld:		1 454 302	1 524 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 810 803	1 770 853

Sted:_____, dato:_____

Mona Nordvik
Styreleder

Christina Aasen Andersen
Styremedlem

Glenn Are Fonnes
Styremedlem

Randi Hunshamar Øygarden
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	-45 777	343 975
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	110 564	-150 866
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-246 350	-238 886
B. Årets endring i disponible midler	-135 786	-389 752
C. Disponible midler	-181 563	-45 777
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	108 061	70 311
Kontanter og bankinnskudd	5 805	3 605
Omløpsmidler	113 866	73 916
Kortsiktig gjeld	-295 429	-119 693
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-181 563	-45 777

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladeanlegg	Byggmessige Anlegg	Levegg altaner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	109 337	1 419 000	168 600
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	109 337	1 419 000	168 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	109 337	1 419 000	168 600
Anskaffelsesår :	2022	1960	2013
Antatt levetid i år :			

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	1 419 000
1101 Rehabilitering/påkostning	168 600
Sum	1 587 600

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	102 000	0	102 000
Annen egenkapital	143 937	110 564	254 501
Sum egenkapital 31.12.	245 937	110 564	356 501

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	95217459126
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.49 %
Beregnet innfridd:	30.12.2027
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 087 263
Avdrag i perioden:	246 350
Lånesaldo 31.12:	840 913

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	840 913	1 087 263
2250 Borettsinnskudd	317 960	317 960
Sum	1 158 873	1 405 223

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	14 400	14 400
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	149 760	127 296
3617 Renhold	59 904	59 904
3620 Innkreving strøm	4 850	4 050
3685 Diverse inntekter fri	27 466	16 646
Sum	256 380	222 296

Konto 3685: Elbillading, vaskeri-inntekt.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	0	1 500
5360 Honorarer	0	450
5330 Styrehonorar	53 712	47 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 573	6 902
Sum	61 285	55 852

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret men noen beboere har jobbet på timebasis.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	6 100	5 915
6330 Vaktmestertjenester	42 795	27 170
6360 Renhold	0	22 038
6391 Alarm og brannvern	8 609	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	159	0
6550 Driftsmateriale	0	7 442
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	913
6800 Kontorrekvisita	523	0
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	115	129
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	191 802	112 862
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	1 369	1 242
7720 Generalforsamling	1 975	1 841
7791 Annen kostnad	3 103	0
Sum	256 549	179 552

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	9 190	260 783
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	62 500	53 460
6640 Periodisk vedlikehold	37 500	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 828	149 478
Sum	114 018	463 720

Andre opplysninger

Selskapet har byggelån med en ramme på 1.500.000,- og forfall 31.12.25.

Negative disponible midler er sikret gjennom byggelånet.

Resultat og balanse med noter for AS Ny-Landås Boliglag Avd H.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Ny-Landås Boliglag Avd H

Styreleder	Mona Nordvik (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Christina Aasen Andersen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Glenn Are Fonnes (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Randi Hunshamar Øygarden (sign.)	18.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i AS Ny-Landås Boliglag Avd H

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Ny-Landås Boliglag Avd H som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: MOP8Y-UA2S-BQTSW-6EPVF-CZNWD-S9GHJ

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 19. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MOP8Y-UJA2S-BQTSW-6EPVF-CZNWD-S9GHJ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-19 20:53:27 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MOP8Y-UJA2S-BQTSW-6EPVF-CZNWD-S9GHJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



TILBUD FORMIDLING AV EKSTERN STYRELEDER

AS NY-LANDÅS BOLIGLAG AVD H

FORENKLER STYRETS HVERDAG
OG
ØKER BOLIGSELSKAPETS VERDIER

Fordeler med styreleder formidlet av oss

- **Fornøydhetsgaranti** – Vi er forpliktet til å gjøre dere fornøyd med styrelederen vi formidler
- **Oppfølging** – Vi følger opp jobben styreledere formidlet av oss gjør
- **Støtte** – Hele styret vil ha tilgang på kurs og støtte fra ressurs- og kompetansepersoner
- **Spesialtilpasset tilbud** – Tilbudet dere mottar skal være tilpasset deres behov og forventninger
- **Forutsigbarhet** – Dere skal på forhånd vite at det er dedikert nok tid til dere fra styreleder
- **Kunnskap** – Styrelederen har fri tilgang på vår unike database for styrekompetanse
- **Rekruttering, seleksjon og opplæring** – Vi rekrutterer styreledere basert på personlige egenskaper, og de mottar kursing fra oss

AS NY-LANDÅS BOLIGLAG AVD H

Pristilbud formidling av ekstern styreleder

For AS NY-LANDÅS BOLIGLAG AVD H med 24 ANDELER vil vi kunne formidle styreleder til kostnaden som er beskrevet nedenfor.

Honorar styreleder

60.000

(+ arb.g.avg)

Samarbeidshonorar

790/mnd

(ekskl. mva)

Pristilbud fortsetter

Samarbeidshonoraret

- Dekker kostnader til rekruttering og seleksjon, samt oppfølging og støtte av styrelederne gjennom videreutdanning i styreledelse, oppdatering på endring i lovverk og rådgivning fra ressurspersoner hos oss.
- Gir tilgang til alle kurs i regi av Solibo for øvrige styremedlemmer.
- Gir tilgang til bruk av Solibo sin styreportal om boligselskapet ønsker dette.
- løper så lenge man har styreleder formidlet av oss (faktureres kvartalsvis).

Vi har over tid utarbeidet et rammeverk for hvordan man utøver styreledelse i boligselskap. Til grunn for dette rammeverket ligger mange års erfaring i flere forskjellige boligselskaper. Se tilpasset timerammeverk for deres boligselskap på neste side.

Timerammeverk for ekstern styreleder

AS NY-LANDÅS BOLIGLAG AVD H		
Aktivitet/Oppgave	**Timer per år**	**Merknad**
Styremøter	15	Cirka 5 møter (inklusiv forberedelser og etterarbeid) per år etter oppsatt årsplan
Generalforsamling	10	Forarbeid, gjennomføring og etterarbeid
Beboerhenvendelser	15	Beboerhenvendelser fordeles på hele styret
Prosjektarbeid	15	Ferdigstillelse av pågående prosjekter og oppstart/gjennomføring av kommende prosjekter
Oppgaver mellom møter	30	Ad hoc oppgaver eller tildelt på styremøte, herunder økonomi
Totalt	85	

Boligselskapets beste interesser er styrende for hvordan styreleder skal fordele sin tid.

Timerammeverket gjenspeiler forventet tidsbruk for et normalt driftsår.

Store renoveringsprosjekter, interne konflikter etc som erfaringsmessig krever mye tidsbruk, må eventuelt legges til.

Deres kontaktperson hos Styreledercompagniet AS

Heidi Sønsthagen

Statsautorisert revisor

Telefon: 97 56 05 37

E-post: heidi@styreledercompagniet.no



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Ny-Landås Boliglag Avd H mandag 02.06.2025 kl. 18:00 - Landås seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte:11

I tillegg ble det fremlagt 2 fullmakter.

Til sammen 13 stemmer til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt:

Mona Nordvik

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Lillian Nesheim

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en aksjonær.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

- Tiril Egset Mork

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble følgende valgt:

Elise Andrews

Arild Knapskog

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:
Årsberetningen for 2024 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 70 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Nåværende styreleder stiller ikke til gjenvalg, og ved utsending av innkalling til Generalforsamling har det ikke blitt meldt inn kandidater til vervet som styreleder fra valgkomiteen.

Det er lovkrav om å ha styreleder og et komplett styre i borettslaget. Dersom ingen stiller seg villig til vervet vil man måtte leie inn en ekstern styreleder.

Vedtak:
Som styreleder ble følgende valgt:

Camila Francisca Figueroa Sepulveda

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

3 styremedlemmer skal velges.

Valgkomiteen har meldt inn 1 kandidat til styreverv: Camila

Vedtak:
Som styremedlem ble følgende valgt:

Kjartan Mevatne (2 år)

Elise Andrews (2 år)

Tiril Egset Mork (1 år)

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Det skal velges 1 varamedlem.

Valgkomiteen har ikke meldt inn noen beboere som ønsker vervet, men nåværende varamedlem Lillian Nesheim stiller seg villig til gjenvalg.

Steffen Hjellestad Sæthre stilte som motkandidat på generalforsamling

Ved første avstemning stod avstemningen likt, Lillian Nesheim trakk sitt kandidatur men tilbyr å stille som reserve ved plutselige endringer i styret.

Vedtak:
Som varamedlemmer ble følgende valgt:

Steffen Hjellestad Sæthre

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Camila Francisca Figueroa Sepulveda - styreleder (2 år) valgt i 2025

Kjartan Mevatne - Kasserer (valgt for 2 år) valgt i 2025

Elise Andrews - Styremedlem (valgt for 2 år) valgt i 2025

Tiril Egset Mork - Styremedlem (valgt for 1 år) valgt i 2025

Steffen Hjellestad Sæthre (valgt for 1 år) valgt i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomiteen ble følgende valgt:

- Christina Andersen

- Jahn Petter Skrede Hellebust

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende: "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Ingen kandidater stiller og derav velges ingen kandidater vestbos generalforsamling

7. Skifte av tak og lånefinansiering av dette

Det er krav om generalforsamlingsvedtak for å ta opp felles lån i borettslaget, og styret fremmer sak om behov for å fremskynde skifte av tak og lånefinansiering av dette.

Saksbeskrivelse

Taket på byggene våre er over 30år og begynner å nærme seg tid for utskifting. Vi har de siste årene jevnlig hatt takinspeksjoner og skiftet ødelagte takstein fortløpende, i tillegg til skifte av bly, takvindu og pipehatter i 2023/2024. Ved arbeidet på taket i slutten av mars 2025 ble det det rapportert tilbake ny tilstand på taket. Den er nå dårligere enn antatt slik at fagfolkene anbefaler at skifte av taket må fremskyndes pga fare for lekkasjer og skade på bygget. Undertaket ser ut til å være i god stand, slik at arbeidet vil omfatte skifte av takstein og takpapp.

På bakgrunn av informasjonen styret har fått ser vi det som helt nødvendig å gjennomføre skifte av tak for å overholde vedlikeholdsplikten og forebygge lekkasjer. Aller helst bør det utføres så tidlig som mulig i høst, men nytt styre må vurdere hva som er mulig i forhold til anbudsprosesser og søknadsprosesser.

Det er anbefalt å utvide taket med 1 taksteins bredde på mønesidene, slik at taket stikker ca 30cm ut fra veggen der det i dag ikke gjør det. Fasadearbeid med etterisolering av bygget som vil måtte utføres om et par år for å innfri nye EU-krav vil gjøre ytterveggen noe tykkere, og utvidelse av taket med 30cm når taket skiftes vil forenkle dette fasadearbeidet. En slik endring regnes som fasadeendring, og må søkes til Plan- og bygningsetaten i kommunen (estimert 12uker saksbehandling). Borettslaget ligger i et område som er omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø i kommuneplanen (KPA2018) blant annet, og er del av det verneverdige bygningsmiljøet på Landås, dermed kreves også søknad Byantikvaren ved fasadeendring. Det firma som får oppdraget med å skifte taket vil kunne bistå med søknaden og stå som ansvarlig søker.

Styret anbefaler at det leies inn prosjektleder med byggteknisk kompetanse for et større prosjekt som dette, som tar ansvar for kontrakter, søknader, byggtekniske kravspesifikasjoner, valg av leverandør, påkrevd SHA-dokumentasjon og ivaretakelse av byggherreansvaret på vegne av borettslaget i hele byggeperioden. Borettslag har fått byggherreansvar de senere år, som gir økte krav til dokumentasjon ved arbeider i høyden eller med tunge maskiner.

Oppstilling av kostnader som inkluderes i nytt refinansiert lån:

Kr 800.000 gjenværende sum av tidligere inngått felleslån pr april 2025. (Vil bli nedjustert i samsvar med gjenværende sum på den dato lånet refinansieres)

Inntil kr 1.500.000 i utestående kreditt hos Vestbo, sum vil bli justert i samsvar med reell utestående sum når lånet tas opp i høst. (Benyttet sum pr april 2025 er kr 625.000)

Kr. 2 702 500 skifte av tak, basert på innkomne anbud

Kr 300.000 mulige uforutsette ekstrakostnader som kan dukke opp under arbeidet med taket

Kr 200.000 innleid prosjektledelse for å ivareta byggherreansvaret til borettslaget i planleggingsfase og byggefase samt søknader til Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren

= totalt kr 5 502 500

Tilbud om finansiering kan ikke innhentes før etter generalforsamlingen har gjort sitt vedtak, men om man beregner et lån på kr 5 502 500 med den samme rente som vi har i Handelsbanken på lånet vi har der i dag vil dette tilsvare en fellesgjeld per enhet på ca kr. 229 270,8. I dag har hver enhet en felles gjeld på kr 32 361,8 pr april 2025.

Husleien vil bli økt fra 1.7.25 med 5% for å ivareta økte lånekostnader og bygge opp økonomisk buffer, deretter må nytt styre i høst beregne hvilken husleieøkning som blir nødvendig fra 1.1.26 når vi får betalingsplanen fra den banken som lånet blir tatt opp i.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar forslaget som foreslått

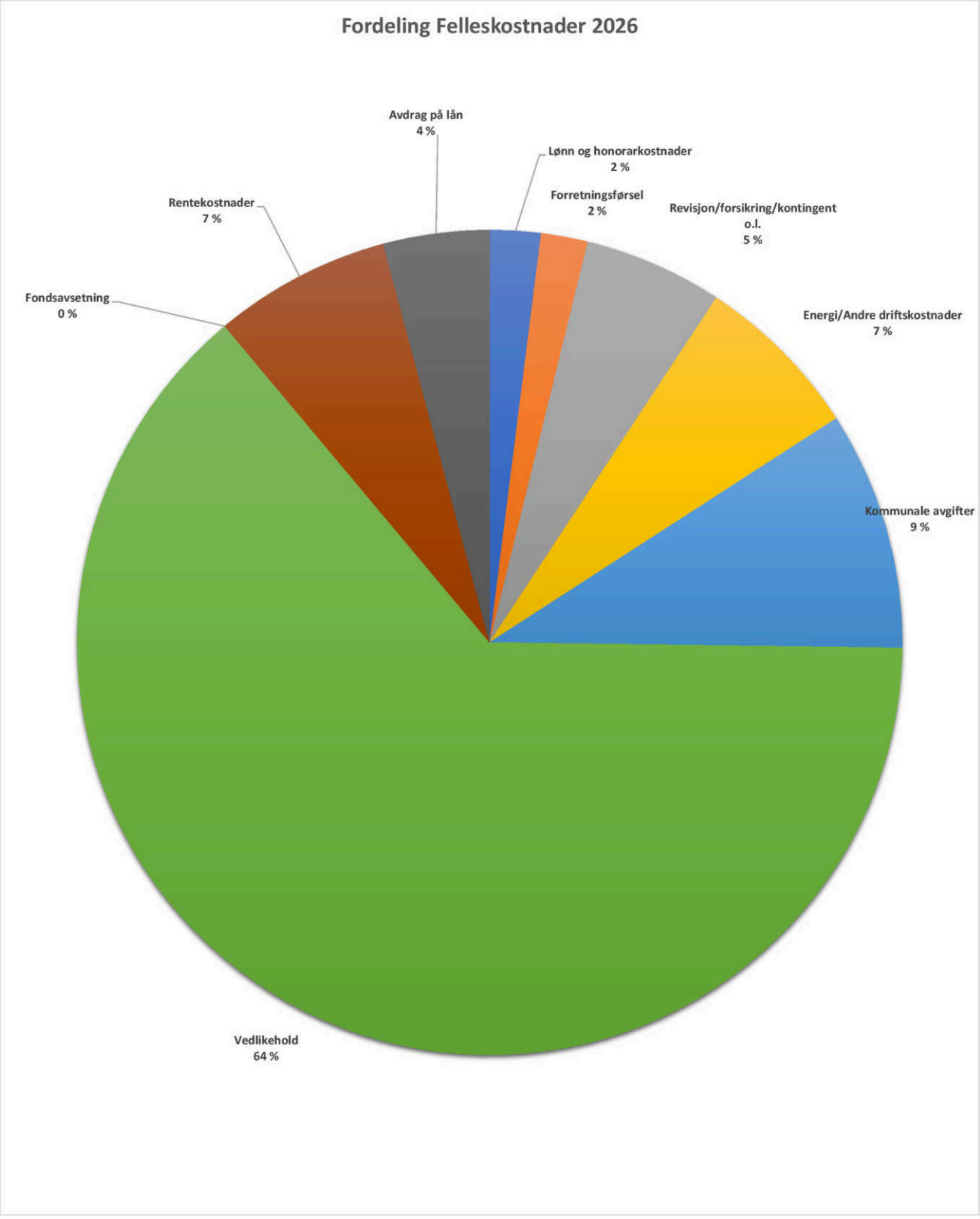
Protokoll for AS Ny-Landås Boliglag Avd H

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mona Nordvik (sign.)	02.06.2025
Sekretær	Lillian Nesheim (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Tiril Egset Mork (sign.)	02.06.2025

27 AS Ny-Landås Boliglag Avd H

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

J.NR. MOTTATT
02010 - 4.12.61
BYGNINGSSJEFEN

Ferdigattest

for eiendommen nr. Kristofer Jansons vei 23x, hus A.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 29. nov. 1958 fra ~~hr.~~ Vestlandske Boligbyggelag v/ ark.e M. & J. Svenningsson approberte byggeforetagende: 4-etasjes murbygning

..... er lovlig. -

Forbehold - se baksiden.

Der er besiktiget 3 røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg. 3 ovner	8. etg. .....
1. etg. 3 ovner	5. „	9. „ .....
2. „ 3 "	6. „	10. „ .....
3. „ 3 "	7. „	11. „ .....

Dessuten Elektr. fellesvaskeri, 12 stk. komb. bad og w.c.er.

.....

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 27. nov. 1961.

Joh. Myrathes
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

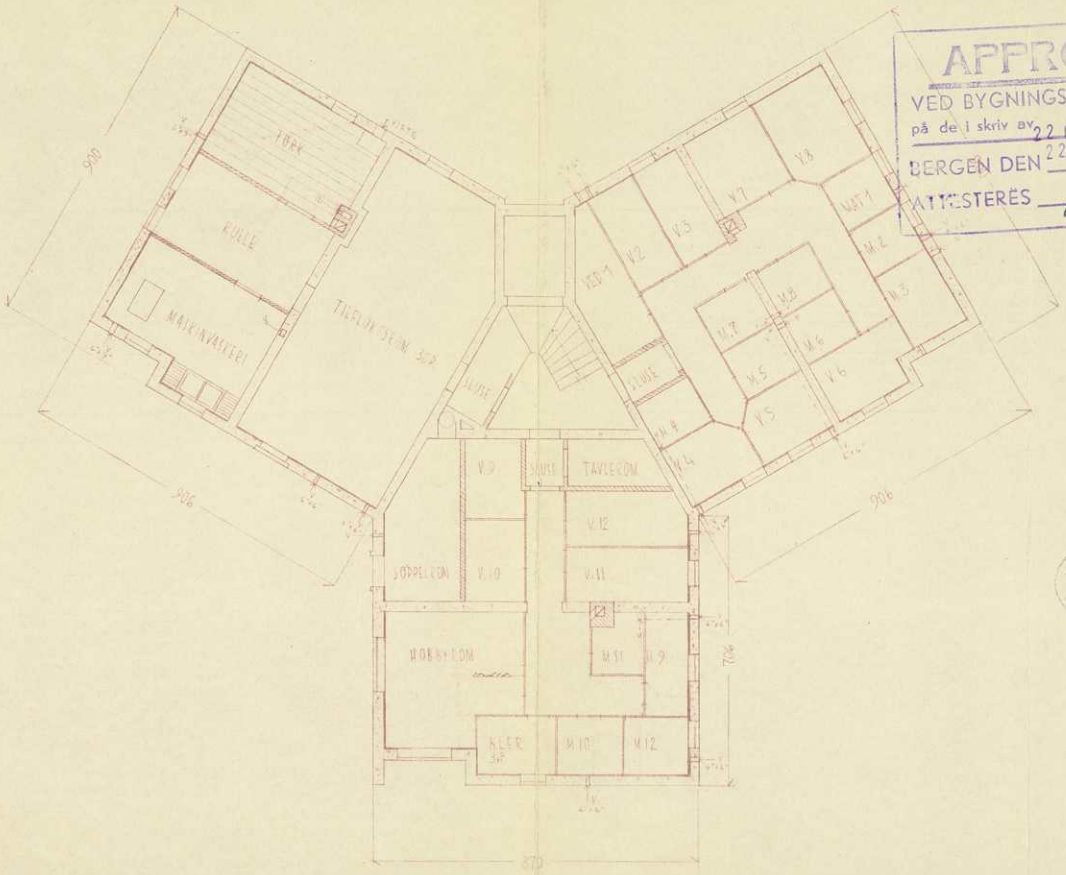
Bergen den 4/12 1961.

Tore Dørum
bygningssjef

./.

1000 + 1300. 9-57. B. D. & Co.

Forbehold: Hvis det skulle vise sig at de forholdsregler som er tatt mot inntrengen av vann i kjellerne ikke er tilstrekkelige, vil det kunne bli fremsatt ytterligere krav om sikring.



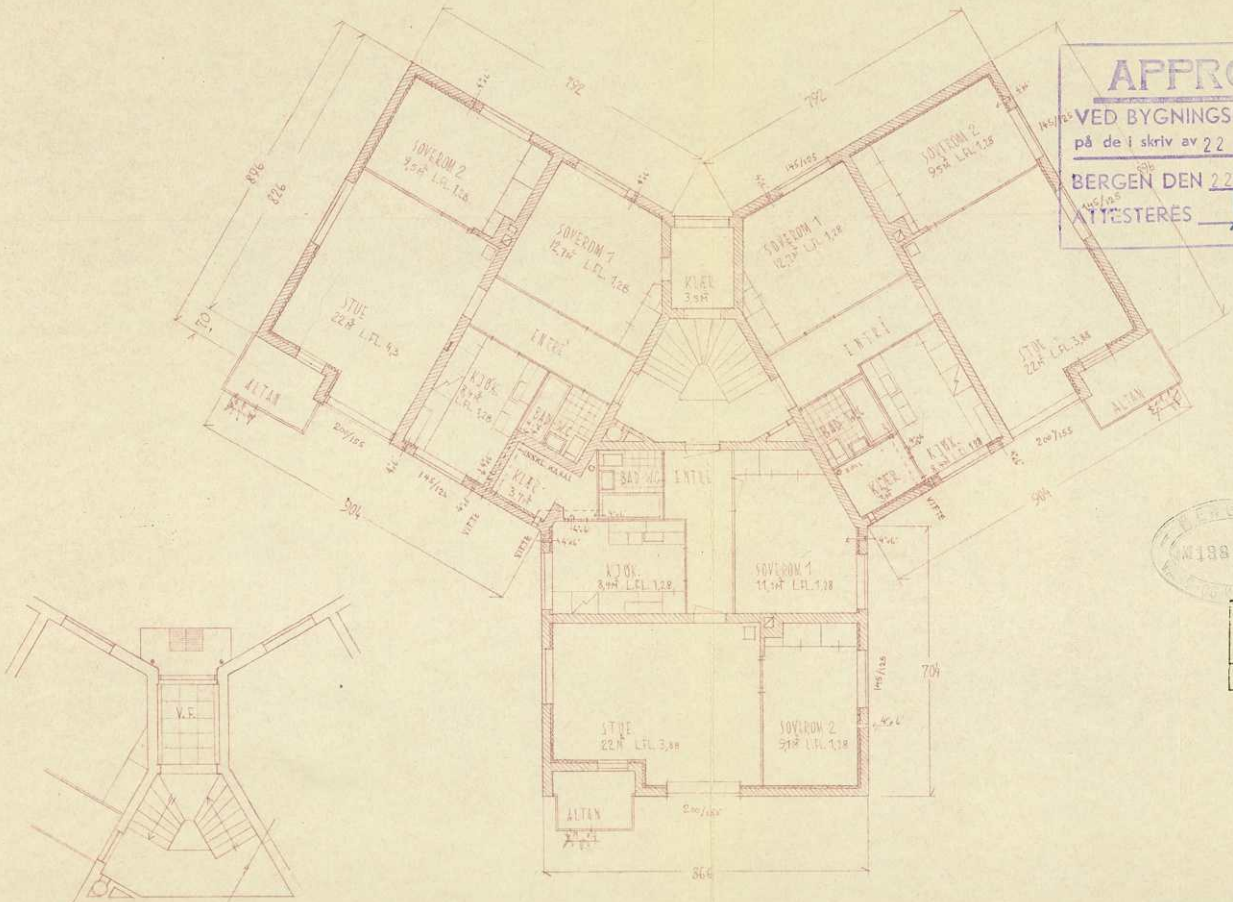
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 22 OKT. 1959 satte betingelser
BERGEN DEN 22 OKT. 1959
ATTESTERES

JNR.	MOTTATT
003133	10 DEC. 58
BERGEN HELSERÅD	

BERGEN KOMMUNE
JN 1389 / 58
VANN- OG AVLØPSVESEN

MOTTATT
-3 DEC. 1958
BYGNINGSSJEFEN

VESTLANDSK KOLLSYGELAG KRISTOFER JANSONSVEI 23 A	002
SYKEHUS	M. 1:100
KJELLERPLAN	NOV. 58
M. & I. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L.	153 A/



INNGANGSPARTI

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 22 OKT. 1958 satte betingelser
BERGEN DEN 22 OKT. 1958
ATTESTERES

BERGENS BRANDVESEN
M1883/58

JNR.	MOTTATT
003133	10 DEC. 58
BERGEN HELSERÅD	

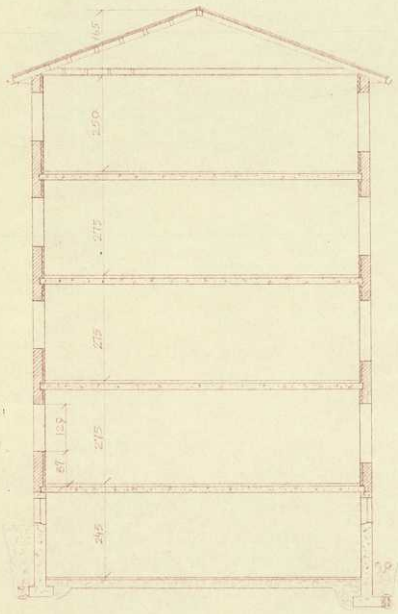
MOTTATT
-3 DEC. 1958
BYGNINGSSJEFEN

KVITLINGEN SOLHEIMSVEILAG KRISTOFER JANSONSVEI 23V	003
STILENHUS A og B	M/C 1:100 NOV. 58
ETASJEPLAN	
M. B. J. SVENDSGAARD ARKITEKT MNAL	153 A/

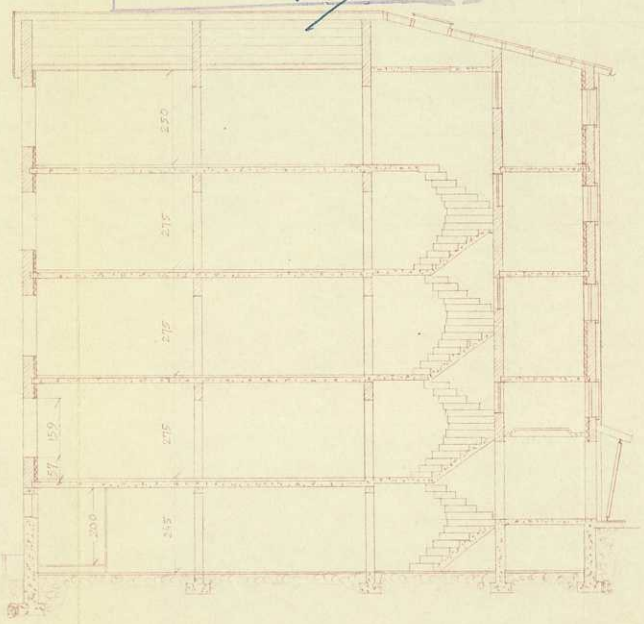
JNR.	MOTTATT
003133	10 DEC. 58
BERGEN HELSERÅD	

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 22 OKT. 1958 gitte betingelser
BERGEN DEN 22 OKT. 1958
ATTESTERES

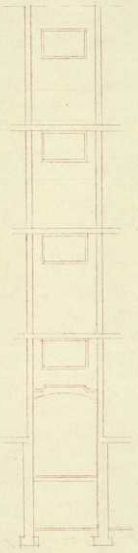
JNR. 133 / 58



SNITT AV 9m BRED FLØY



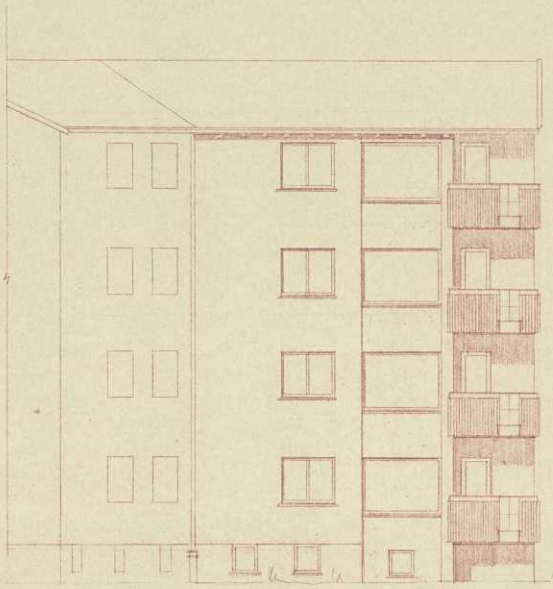
SNITT AV TVERRHUS

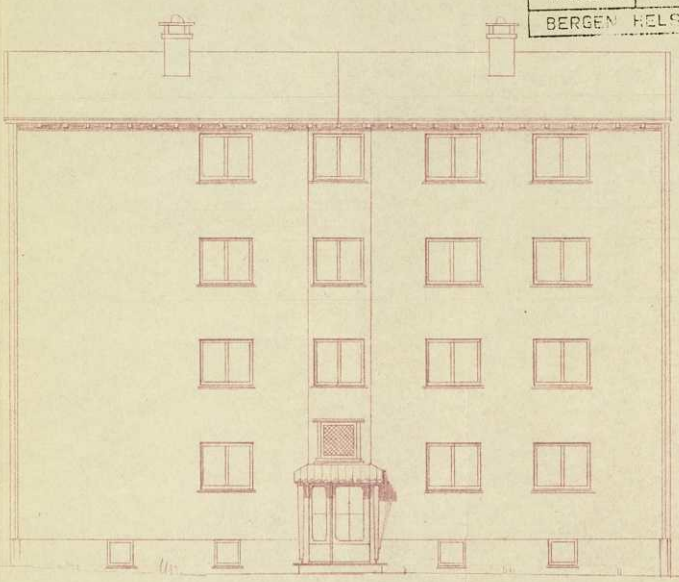


SNITT GJENNOM KLEKOTT

MOTTATT
-3 DEC. 1958
BYGNINGSSJEFEN

VESTLANDSVE BOLIGBYGGELAG FR. JAKOBSENSGT. 23X BERGEN	084 M. 1:100 NOV. 58
SNITT	
M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L.	155A





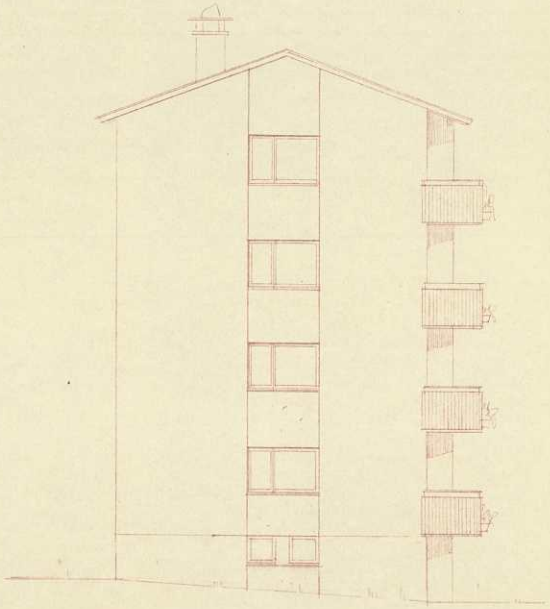
BERGENS KOMMUNE 13 DEC 58 HELSEVESENET

JNR.	MOTTATT
003133	10 DEC. 58
BERGEN HELSERÅD	

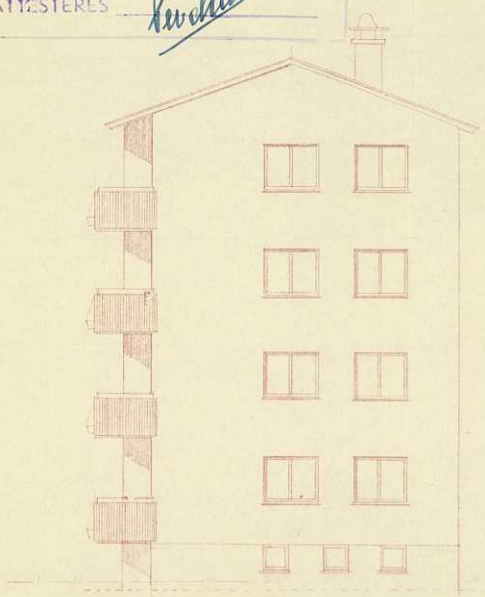
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 22 OKT. 1959 satte betingelser
BERGEN DEN 22 OKT. 1959
ATTESTERES

MOTTATT
- 3 DEC. 1958
BYGNINGSSJEFEN

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG KR. JARLSSVEI 23 X	005
STJERNEHUS A og B	M. 1:100
FASADER	
M. ST. SYDNESSON ARKITEKTER M.N.A.L.	1534



NORDFASADE AV NORD-ØST TLOY



TERRENG. HUS A
TERRENG. HUS B

JNR. 003133 | MOTTATT 10 DEC. 58
BERGEN HELSERÅD

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 22 OKT. 1958 satte betingelser
BERGEN DEN 22 OKT. 1958
ATTESTERES

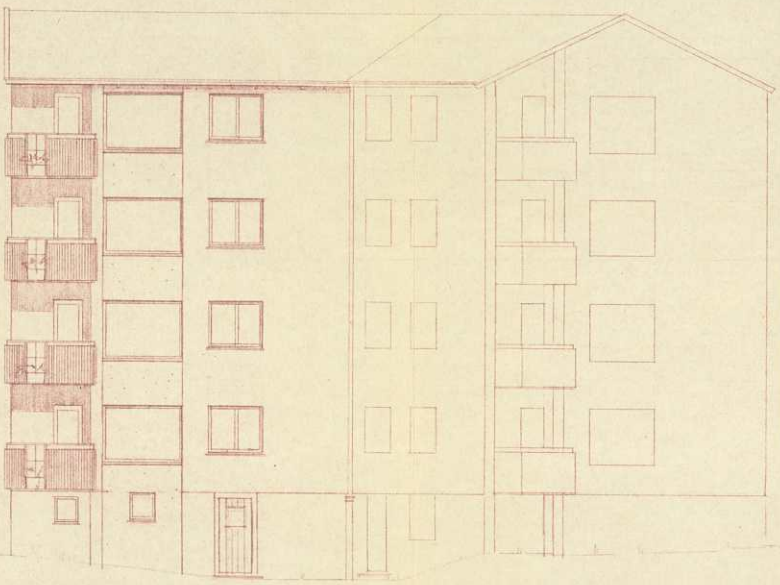
BERGEN 1380 / 58 HELSEVESENET

MOTTATT
-3 DEC. 1958
BYGNINGSSJEFEN

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG KRIST JANSONSVEI 25 X	006
STJERNEHUS	1:100
GAVLER	4-11-58
M. B. A. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L.	153A

JNR.	MOTTATT
003133	10 DEC. 58
BERGEN HELSERÅD	

BYGNINGSTILSYNET
BERGEN KOMMUNE



VESTSIDE AV NORD-ØST FLØY

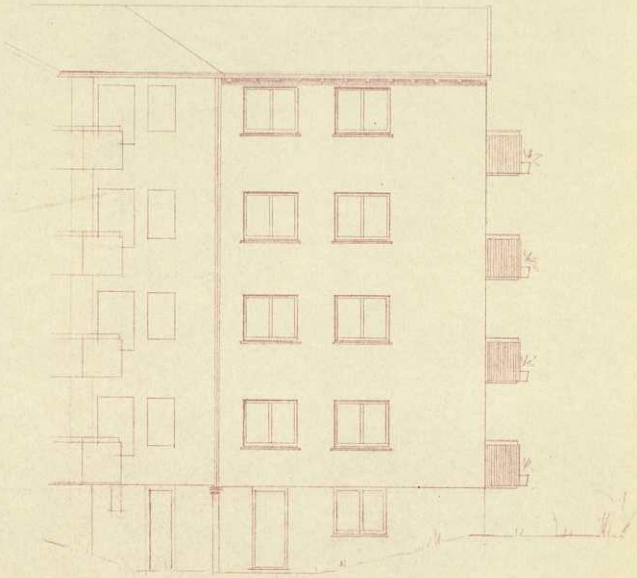
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 22 OKT. 1958 dette betingelser
BERGEN DEN 22 OKT. 1958
ATTESTERES

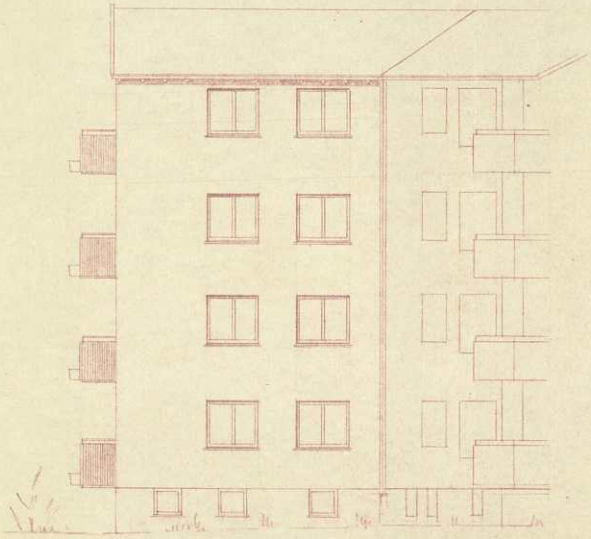
MOTTATT
-3 DEC. 1958
BYGNINGSSJEFEN

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG KR. JANSONSVEI 23 X	007
STJERNEHUS	M. 1:100
FASADE	
M. & T. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L.	1534

BERGENS
INNKJØPSKONTOR
NR. 1389 / 58

JNR. 003133 | MOTTATT 10.DEC.58
BERGEN HELSERÅD





APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 22 OKT. 1958 satte betingelser
BERGEN DEN 22 OKT. 1958
ATTESTERES

MOTTATT
-3 DEC. 1958
BYGNINGSSJEFEN

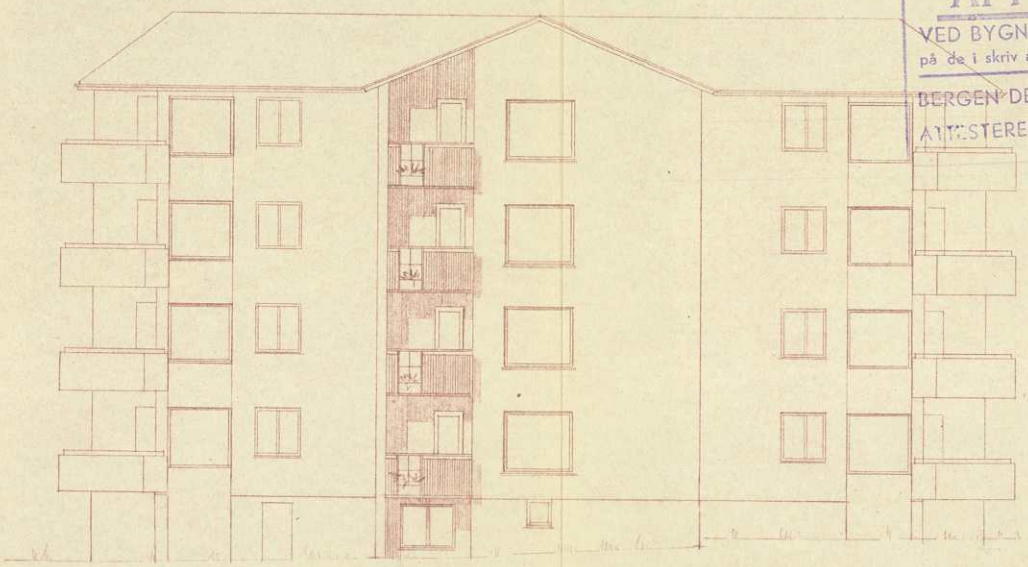
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
KR. JANSONSVEI 23X
STJERNEHUS
FASADER
M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L.

008
MÅL 1:100
153 A

JNR.	MOTTATT
003133	10 DEC. 58
BERGEN HELSERÅD	

BERGEN
ONE1389 58
VEDK. OG KONT. SJEF

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 22 OKT. 1958 satte betingelser
BERGEN DEN 22 OKT. 1958
ATTESTERES



VESTGAVL

MOTTATT
-2 DEC. 1958
BYGNINGSSJEFEN

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG KR. JENSONSVEI 23 X	009
STJERNEHUS	MÅL 1:100
FASADE MOT VEST	
M. & I. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L	153 A

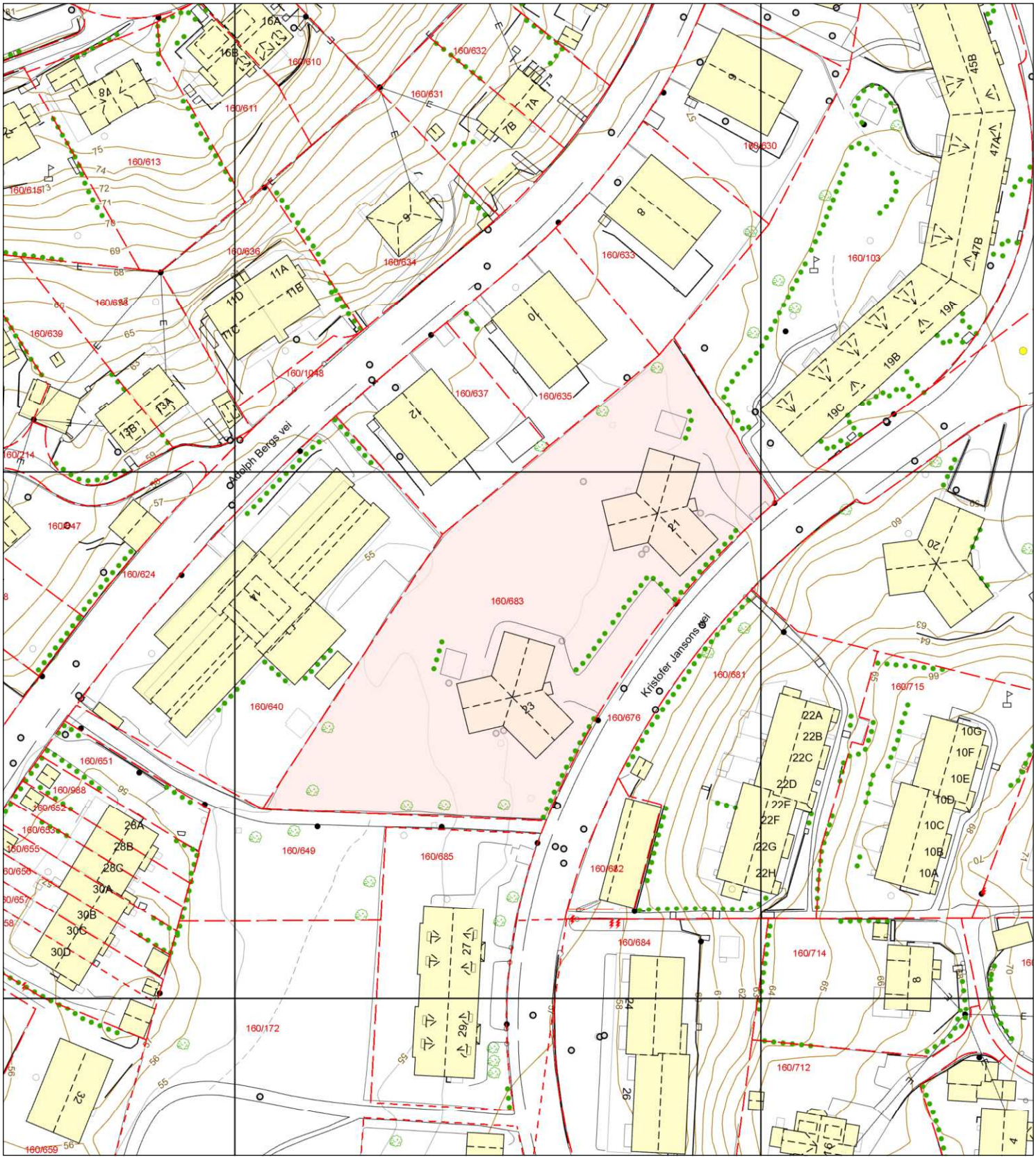
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 16.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/683/0/0
Adresse: <adresse>

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/683/0/0
Utlistet 16. februar 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, båndleggingerog 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
260809723	Grunneiendom	0	Ja	4 051,5 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		100,0 %

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.

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	96,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	3,2 %

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_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	0,8 %

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 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	499 - Annen restriksjon	99,7 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
66420000	35	Årstad. Gnr 160 bnr 654 mfl., Slettemarken sykehjem	3	202220588
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/709	139237447-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	30.09.2021	202116488
160/709	139237447-2	Underbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	01.10.2021	202116488

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/654	139747313	-	Bo- og servicesenter	Bygning godkjent for riving/brenning	17.10.2025	-
160/654	139747313-1	Tilbygg	Bo- og servicesenter	Bygning godkjent for riving/brenning	17.10.2025	941370
160/654	301537142	-	Sykehjem	Rammetillatelse	17.10.2025	202514417
160/650	139838637	-	Butikk/forretningsbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	17.10.2025	-
160/650	139838637-1	Tilbygg	Butikk/forretningsbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	17.10.2025	-
160/608	301229593	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	26.07.2023	202313060

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 16. februar 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

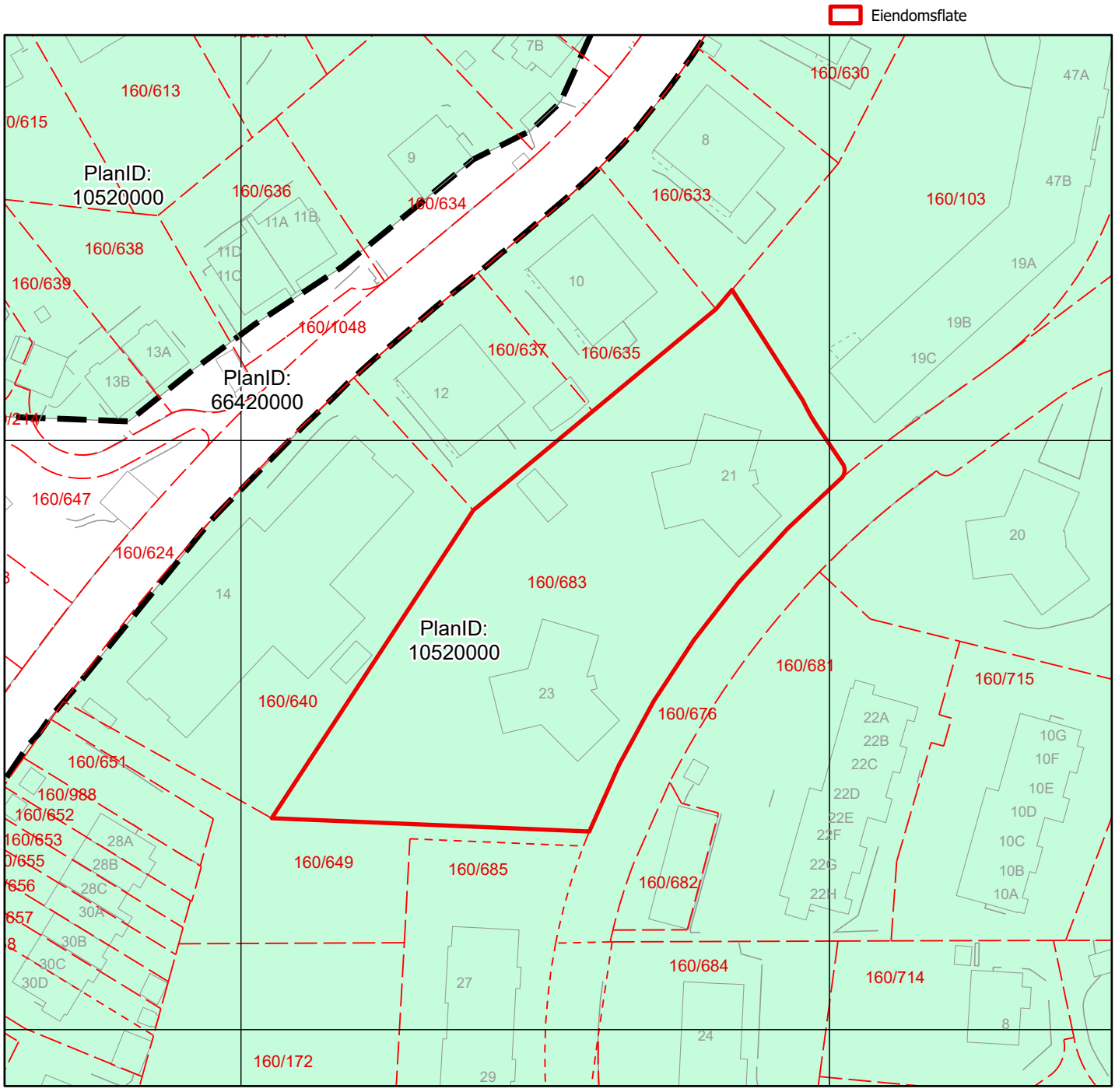
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/683
Dato: 16.02.2026 Adresse: Kristofer Jansons vei 21

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): 10520000



Reguleringsplan på grunnen

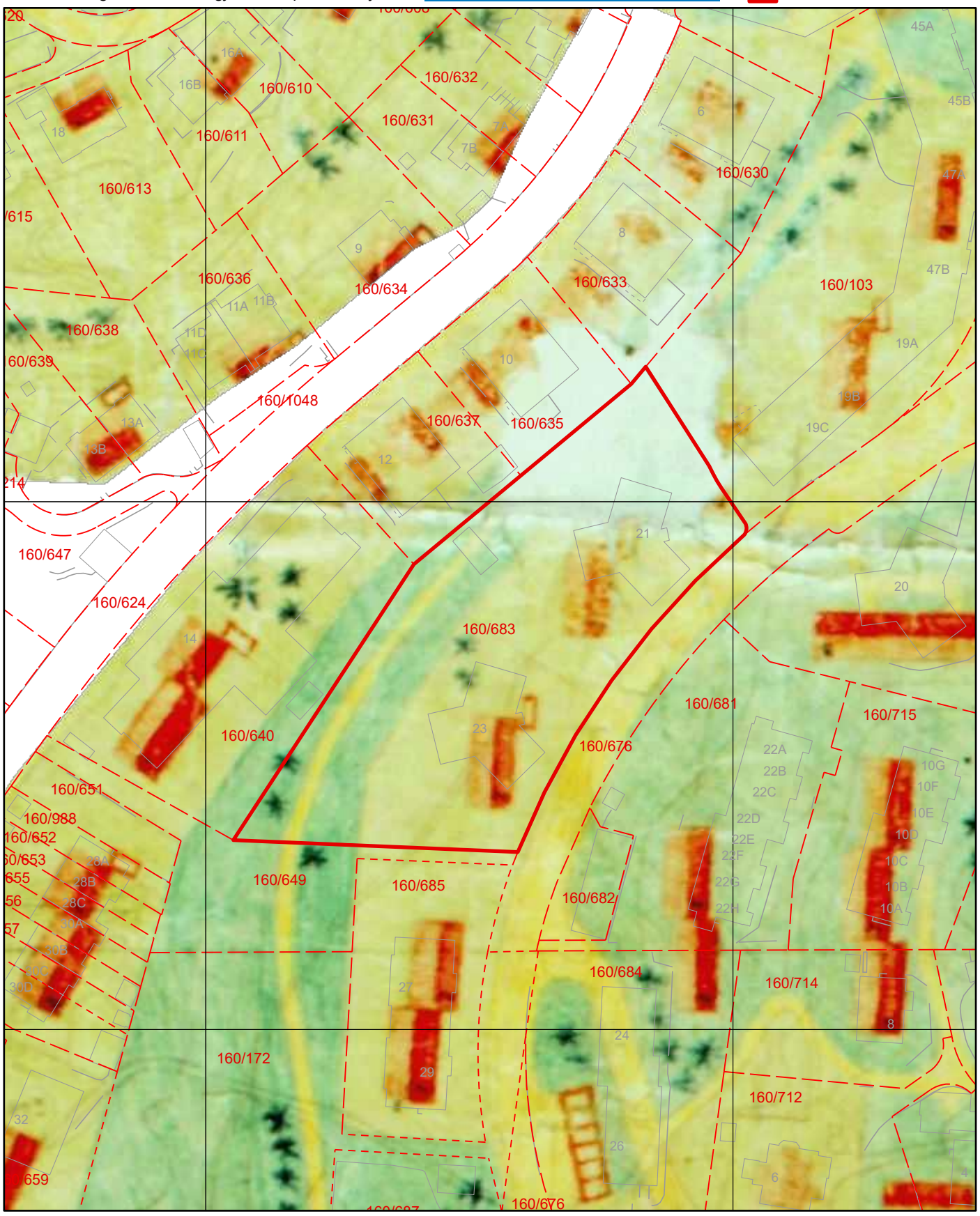
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/683
Dato: 16.02.2026 Adresse: Kristofer Jansons vei 21

PlanID(er): 10520000

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

Eiendomsflate



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
KB/HA.

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 [illegible] 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. Sch[illegible]e.

Kommuneplanens arealdel

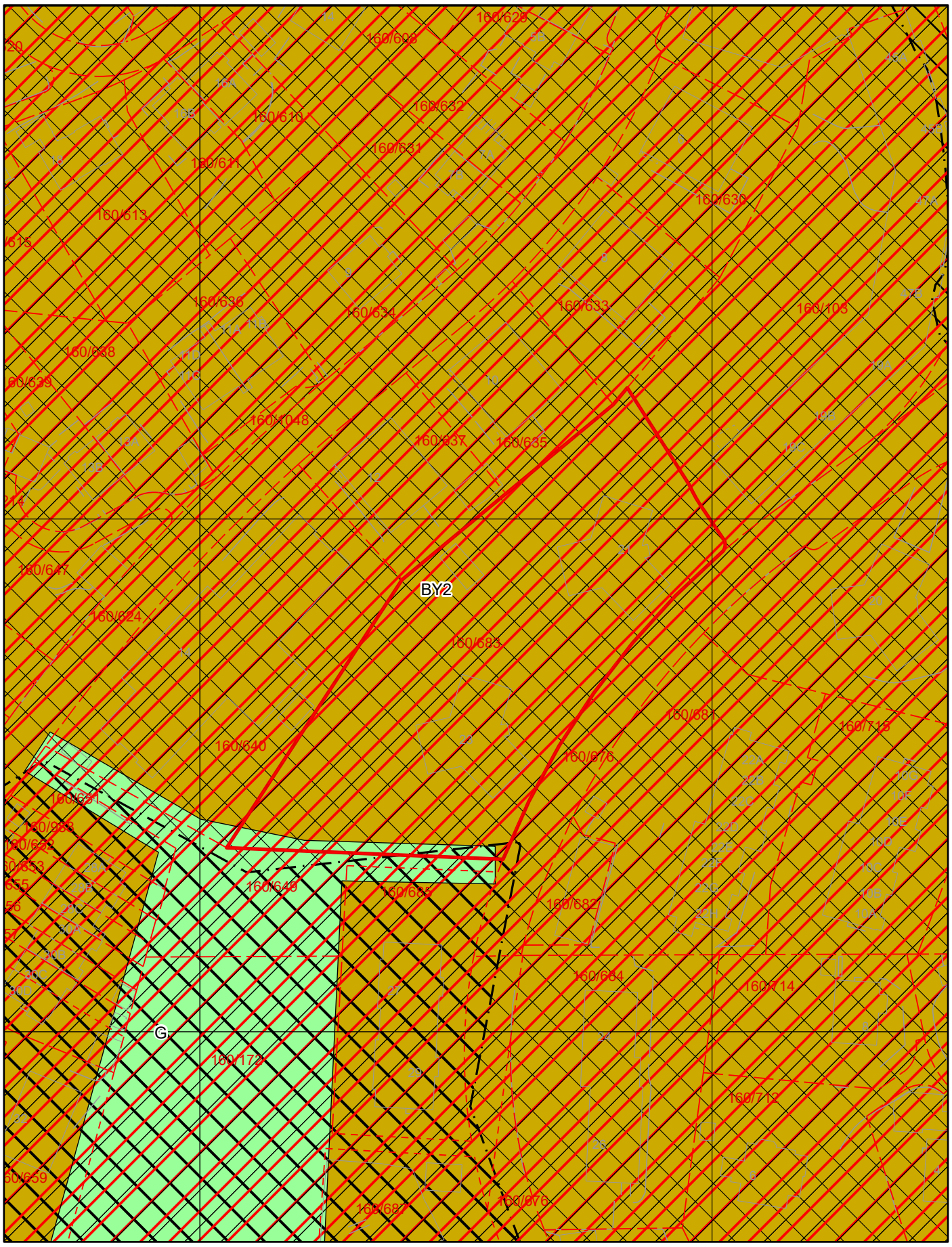
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 16.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/683
Adresse: Kristofer Jansons vei 21

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

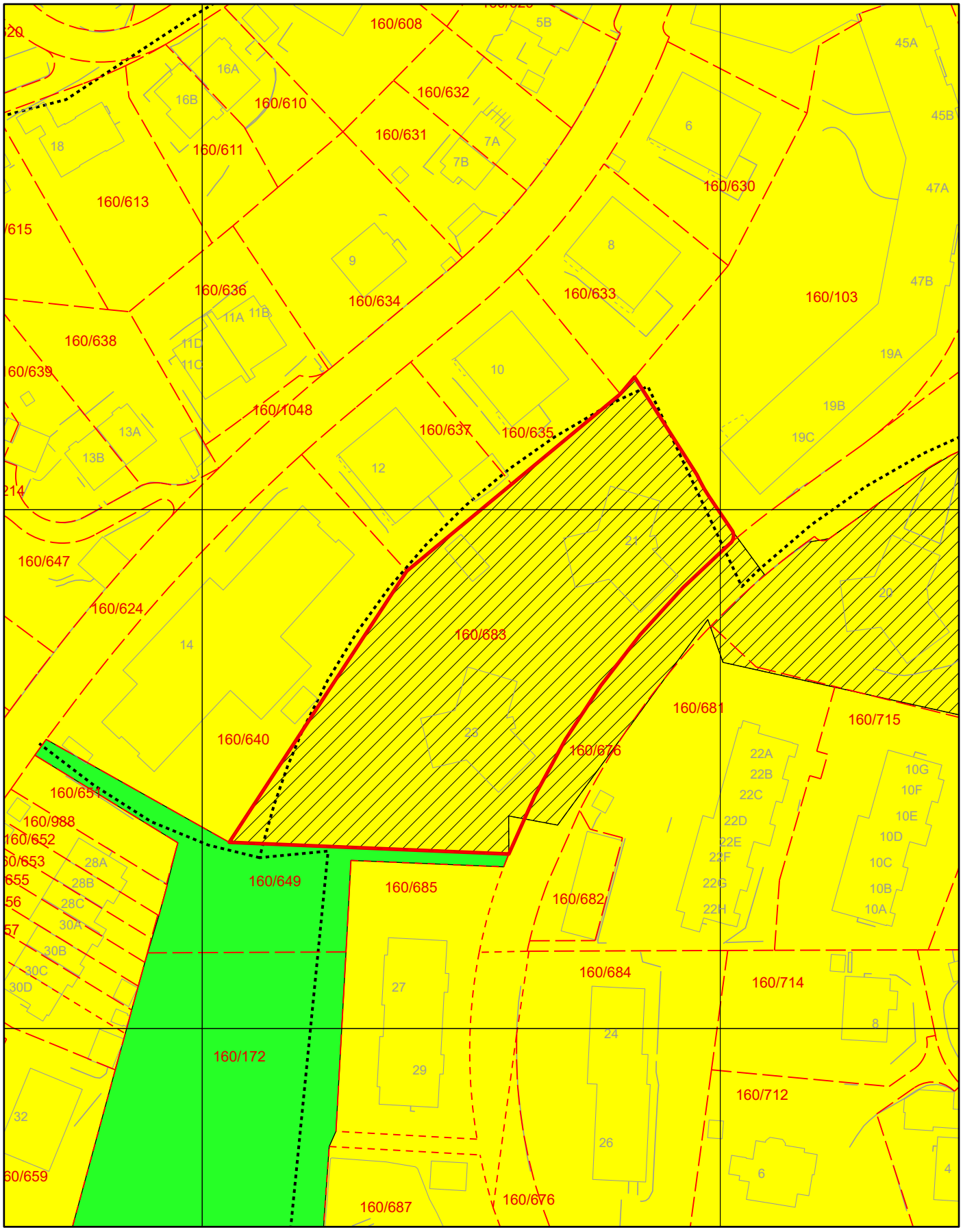
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 16.02.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/683
Adresse: Kristofer Jansons vei 21

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Friområde (N)

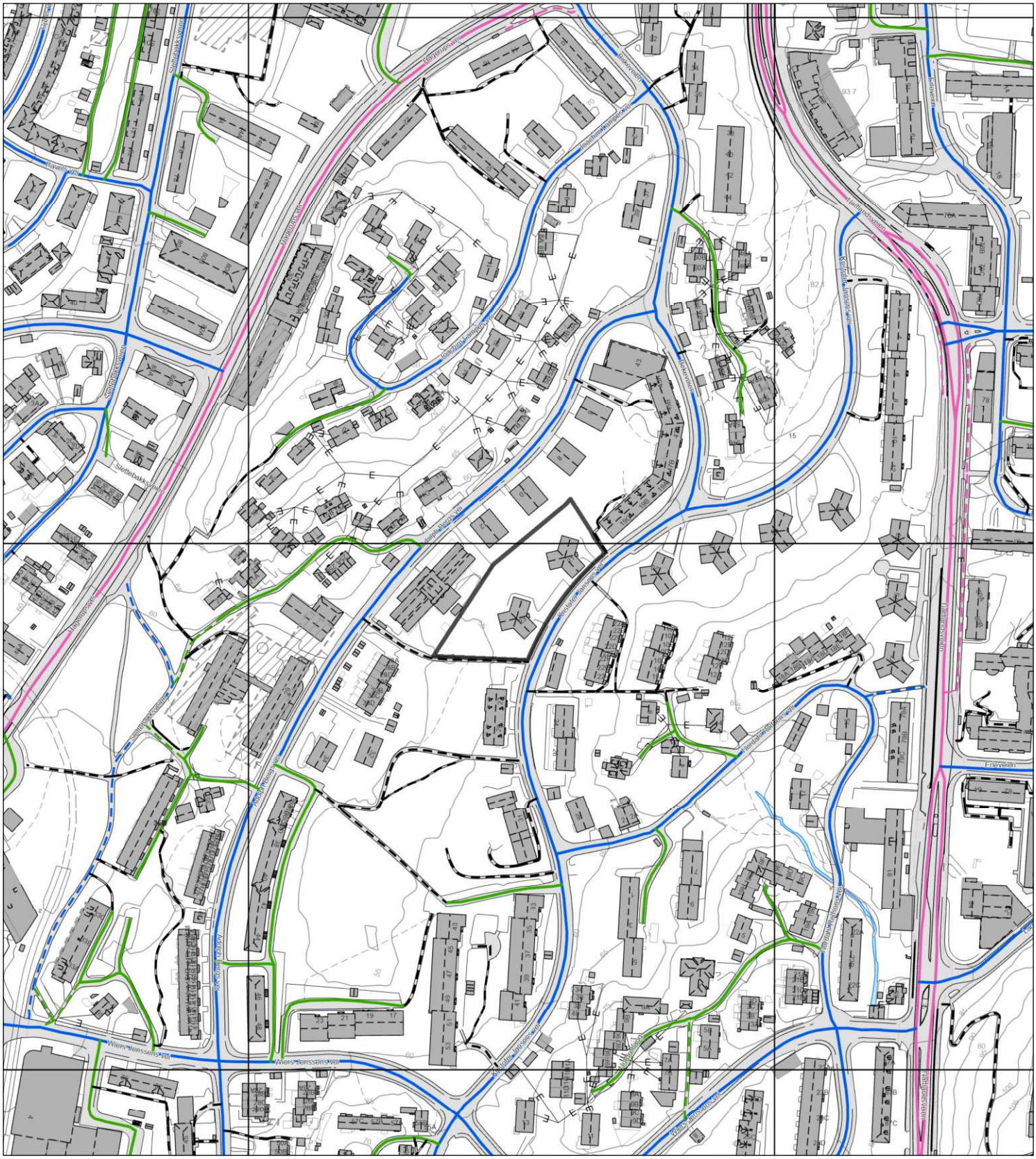
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/683/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 21, 5089 BERGEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

Kristofer Jansons vei 23

Nabolaget Nedre Landås - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	10 min 0.7 km	
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km	
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km	
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km	
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	21 min 1.8 km	
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km	
NTG Brann Stadion	13 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Adolph Bergs vei Linje 84	3 min 0.3 km	
Sletten Linje 1	8 min 0.6 km	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.9 km	
Bergen Flesland	19 min	

BARNEHAGER

Sletten barnehage (1-5 år) 37 barn	2 min 0.1 km	
Erleveien barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.5 km	
Birken barnehage (1-5 år) 17 barn	7 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Birkeveien	3 min	
Rema 1000 Landås	6 min	

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

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	7 min
Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	7 min
Sletten Vinmonopol	7 min

SPORT

Grusbane Aldolph Bergs vei	3 min
Langhaugen skole	7 min
Feel24 Landås	7 min
MOVA Landås	11 min

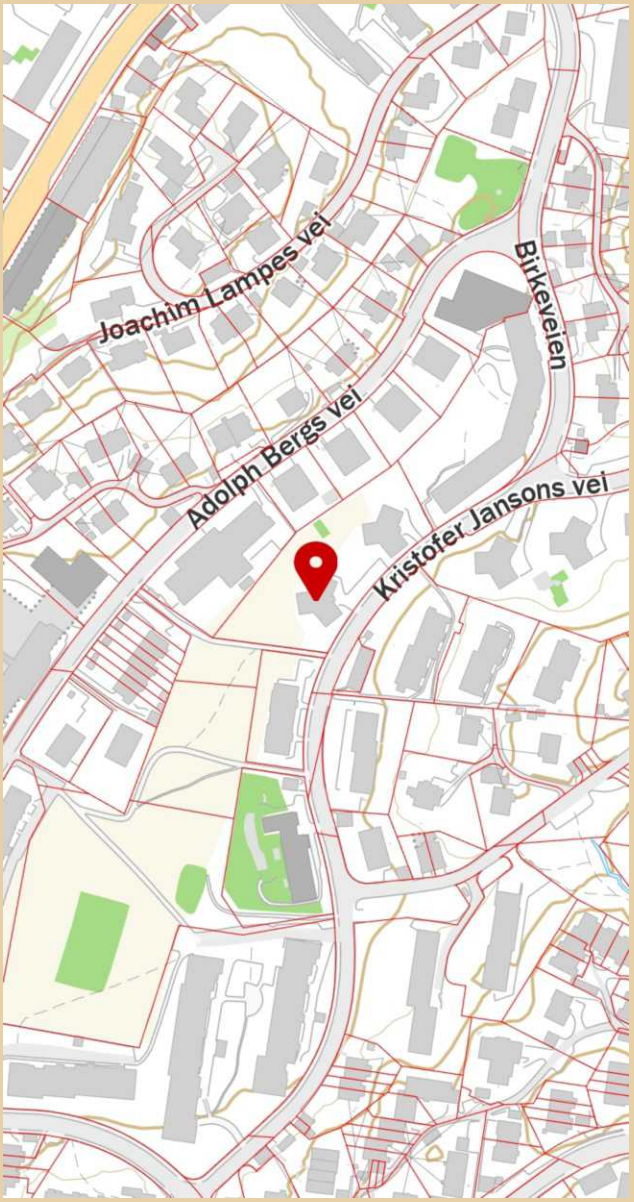
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Bybane
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kristofer Jansons vei 23, 5089 Bergen
Gnr. 160, Bnr. 683, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260036

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Jeanett Kallekleiv

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 920 91 812

E-post: kallekleiv@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
