PRIVATMEGLEREN
SYD

BIRKEVEIEN 45 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Kommunal info

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Birkeveien 45A , 5089 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 103

Aksjenummer 4923-5029

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3359 **Eiendomsverdi ref nr:** YD6163

Foretak: Henne Takst AS

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.

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

Norsk takst NITO HENNETAKSTAS

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

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Boligblokk over 4.etasjer + loft og kjeller med adkomst via felles trappeoppgang.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie el.l membrantekking,
Yttertekking skiftet i 2024 av Donar i regi av laget

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming,

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligblokken er oppført i 1956.

Referansenivå: Boligblokken er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Egenskaper:
En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:
Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i eierseksjonssameie eller borettslag/aksje- og andelslag, omfatter undersøkelsene kun forhold innvendig i den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, konstruksjoner utenfor bruksenheten og øvrige deler av bygget er ikke undersøkt, og eventuelle forhold ved disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner (som sjakter, vegger, gulv og himlinger) utover det som fremgår særskilt av rapporten. Eventuelle åpninger eller hulltaking er kun utført der dette er beskrevet. Dersom hulltaking ikke er gjennomført, er dette begrunnet i rapporten, og takstmannen har i slike tilfeller foretatt fuktsøk i tilgjengelige tilstøtende rom/soner så langt dette har vært praktisk og forsvarlig.
Avvik, symptomer på fukt eller andre forhold som er avdekket gjennom befaring, målinger eller eventuelle åpninger, vil være beskrevet under de relevante bygningsdelene i rapporten.
Rapporten er for øvrig basert på en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse i samsvar med NS 3600 og gjeldende forskrift til avhendingslova.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med: belegg, flis og parkett
Innvendige vegger er bekledd med: malte overflater og flis
Himlinger består av: malte overflater

Innvendige dører:
Glatte dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Areal: 4,1 m²
Bad med flis på gulvet, flis og malte overflater på vegger og malt overflate i himling
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.
-Alder 2014
-Dokumentasjon foreligger via kvittering

KJØKKEN Gå til side

Areal: 10,8 m²

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Beskrivelse av eiendommen

Integrert hvitevarer:

-Platetopp (Varmereguleringa er defekt på en sone, den går kun på full styrke)
-Stekeovn

Opplegg for:

-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Vaskemaskin (fuktsensor med magnetventil på tilførsel)

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på bad
Stoppekran i fordelerskap
Avløp i plast og støpejern

Ventilasjon:
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Avtrekk fra baderomsvifte
Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:
CTC varmtvannsbereder på 120L fra 2007

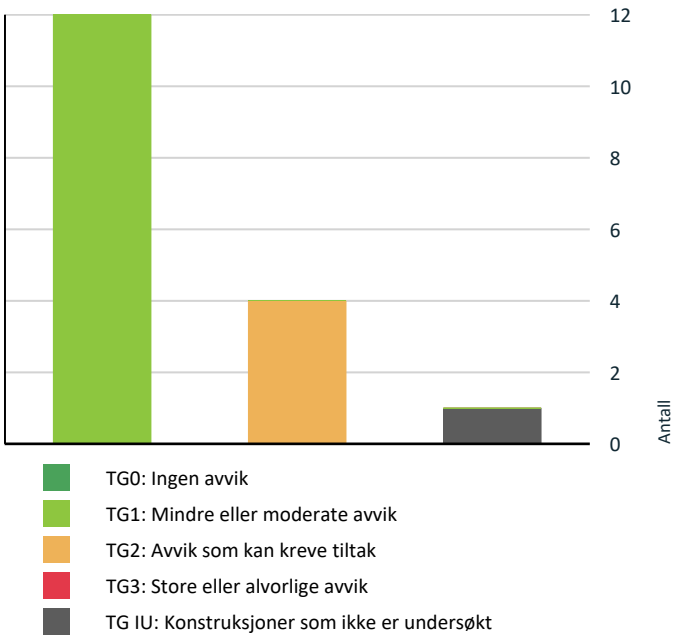
Arealer Gå til side

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

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

Kommentar
Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3-lags glass i malte trekarmer fra 2018 og 2024

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2019. (Noe treig dørvrider)

Glatt entredør i utførelsen B-30 og Db43

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca 8 m²

Takstmann har ikke vurdert vannavrenning/tettesjikt på altanen, siden membranlaget/tettesjikt er tildekket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med: belegg, flis og parkett

Innvendige vegger er bekledd med: malte overflater og flis

Himlinger består av: malte overflater

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte dører innvendig i leiligheten.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,1 m²

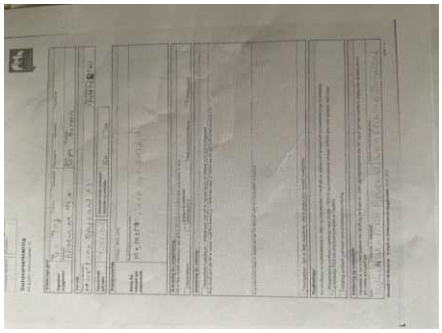
Bad med flis på gulvet, flis og malte overflater på vegger og malt overflate i himling

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

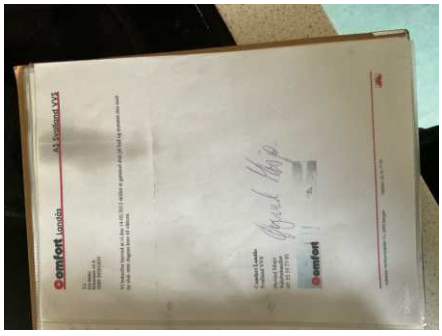
-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.

-Alder 2014
-Dokumentasjon foreligger via kvittering

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier







3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis og malte overflater på vegger
Malt overflate i himling

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje i fuger. Forholdet vurderes som et mindre vedlikeholdsavvik, og kan ha sammenheng med normal bruk og fuktbelastning over tid.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje i fuger, som tilsier behov for vedlikehold og videre oppfølging.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuger bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres/skiftes der slitasjen utvikler seg eller rengjøring/vedlikehold ikke gir tilfredsstillende resultat.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har mindre fall mot sluk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avvik ved fallforhold. Gulvet utenfor dusjsonen fremstår tilnærmet flatt, og det er registrert en mindre forhøyning ved nedsenk/overgang til dusjsonen.

Forholdet vurderes som et avvik, da eventuelt lekkasjevann eller vannsøl utenfor dusjsonen ikke nødvendigvis ledes kontrollert til sluk. Forhøyning ved nedsenk kan også begrense vannets naturlige avrenning tilbake mot dusjsonen/sluk.

TG2 er satt på bakgrunn av avvik ved fallforhold, hvor gulv utenfor dusjsonen fremstår tilnærmet flatt og det er registrert en mindre forhøyning ved nedsenk/overgang til dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fall- og avrenningsforhold bør holdes under oppsyn. Vannbelastning utenfor dusjsonen bør begrenses.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran over klemring i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Da flislim er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Ikke fremlagt dokumentasjon iht krav i ns3600 på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførelse av tettesjikt og sluktilkobling. Ved fremtidige arbeider eller ved mistanke om avvik bør sluk og tilhørende tettesjikt vurderes nærmere av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Veggene består av heltre-/plankekonstruksjon med ukjent oppbygning av våtrommet. Det er gjennomført fuktsøk i tilgjengelige områder uten registrering av unormale fuktverdier.
Vurdering:
På grunn av våtrommets alder og konstruksjon, samt at fliser og overflater kan være direkte montert på heltre-/plankekonstruksjon uten moderne tettesjikt, ble hulltaking ikke vurdert som forsvarlig. En hulltaking ville kunne skade et eventuelt eldre eller sårbart tettesjikt og dermed påføre unødvendig risiko for lekkasje.
Selv om fuktsøk ikke avdekket forhøyede verdier i tilgjengelige områder, kan skader i lukkede konstruksjoner og i eldre tettesjikt ikke utelukkes. Risikoen øker med våtrommets alder og manglende dokumentasjon.
Tilstandsgrad: TGIU (ikke undersøkt – ukjent oppbygning og risiko for skjulte skader i tettesjikt)

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 10,8 m²

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp (Varmereguleringa er defekt på en sone, den går kun på full styrke)

Tilstandsrapport

-Stekeovn

Opplegg for:

-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Vaskemaskin (fuktsensor med magnetventil på tilførsel)

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

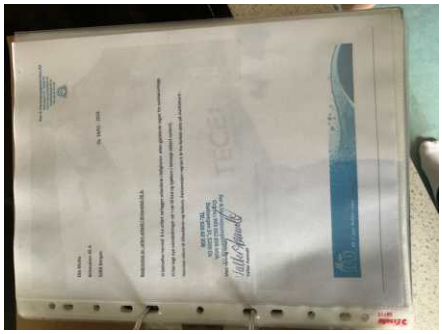
Beskrivelse

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på bad
Stoppekran i fordelerskap

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i plast og støpejern

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsanlegget består av både plast og støpejern. Plastavløp vurderes normalt som en nyere/vanlig løsning, mens støpejernsrør har høyere risiko for aldersrelatert slitasje, korrosjon, tæring, redusert kapasitet og lekkasjer over tid.
Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten, da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

TG2 er satt på bakgrunn av at deler av avløpsanlegget består av støpejernsrør med alder/ukjent alder, samt begrenset kontrollmulighet av skjulte og felles avløpsføringer. Det ble på befaringsdagen, ikke registrert pågående lekkasje, lukt eller tilbakeslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre støpejernsrør bør holdes under jevnlig tilsyn. Ved oppgradering av våtrom/kjøkken bør utskifting av eldre avløpsrør vurderes som en naturlig del av arbeidene. Det anbefales rørleggerfaglig kontroll ved tegn til lekkasje, lukt, treg avrenning, tilbakeslag eller redusert funksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator
Avtrekk fra baderomsvifte
Øvrig naturlig ventilasjon

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

CTC varmtvannsbereder på 120L fra 2007

Årstall: 2007



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:

-Jordfeilautomatsikringer

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien. .

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   På arbeider utført av Landro Elektro AS i 2022
   Kvassheim Elektro

4. 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?

Tilstandsrapport

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

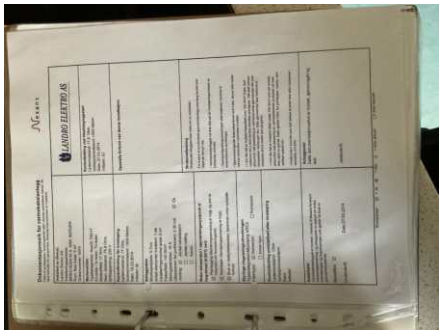
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

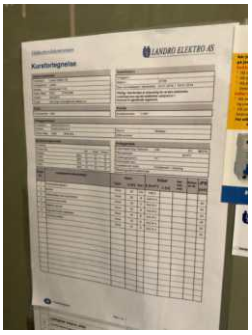
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. 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








Samsvarserklæring
Samsvarserklæring med garanti

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

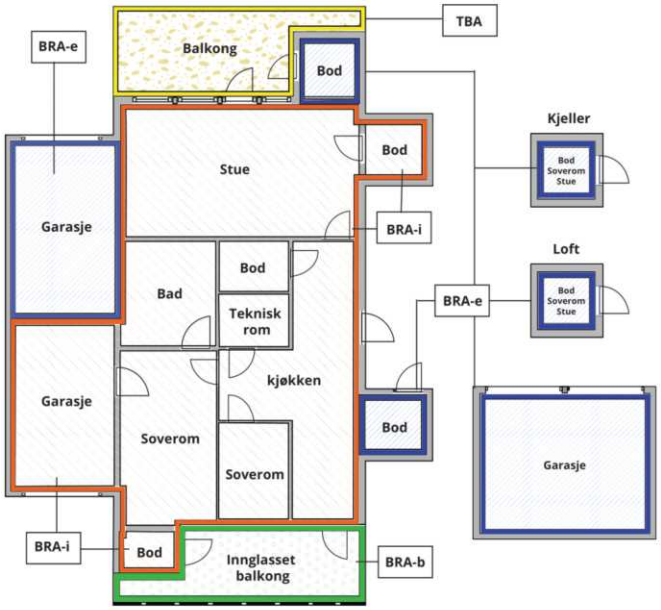
Hva er måleverdig areal?

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)**
Kjeller		5		5	
3.etasje	56			56	8
Loft		2		2	
SUM	**56**	**7**			**8**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

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

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Takhøyde i stuen er 2,46m

Stue 22,7 m²
Soverom 13,6 m²
Entre 4,4 m²
Bad 4,1 m²
Kjøkken 10,8 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
-Bod på loft 1,5 m²
-Boder i kjeller på hhv 2,8 m² samt 2,1 m²

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Håvard Røgenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	103		0	3938 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Birkeveien 45A, 5089 BERGEN

Hjemmelshaver
Ny-Landås Boliglag Avd F As

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/A/S Ny-Landås Boliglag			Håvard Røgenes

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
4923-5029

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra eier er gjennomgått av takstmann iht. NS 3600. Opplysninger er vurdert der de har relevans, men ikke kontrollert utover befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Innhentet		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

***

Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.

Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.

Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.

Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.

Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.

Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

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, branncelle 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 branntekniske 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.

Forutsetninger

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.

•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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette

Forutsetninger

vil få betydning for valg av arealkategori.

•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

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i eierseksjonssameie eller borettslag/aksje- og andelslag, omfatter undersøkelsene kun forhold innvendig i den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, konstruksjoner utenfor bruksenheten og øvrige deler av bygget er ikke undersøkt, og eventuelle forhold ved disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner (som sjakter, vegger, gulv og himlinger) utover det som fremgår særskilt av rapporten. Eventuelle åpninger eller hulltaking er kun utført der dette er beskrevet. Dersom hulltaking ikke er gjennomført, er dette begrunnet i rapporten, og takstmannen har i slike tilfeller foretatt fuktsøk i tilgjengelige tilstøtende rom/soner så langt dette har vært praktisk og forsvarlig.
Avvik, symptomer på fukt eller andre forhold som er avdekket gjennom befaring, målinger eller eventuelle åpninger, vil være beskrevet under de relevante bygningsdelene i rapporten.
Rapporten er for øvrig basert på en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse i samsvar med NS 3600 og gjeldende forskrift til avhendingslova.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260135
Addresse	Birkeveien 45 A		
Postnr.	5089	Sted	BERGEN
Selgers navn	Håvard Røgenes		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring NUF (forsikra gjennom bustadlaget)

Polise/avtalenr.:

SP0000943385 og SP615860

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Eigenerklæring frå forrige selgar:2014 - Rør og Varmepumpeservice AS monterte røyr i røyr til bad og kjøkken, nytt veghengt toalett, samt utlekting og plating av veggar på badet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

2014 - dokumentasjon ligg i perm2022 - Elektrofirma lasta opp i Boligmappa.no

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Eigenerklæring frå forrige selgar:2014 - Murerfirma Dyngeland AS gjorde dette, og flisa badet og la varmekablar.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Eigenerklæring frå forrige selgar:2014 - Murerfirma Dyngeland AS gjorde dette

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

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

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

2022 - Byta termostat på veggen utanfor badet, i korridor. Utført av Landro Elektro.2026 - Montert baderomsvifte. Utført av Kvassheim Elektro.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappa:- Landro Elektro byta termostat- Kvassheim Elektro monterte vifte

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2023 - Lekkasje i vatnleidning - dette vart reparert.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret bestilte dette reparert.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

2024 - ref. generalforsamling er det ok kvalitet på røyr basert på prøvar.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Vatnleidning vart reparert ref. punkt 8.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2024 - Taket vart byta av Donar Entreprenør i regi av styret.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Styret har dokumentasjon på jobben

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilstandsrapport frå 2023, øvrig dokumentasjon har styret.

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidvis dårleg trekk i ovnen når ventilatoren/baderomsvifta går på fullt samtidig. Fleire bustadar i laget har same utfordring. Tips - lukk kjøkendør, ev. ha kjøkenvindauget på gløtt. Nokre skadar på pipe etter stormen Amy, pågåande arbeid frå styret.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eigenerklæring frå forrige selgar:Bygget er frå 1956 og difor må noko skeivheiter påreknast. Viser til tilstandsrapport.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2024 - Vindaugene i stova, på soverom og bad vart byta og isolert av Donar Entreprenør i regi av styret.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret sit på dokumentasjon frå Donar Entreprenør som utførte arbeidet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Eigenerklæring frå forrige selgar:2014 - Landro Elektro AS - Full oppgradering av heile det elektriske anlegget

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring ligg i perm frå tidlegare eigar, permen følger salget

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

BKK i 2015

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Saka vart lukka og ok i april 2015 av BKK.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Teknisk tilstandsrapport, 2023

Er forholdet utbedret?

Tilstandsrapport for bygningsmassen, og denne vart nytta ved rehabiliteringa i 2024. Styret kan kontaktast, men har som nemnt byta tak og vindauge.

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Ansvar for takrenner under rekkverk på altan. Kontrollere pulverapparat og ha tilstrekkeleg mengde brannvarslarar.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

- Utbetring av trapper framom inngangsparti- Oppgradering av treningsrom- mogleg fornye innerforing i piper og nye pipehattar- mogleg røyrfornying innan 3-8 årStyret er godt drifta og jobbar aktivt for å fortsatt halde god økonomi.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2025 - kartlegging i alle leiligheiter for skjegg-/sølv, lite forekomst. Fann eitt skjeggkre i toalett i 2026, sat fram feller i alle rom, ingen funn. Styret har rottefeller - alltid tomspist åte, men ingen inntrenging i bygningsmassen (ref. styret)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Forrige selgar:2019 - vaskemaskin, magnetventil med vatnlås og Safeguard på kjøkkenet, kopla av Hunt VVS. Oppsamlingsbakke under v-maskin for å minimere ev. fuktskadar. Varmereg på eine steikeplata er defekt. Oppheng til dusj kan opplevast litt laust.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.05.2026

Signert av *Håvard Røgenes*

Initialer selger:
H R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedtekter

for

A/S NY-LANDÅS BOLIGLAG AVD F, org nr. 930 337 609

-vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.des.1954 samt senere endringer den 2. juni 1981, 23. april 1996, 4. mai 2000, 25. april 2001, 21. april 2005, 22. mai 2014, endret 28. mai 2015, sist endret 3. juni 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
A/S Ny-Landås boliglag avd. F 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 103.721,- fordelt på 5459 aksjer á kr 19,- fullt innbetalt og lydende på navn.

(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.

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.

(1) (3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(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 styreleder, 3 andre medlemmer og ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år, for varamedlem ett år. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger leder og nestleder blant sine medlemmer.

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

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 to uker 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 tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst to uker 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

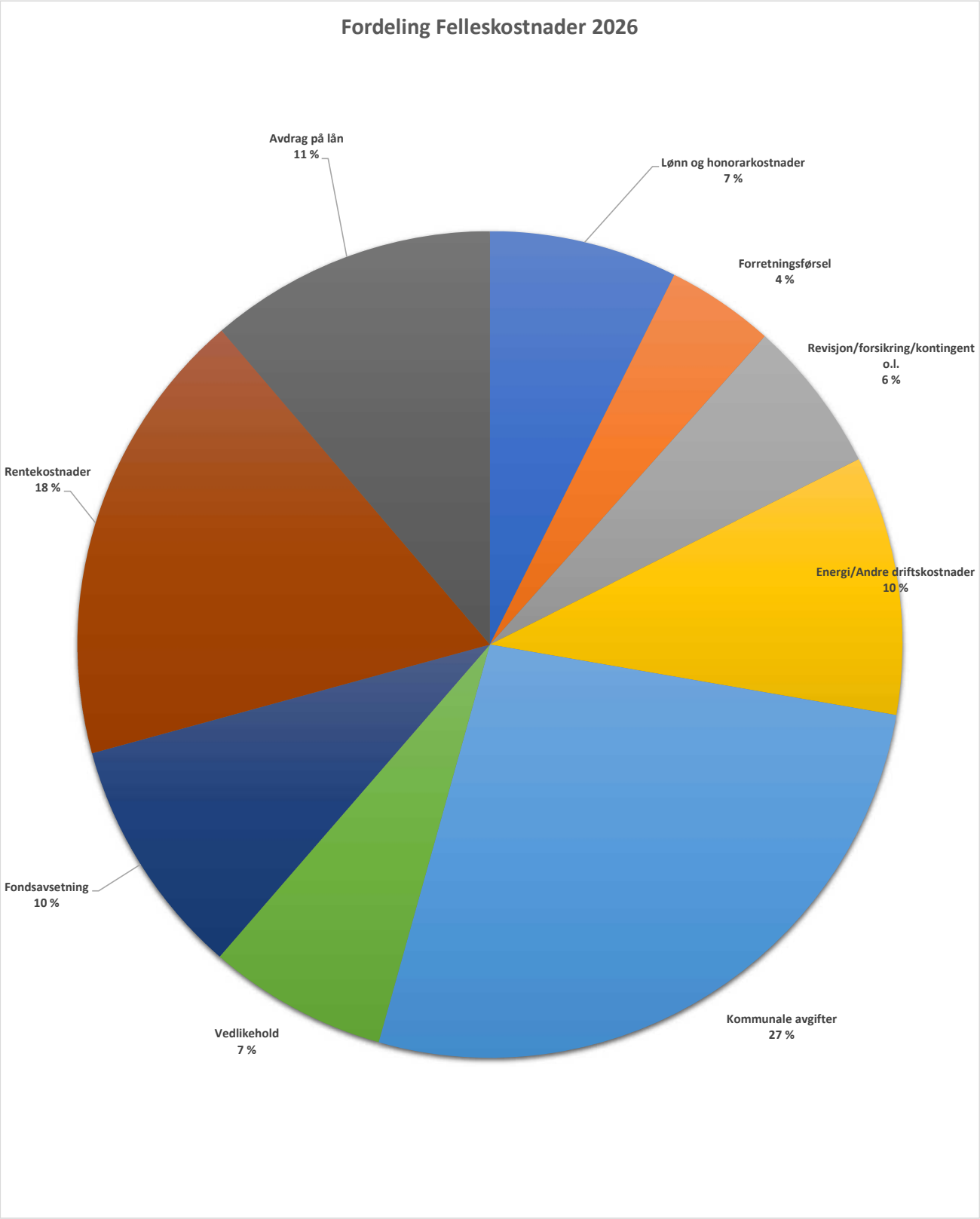
10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

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.

16 - AS Ny-Landås Boliglag Avd F

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Innkalling til
Generalforsamling
AS Ny-Landås Boliglag Avd F



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

Aksjonærene i AS Ny-Landås Boliglag Avd F innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 07.05.2026 kl 18:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i Landås bibliotek.

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 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/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 Saker

- 7.1 Styresvar på mailhenvendelser
- 7.2 Tilgjengelig hovednøkkel
- 7.3 Oppslag om husordensregler
- 7.4 Oppslag krisenummer
- 7.5 Dugnad
- 7.6 Trefelling og beskjæring
- 7.7 Tørkestativ

7.8 Endring av husordensregler

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).

28.04.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 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 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 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.

Forslag til vedtak: Godtgjøring for foregående styreperiode settes til kr. 100 000 til fordeling mellom styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges av styret, normalt for to år om gangen.

Styreleder er på valg, men velges av styret.

Forslag til vedtak: Styreleder velges av styret.

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Styremedlem Kristoffer M. Miracco er på valg, men stiller ikke til gjenvalg.

Styreleder Janne Bjørgan ønsker å fratre.

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Kristine Faye
- Steinar Clausen
- Gudrun Vinsrygg

Forslag til vedtak: Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Styrets innstilling: Styret foreslår Kristine Faye og Steinar Clausen som styremedlemmer for de neste to årene.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Marius Sandvåg er på valg, men stiller ikke til gjenvalg.

Lise Hammer stiller som kandidat som varamedlem.

Forslag til vedtak: Til varamedlem for ett år velges

Styrets innstilling: Styret innstiller Lise Hammer som vara til styret for ett år.

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."

Forslag til vedtak: Delegat til Vestbos generalforsamling velges av styret.

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle

7.1 Styresvar på mailhenvendelser

Det har ofte vært vanskelig å nå Styret med mailhenvendelser, vi har måttet vente lenge på svar - og svarene er ikke undertegnet.

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Forslag til vedtak: Styret skal svare på mail-henvendelser innen tre dager og den som svarer, skal skrive under med sitt navn.

Styrets innstilling: Styremedlemmet skal signere svar til beboere med navn. Det settes ikke noen formell svarfrist.

7.2 Tilgjengelig hovednøkkel

Det hender andelseiere låser seg ute fra leilighetene sine, og at noen er skadet og blir liggende hjelpeløse inne i leiligheten og ikke har greidd å få opp døren så de kunne få hjelp. Det har også hendt at den som hadde låst seg ute, ikke fikk tak i noen i Styret på telefon, men at vedkommende til slutt greidde å finne et tidligere varamedlem som fikk kontakt med Styret og fikk framskaffet en hovednøkkel. Dette er en tjeneste det heldigvis sjelden er behov for, men for den som trenger den, kan det være prekært.

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Forslag til vedtak: Styret har en telefon de svarer på i akuttilfeller slik at hovednøkkelen er tilgjengelig når noen behøver hjelp.

Styrets innstilling: Det blir ikke opprettet vakttelefon med nøkkeltjeneste. Dette ligger utenfor styrets ordinære oppgaver, og man kan ikke kreve at styret skal være tilgjengelig døgnet rundt. Det er beboers eget ansvar å ha kontroll på nøklene sine.

7.3 Oppslag om husordensregler

Vi har flere ganger måttet minne nabo i oppgangen om at åpne vinduer og musikk på full guffe, er uønsket nattestid. Oppussingsarbeid med boring og banking har ikke alltid vært varslet.

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Forslag til vedtak: Styret lager et oppslag i hver oppgang med de kanskje mest

aktuelle husordensreglene, f.eks. når det skal være ro i huset, og at andelseiere som pusser opp, varsler om dette.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

7.4 Oppslag krisenummer

Vi hadde et alvorlig branntilløp i vår oppgang, brannalarmen i leiligheten over oss ulte, og det sivet røyk ut av entredøren. Tilfeldigvis hadde vi telefonnummeret til naboen, men før hun kom hjem, så vi oss nødt til å ringe Brannvesenet som stod klar til å bryte opp entredøren inn til den røykfylte leiligheten, heldigvis var der ingen åpne flammer ennå. Men det var tydeligvis like før. Dette gav oss en skikkelig støkk. Brann kan spre seg raskt, og i en slik situasjon er det greitt å ha aktuelle telefonnummer raskt tilgjengelig.

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Forslag til vedtak: Styret lager et oppslag i hver oppgang med kommunens aktuelle krisetelefoner ang varsling av brann, oversvømmelse, innbrudd etc.

Styrets innstilling: Det lages ikke slike oppslag. Kunnskap om nummer til nødetater bør regnes som allmennkunnskap, og informasjon på oppslagstavler bør begrenses til det mest nødvendige.

7.5 Dugnad

Det er veldig få – og stort sett de samme andelseierne - som møter til dugnader. De aller fleste eiere møter ikke.

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Forslag til vedtak: Andelseiere som ikke møter til dugnad, betaler en dugnadsavgift på 400 kr hver gang. Unntatt fra betaling er personer med helseplager. Pengene går til en dugnadskasse. Andelseiere som ønsker å gjøre dugnadsarbeid utenom ordinære dugnader, avtaler planlagt arbeid med Styret og får betalt 50 kr per time.

Styrets innstilling: Det blir ikke innført dugnadsavgift. Dugnad er frivillig. Styret har heller ikke mulighet/lovhjemmel til å innhente eller lagre helseopplysninger om beboere.

7.6 Trefelling og beskjæring

Vi lurer på hvorfor trær felles – og/eller beskjæres feil og på feil årstid. Plutselig er et vakkert blomstrende syrintre i hagen borte mens renningene står igjen, og rododendron utenfor 19 a og b er flere ganger blitt beskåret om våren slik at stammen nå er blitt høyere og høyere. Ser man på Fjellsiden eller Arboretet på Milde med alle de vakre rododendronene, er det ikke slik denne planten beskjæres.

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Forslag til vedtak: Styret avgjør naturligvis om/når tre skal felles. Det skal ikke være opp til den enkelte andelseier å felle eller beskjære trær og busker – dette skal gjøres av noen som er kyndig - i samråd med Styret.

Styrets innstilling: Trefelling og beskjæring gjøres kun etter samråd med styret.

7.7 Tørkestativ

Tørkestativet som stod i den sørlege enden av hagen er sårt sakna. Det har vore i flittig bruk, men vart knust av skiferhella som blåste ned frå pipa. Er det mogleg å få sett opp igjen eit tørkestativ der? Anten eitt av same type, eventuelt eit mindre eitt som står på eitt bein?

Helsing Åsgeir Kjetland Rabben og Mari Kleiva Nilsen, oppgang A.

Forslag til vedtak: Det settes opp et nytt tørkestativ som erstatning for det gamle.

Styrets innstilling: Det settes opp et nytt tørkestativ som erstatning for det gamle.

7.8 Endring av husordensregler

Det er lenge siden husordensreglene ble oppdatert og styret har foretatt en revisjon. Foreslåtte endringer markert med gult.

Forslag til vedtak: Reviderte husordensregler vedtas.

Styrets innstilling: Reviderte husordensregler vedtas.

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 F torsdag 07.05.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2025 for AS Ny-Landås Boliglag Avd F

Virksomhetens art og lokalisering

AS Ny-Landås Boliglag Avd F 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 14 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Renovasjonsprosjektet og finansiering

- Lån på 8,3 millioner tatt opp i Handelsbanken (oktober 2025) for å dekke restutgifter etter rehabiliteringen, 30 års nedbetaling, 5,05 % rente.
- Altanlånet flyttet fra DNB til Handelsbanken med samme rente. Daværende rente hos DNB var 5,25%.
- Tilbud hentet inn fra Nordea, Handelsbanken, Fana Sparebank og DNB — Handelsbanken valgt på beste betingelser
- Arbeidskapital før låneopptak: ca. -7,5 mill. Etter låneopptak: ca. +800 000

Generell økonomi

- Styret har jobbet for å styrke økonomien til boliglaget gjennom inngåelse av nye avtaler (f.eks. nøkkelhåndtering (2026), lån, strøm etc.)
- Styret har hatt fokus på å finne en fornuftig balanse mellom avsetting av midler til drift og vedlikehold og størrelsen på felleskostnader, og hatt nøye gjennomgang av budsjett for 2026
- Refusjon mottatt fra internettleverandør der vi ble fakturert for 54 boenheter (reellt: 52)

Vedlikehold og bygningsmessige saker

- Oppfølging reparasjon av lekkasje hos beboer i 45A, gjentatt purring på håndverker (2025-2026)
- Bytte av hovedstoppekran i 45 A/B og 47 A/B (2026)
- Reklamasjon mot Donar pga. dårlig murpuss og manglende malearbeid (pågående)
- Nye varmeovner til vaskeriene (2025)
- Avtale inngått direkte med Certego for rimeligere nøkkelhåndtering (2026)
- Kartlegging av forekomst av skjegg/sølvkre i 45 A/B. Resultat: Lite forekomst.
- Dialog med skadedyrfirma etter de har kontrollert rottefellene. Resultat: Alltid tomspist åte, men ingen tegn på inntrengning i bygningsmassen.

Brannsikkerhet og tilsyn

- Gjennomført tilsyn med Bergen brannvesen i 47A/B og 45A/B, samt piper (2026)
- Oppfølging og utbedring av avvik (pågående)
- Testing og vedlikehold av felles brannalarmsystem (2026)
- Rydding av loft og kjeller for å sikre trygge rømningsveier (2025-2026)

Håndtering av diverse saker meldt inn av beboere.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Sikre fortsatt god økonomi gjennom fornuftig drift
- Gjennomføring av branntilsyn for resterende boenheter
- Oppfølging av Donar ifb. med reklamasjonsarbeid
- Opprette sparekonto mtp fremtidig vedlikehold av bygningsmassen

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Utbedring av lekkasjer etter renoveringen
- Utbedring av skader på pipe og tak ifb. stormen Amy i oktober 2025
- Utbedring av småskader og lekkasjer
- Bekjempelse av skjeggkre/sølvkre (primært i 45 A og B) ifb. med økt fuktighet pga. lekkasjer etter renoveringen
- Bytte av stoppekran i 45B

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Utbedring av trapper foran inngangspartier
- Erstatte tørkestativet som ble ødelagt under stormen Amy
- Ferdigstille oppgraderingen av treningsrommet

Det er i løpet av året utført 2 dugnader. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- Rydding, luking og kosting
- Vasking
- Rydding av loft

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

- I hovedsakelig god stand med unntak av noen trapperpartier og murpuss som Donar skal utbedre (reklamasjon)

Internkontroll / HMS

Styret har utarbeidet HMS-plan som revideres i desember hvert år. HMS-plan inneholder noen faste oppgaver som skal gjøres jevnlig, og noen nye oppgaver som man ønsker å gjennomføre kommende år.

Av viktige HMS-tiltak utført så langt i 2025/2026 er:

- Vedlikehold brannalarmer fellesområder
- Branntilsyn i leiligheter og av piper i 45 og 47
- Rydding av loft
- Tilsyn med vaskerom og tørketrommel
- Tilsyn med uteområder
- Tilsyn av vask av fellesområder, oppfølging av firmaet som utfører dette

Oppgaver ønsket gjennomført i 2026/2027:

- Fullføre branntilsyn for alle boenheter
- Feiing av piper
- Utbedring av trapper foran inngangspartier

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 15 000,-. Ved skader forårsaket av beboer/aksjonær, må beboer/aksjonær selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/aksjonær.

Det er siste år registrert 3 skader meldt inn til forsikringsselskapet.

Disse skyldes stormen Amy, en lekkasje og et branntilløp.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til styret og Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 03.06.2025 bestått av:

Styreleder, Kristoffer Mikkelson Miracco
Styremedlem, Jørn Rathe
Styremedlem, Janne Bjørgan
Styremedlem, Céline Sørfonden
Varamedlem, Magnus Sandvåg

Da Kristoffer flyttet i løpet av høsten, ble det bestemt på styremøte 18.11.25 at Janne tok over som styreleder.

Av styrets verv er følgende på valg:

Styremedlem: Kristoffer Miracco (2 år), Janne Bjørgan (2 år)

Varamedlem: Magnus Sandvåg (1 år)

Ingen nåværende styremedlemmer stiller til gjenvalg.

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2025 omsatt 5 boliger i boliglaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter i perioden var: 3 948 333,-

Birkeveien 47A, H0201: kjøpesum ikke angitt

Kristofer Jansons Vei 19C, H0301: kr 3 800 000

Birkeveien 47B, H0302: kr 3 475 000

Birkeveien 45A, H0202: kr 4 570 000

Kristofer Jansons Vei 19C, H0201: kjøpesum ikke angitt

I løpet av 2026 ble det omsatt 3 boliger i boliglaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter i perioden var: 4 116 666,-

Kristofer Jansons Vei 19C, H0302: kr 4 000 000

Birkeveien 47B, H0301: kr 4 400 000

Birkeveien 47B, H0202, 3 950 000

Oppgitte priser er inklusiv fellesgjeld.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 446 723	2 405 516	2 402 016	2 430 288
Innkrevde finanskostnader		357 321	362 104	299 268	397 896
Andre inntekter	7	218 805	286 195	244 408	208 416
SUM INNTEKTER		**3 022 849**	**3 053 815**	**2 945 692**	**3 036 600**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	85 266	83 720	100 800	95 200
Styrehonorar	8	100 000	150 000	100 000	100 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	26 122	32 955	35 363	28 906
Andre personalkostnader	8	342	321	500	350
Avskrivninger	2	5 280	5 280	5 280	5 280
Forretningsførsel		123 216	116 496	123 478	128 415
Kontingent BBL		15 300	15 300	15 300	15 600
Andre honorarer		47 487	692 912	71 375	6 514
Revisjon		16 950	8 900	9 400	9 400
Forsikringspremier		136 825	109 730	131 676	150 508
Energikostnader		33 490	47 532	39 275	32 139
Kommunale avgifter		764 654	689 920	712 433	808 091
Andre driftskostnader	9	259 497	284 155	254 561	275 571
Vedlikehold	10	149 752	13 006 567	250 000	208 000
SUM KOSTNADER		**1 764 181**	**15 243 788**	**1 849 441**	**1 863 974**
DRIFTSRESULTAT		**1 258 668**	**-12 189 973**	**1 096 251**	**1 172 626**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		111 418	19 731	0	0
Finanskostnader		669 929	324 518	716 383	545 740
NETTO FINANSPOSTER		**-558 511**	**-304 787**	**-716 383**	**-545 740**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**700 157**	**-12 494 760**	**379 868**	**626 886**
Overføringer og disponeringer		**700 157**	**-12 494 760**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	152 759	152 759
Eiendom	2, 3	6 575 292	6 575 292
Inventar og utstyr	2	5 280	10 560
Andre driftsmidler	2	34 975	34 975
Sum anleggsmidler		**6 768 306**	**6 773 586**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		27 089	0
Andre fordringer		195 997	2 656 371
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		768 858	38 276
Sum omløpsmidler		**991 944**	**2 694 647**
SUM EIENDELER		**7 760 250**	**9 468 233**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	105 697	103 721
Overkursfond	4	2 538 024	0
Sum innskutt egenkapital		**2 643 721**	**103 721**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-6 392 533	-7 092 690
Sum opptjent egenkapital		**-6 392 533**	**-7 092 690**
Sum egenkapital	**4**	**-3 748 812**	**-6 988 969**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	10 943 418	2 874 878
Borettsinnskudd	6	430 610	430 610
Sum langsiktig gjeld:		**11 374 028**	**3 305 488**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		22 293	0
Vestbo i mellomregning		0	9 552 764
Leverandørgjeld		93 465	3 581 083
Skyldig off. myndigheter		8 852	7 633
Annen kortsiktig gjeld		10 424	10 235
Sum kortsiktig gjeld		**135 034**	**13 151 715**
Sum gjeld:		**11 509 062**	**16 457 202**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 760 250**	**9 468 233**

Sted:_____, dato:_____

Janne Biedilæ Bjørgan
Styreleder

Céline Sørfonden
Styremedlem

Kristoffer Mikkelson Miracco
Styremedlem

Jørn Rathe
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.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune.

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 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**-10 457 068**	**2 219 785**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	700 157	-12 494 760
Tilbakeføring av avskrivning	5 280	5 280
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	8 269 828	0
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-201 287	-187 373
Andre poster som påvirker disponible midler	2 540 000	0
B. Årets endring i disponible midler	**11 313 978**	**-12 676 853**
C. Disponible midler	**856 910**	**-10 457 068**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	223 086	2 656 371
Kontanter og bankinnskudd	768 858	38 276
Omløpsmidler	**991 944**	**2 694 647**
Kortsiktig gjeld	**-135 034**	**-13 151 715**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**856 910**	**-10 457 068**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Vaskemaskin WMC6742	Zaptec anlegg	Byggmessige Anlegg	Påkostn. fotoceller	Tomt	Altaner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 400	34 975	2 206 200	59 637	152 759	4 309 455
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 400	34 975	2 206 200	59 637	152 759	4 309 455
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 120	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 280	34 975	2 206 200	59 637	152 759	4 309 455
Årets avskrivninger :	5 280	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2021	2023	1956	2008	1956	2010
Antatt levetid i år :	5					

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 2025
1150 Tomt	152 759
1100 Bygningsmessige anlegg	2 265 837
1101 Rehabilitering/påkostning	4 309 455
Sum	**6 728 051**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	103 721	1 976	105 697
Annen egenkapital	-7 092 690	700 157	-6 392 533
Overkursfond	0	2 538 024	2 538 024
Sum egenkapital 31.12.	**-6 988 969**	**3 240 157**	**-3 748 812**

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.
Endring egenkapital - overkusfond skyldes aksjeutvidelse etter salg av leilighet/vaktmesterbolig aksjeboenh.nr. 52.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Altanlån	Rehabillitering	Altanlån
Lånenummer:	**95217651523**	**95217651515**	**12118432507**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2025	2010
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.25 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende
Beregnet innfridd:	30.09.2035	30.09.2055	08.11.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 726 500	8 300 000	5 390 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	2 874 878
Avdrag i perioden:	52 910	30 172	2 874 878
Opptak i perioden:	2 726 500	8 300 000	0
Lånesaldo 31.12:	**2 673 590**	**8 269 828**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	1 465 461	7 586 232	0

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2230 Andre pantelån	8 269 828	0
2265 Andre pantelån "IN-light"	2 673 590	2 874 878
2250 Borettsinnskudd	430 610	430 610
Sum	**11 374 028**	**3 305 488**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	157 527	225 216
3617 Renhold	53 635	52 020
3685 Diverse inntekter fri	7 643	8 959
Sum	**218 805**	**286 195**

Diverse inntekter gjelder Vipps innbetaling for bruk av vaskekjeller.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	76 130	74 750
5020 Feriepenger	9 136	8 970
5330 Styrehonorar	100 000	150 000
5400 Arbeidsgiveravgift	24 834	31 691
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	1 288	1 265
5610 Andre personalforsikringer	342	321
Sum	**211 730**	**266 996**

Selskapet har en person ansatt i regnskapsåret på timebasis.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	3 500	0
6360 Renhold	61 558	49 281
6391 Alarm og brannvern	8 069	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	1 045	0
6543 Vaskerianlegg	4 257	1 998
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	15 601	18 599
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	152 388	206 424
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 906	3 039
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	428
7720 Generalforsamling	10 173	3 500
7770 Bank og kortgebyrer	0	887
Sum	**259 497**	**284 155**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 511	12 846 031
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	81 630
6640 Periodisk vedlikehold	8 214	8 775
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	115 028	70 131
6695 Forsikringsskadesaker	23 000	0
Sum	**149 752**	**13 006 567**

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Altan - individuell finansiering

Långiver Handelsbanken 95217651523	**Regnskap 2025**	**Regnskap 2024**
3643 Inntekter vedr. individuell finansiering altan	299 268	299 268
3643 Avsatt forskuddsbetalt / formye betalt leie altaner	58 053	62 836
SUM	357 321	362 104
2265 Avdrag altanlån	201 287	187 373
8195 Renter altanlån	156 034	174 731
SUM	357 321	362 104
2900 Avsatt forskuddsbetalt /1599 forlite innbetalt altanleie	**158 156**	**100 102**

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Ny-Landås Boliglag Avd F

Styreleder	Janne Biedilæ Bjørgan (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Céline Sørfonden (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Jørn Rathe (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Kristoffer Mikkelson Miracco (sign.)	18.03.2026

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 Ny-Landås Boliglag AVD F AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ny-Landås Boliglag AVD F AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for 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 internkontroll 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 legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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: CX85X-NVG1V-5M6SV-EY08P-2V0DR-SH8M7

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 den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 26. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CX85X-NVG1V-5M6SV-EY08P-2V0DR-SH8M7

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Truls Nesslin
Oppdragsansvarlig partner
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-26 07:57:23 UTC

QES

bankID

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-26 07:57:23 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CX85X-NVG1V-5M6SV-EY08P-2V0DR-SH8M7

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.

Husordensregler for Ny-Landås Boliglag avd. F.
Sist oppdatert: Generalforsamling 7. mai 2026.

1) Ro og orden
Banking, boring og annen sterk støy må unngås før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager, og kl. 09.00 og 20.00 på lørdager. Slike aktiviteter bør i det lengste unngås på søndager og helligdager. Ved oppussing av leiligheter oppfordres beboere til å vise hensyn, samt henge opp nabovarsel.

Høy musikk, trening i treningsrommet og andre støyende aktiviteter skal være avsluttet kl. 22.00 på hverdager, og 23.00 på lørdager. Ved festanledninger skal tilstøtende naboer varsles. Beboere oppfordres til å løse eventuelle uoverensstemmelser på egenhånd før styret kontaktes.

2) Fellesareal
I blokken finnes flere rom til felles bruk:
- Hobbyrom i kjelleren i Birkeveien 45a ~~(universalnøkkel).~~ Beregnet for snekkerarbeid, maling, osv.
- Treningsrom i kjelleren i Birkeveien 47b ~~(universalnøkkel).~~ **Aldersgrense 18 år, trening skjer på eget ansvar. Se ellers regler vedtatt av styret, i treningsrommet og i Portalen.**
- Felles oppholdsrom ~~(universalnøkkel - tidligere styrerom)~~ i kjelleren i Kristofer Jansons vei 19a
- Fellesrom (tidligere tilfluktsrom)
- Sykkelboder (f.eks. i Birkeveien 45)

Du er ansvarlig for å rydde etter deg i fellesrommene.

Det er ikke tillatt å oppbevare personlige eiendeler, avfall eller oppussingsrester (f.eks. revne kjøkken, MDF-plater) osv. i fellesarealene, heller ikke hobbyrommet. **Dette gjelder også loft, som er rømingsvei mellom oppgangene.** Har beboere behov for midlertidig oppbevaring her, skal dette avtales med styret.

På grunn av rømningsveier, skal ikke ski, kjelker, barnevogner med mer, settes i oppganger til sjenanse for andre, men plasseres i privat bod eller i sykkelboden.

Personlige eiendeler som står i fellesareal kan fjernes uten varsel. Unntak for ovennevnte artikler i sykkelbod.

3) Vedlikehold, **brannvern** og rehabilitering
Du er selv ansvarlig for vedlikehold i leiligheten. Beboer har ansvar for å rense renner under rekkverket på altanene for å unngå lekkasjer. Det vises for øvrig til vedtektenes bestemmelser om vedlikeholdsansvar. Ta kontakt med styret ved uklarheter. Vedlikehold/utskifting av vinduer, inngangsdører og vedlikehold av felles bygningsmasse blir ivaretatt av boliglaget.

Beboer er selv ansvarlig for å sørge for tilstrekkelig antall brannalarmer i leiligheten, og at de fungerer. Beboer skal også kontrollere brannslokkingsapparat. Pulverapparater skal vendes opp-ned hver 3. måned. Ved behov for nytt apparat kontaktes styret.

Ved oppussing og rehabilitering gjør vi oppmerksom på følgende:
- Elektrisk arbeid skal utføres av godkjent installatør eller godkjennes av slik

- Det skal ikke kobles vifter og ventilatorer (kjøkken og badevifter) til boliglagets felles avtrekk
- Forutsatt at det benyttes autorisert rørlegger og at det fremvises kvittering, kan en etter søknad til styret få dekket inntil 5000 kroner for utskifting av sluk.

4) Vaskerier
Boliglaget har 3 vaskerier til bruk for sine beboere. Du finner dem i kjelleren i Birkeveien 45a, Birkeveien 47b (her er det også tørketrommel) og i Kristofer Jansonsvei 19b. Beboere må betale for å bruke **vaskemaskiner og tørketrommel**. Det koster 10 kr. pr. vask**/trommel som betales via appen Vipps til 735778 (Ny-Landås boliglag avd F AS)**. ~~Beboere betaler for vasken ved bruk av appen Vipps.~~ Følg anvisninger i vaskeriet. De som ønsker å benytte vaskeriet, skal føre seg opp på liste som henger i vaskeriet.

Vaskeriet kan brukes mellom kl. 08.00 og kl. 22.00. Vaskeriet skal ikke brukes etter dette tidspunktet på grunn av støy opp til de som bor i 1. etasje.

Om vinteren skal ovnene i tørkerommene stå på maks 15 grader. Om sommeren skal ovnene skrus av.

De som bruker vaskeriet skal rydde etter seg, lukke vinduer og **moppe over gulv/tørke av flater ved behov.** ~~slå av vifte etter bruk~~.

5) Kildesortering
- Restavfall: beholdere for restavfall er plassert i boder ved inngangspartiet. NB: Isopor er restavfall.
- Papp/papir: boliglaget kildesorter papp og papir. Det er egen beholder for slikt avfall plassert ved nedkjørselen til garasjen. Det er ikke tillatt å fylle containeren med papp fra møbler, hvitevarer o.l. Denne må beboere selv frakte til egnet gjenvinningsstasjon.
- Glass- og metallemballasje: leveringspunkt ved KIWI-butikken. Her står også Fretex-container.
- Plast: stativ med sekker for oppsamling av rengjort plast i tre fellesrom: Birkeveien 45b, Birkeveien 47b og Kristofer Jansons vei 19c.

Beboere er selv ansvarlig for å levere byggavfall, elektriske artikler og annet farlig avfall til egnede oppsamlingsplasser/gjenvinningsstasjoner.

Til informasjon: Som regel bestiller byggelaget en container på våren, som beboere fritt kan benytte seg av så lenge den står der. Da kommer også et eget «bur» for elektrisk avfall.

6) Grilling og annen bruk av altan
Det er ikke tillatt å benytte kullgrill og engangsgrill på balkongene på grunn av brannfaren dette medfører. Gass- og elektrisk grill er tillatt, men styret ber om at det tas hensyn til øvrige beboere.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller lignende fra altanen ettersom dette er sjenerende for andre beboere. Det henvises til stativ på plenen foran bygningen for slike aktiviteter.

Vasking av altan: vær forsiktig med overdreven bruk av vann på altan ettersom vannet kan renne ned til altaner under og være til sjenanse for naboene.

7) Varmepumper
Det blir ikke gitt tillatelse til å montere varmepumper.

8) Bruk av felles strømanlegg
Det er ikke tillatt å koble faste elektriske installasjoner til boliglagets felles strømanlegg i ganger, kjeller, boder eller uterom.

Beboere kan, gjennom godkjent installatør, installere stikkontakt på egen altan fra eget sikringsskap. Betaling for dette samt vedlikehold kostes av beboer.

9) ~~TV og i~~ Internett
~~TV og i~~ Internett er inkludert i fellesutgiftene. Det gjøres oppmerksom på at den enkelte beboerenhet kan kjøpe tilleggsavtaler til eksisterende ~~kabelpakke/~~bredbånd, samt ny boks **og tv-avtale** dersom det skulle være ønskelig. Den originale **bredbånds**boksen følger leiligheten, så ikke kast denne.

10) Navneskilt
Postkasser og ~~entrédører~~ **vegg ved inngangsdør** skal være merket med beboers navn. **Det er ikke tillatt å spikre skilt på egen inngangsdør - dette er branndører og effekten blir ødelagt hvis det spikres i dem.** På innsiden av postkassedøren står opplysning om hvor du kan kjøpe skilt.

11) Innlåsing ved glemt eller tapt nøkkel
Dersom du trenger innlåsing i leiligheten din, må du selv kontakte låsesmed. Utgifter til dette må beboer dekke selv.

12) Husdyr
Dersom beboere ønsker å skaffe seg husdyr, skal dette godkjennes av styret. Ta kontakt for å få søknadsskjema. Hund skal føres i bånd på boliglagets område.

13) Parkering
Boliglaget har garasje med plass til fire biler. Det er mulig for beboere å søke på disse. Plassene tildeles etter ansiennitet. Ved ledighet vil dette bli annonsert ved oppslag i oppgangene. Ellers kan man parkere i veien langs fortauet. Vær oppmerksom på at brannbiler, ambulanser og renovasjonsbiler trenger god passasje, så parker med aktsomhet. Unngå å sperre for alminnelig ferdsel.

14) Forsikring
Gjennom husleien betaler du forsikring som gir visse rettigheter ved for eksempel glass-skade eller vannlekkasje. For nærmere detaljer om egenandel og annet ved skade, ta kontakt med styret. NB! Den enkelte må selv holde innboforsikring.

15) Salg / bruksoverlating
Salg og bruksoverlating av leiligheter skal godkjennes av forretningsfører (Vestbo) på vegne av styret. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no (logg inn på portalen)

16) Generalforsamlingen
Alle vesentlige avgjørelser tas på den årlige generalforsamlingen. Det er viktig at beboerne deltar og fremmer sine synspunkter.

Til informasjon: Byggelaget ~~er heldige som~~ har en «vaktmester~~»~~ som jobber i fellesarealene våre. Vaktmesteren jobber på vegne av styret, og det er styret som disponerer hans tjenester. Dersom beboere trenger hans tjenester, skal dette altså gå gjennom styret.

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Ny-Landås Boliglag Avd F torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - Landås bibliotek.

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: 15

I tillegg ble det fremlagt: 1 fullmakt.

Til sammen 16 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: Tea Borgen Moen, Vestbo

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Tea Borgen Moen, Vestbo

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: Jørgen Håland

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Iren Ramsøy og Maria Brekke

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene

krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:
Årsberetningen for 2025 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Regnskapet for 2025 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. 100 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges av styret, normalt for to år om gangen.

Styreleder er på valg, men velges av styret.

Vedtak:
Styreleder velges av styret

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Styremedlem Kristoffer M. Miracco er på valg, men stiller ikke til gjenvalg.

Styreleder Janne Bjørgan ønsker å fratre.

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Kristine Faye
- Steinar Clausen
- Gudrun Vinsrygg

Vedtak:
Som styremedlem ble følgende valgt:

- Kristine Faye styremedlem for 2 år
- Steinar Clausen styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Marius Sandvåg er på valg, men stiller ikke til gjenvalg.

Lise Hammer stiller som kandidat som varamedlem.

Vedtak:
Som varamedlemmer ble følgende valgt: Lise Hammer varamedlem for ett år.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

_____ styreleder valgt for 2 år i 20__

Kristine Faye styremedlem valgt for 2 år i 2026

Steinar Clausen styremedlem valgt for 2 år i 2026

Jørn Rathe styremedlem valgt for 2 år i 2025

Céline Sørfonden styremedlem valgt for 2 år i 2025

Lise Hammer varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité
Boliglaget har ingen valgkomite.

Vedtak:
Boliglaget har ingen valgkomite.

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:
Styret velger selv delegater til Vestbos generalforsamling.

7. Saker

7.1 Styresvar på mailhenvendelser

Det har ofte vært vanskelig å nå Styret med mailhenvendelser, vi har måttet vente lenge på svar - og svarene er ikke undertegnet.

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Vedtak:
Generalforsamlingen tar saken til etterettning.

7.2 Tilgjengelig hovednøkkel

Det hender andelseiere låser seg ute fra leilighetene sine, og at noen er skadet og blir liggende hjelpeløse inne i leiligheten og ikke har greidd å få opp døren så de kunne få hjelp. Det har også hendt at den som hadde låst seg ute, ikke fikk tak i noen i Styret på telefon, men at vedkommende til slutt greidde å finne et tidligere varamedlem som fikk kontakt med Styret og fikk framskaffet en hovednøkkel. Dette er en tjeneste det heldigvis sjelden er behov for, men for den som trenger den, kan det være prekært.

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Vedtak:
Saken ble trukket i møtet.

7.3 Oppslag om husordensregler

Vi har flere ganger måttet minne nabo i oppgangen om at åpne vinduer og musikk på full guffe, er uønsket nattestid. Oppussingsarbeid med boring og banking har ikke alltid vært varslet.

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Vedtak:
Styret lager et oppslag i hver oppgang med de mest aktuelle husordensreglene.

7.4 Oppslag krisenummer

Vi hadde et alvorlig branntilløp i vår oppgang, brannalarmen i leiligheten over oss ulte, og det sivet røyk ut av entredøren. Tilfeldigvis hadde vi telefonnummeret til naboen, men før hun kom hjem, så vi oss nødt til å ringe Brannvesenet som stod klar til å bryte opp entredøren inn til den røykfylte leiligheten, heldigvis var der ingen åpne flammer ennå. Men det var tydeligvis like før. Dette gav oss en skikkelig støkk. Brann kan spre seg raskt, og i en slik situasjon er det greitt å ha aktuelle telefonnummer raskt tilgjengelig.

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Vedtak:
Generalforsamlingen tar saken til etterretning.

7.5 Dugnad

Det er veldig få – og stort sett de samme andelseierne - som møter til dugnader. De aller fleste eiere møter ikke.

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Vedtak:
Saken trekkes i møtet.

7.6 Trefelling og beskjæring

Vi lurer på hvorfor trær felles – og/eller beskjæres feil og på feil årstid. Plutselig er et vakkert blomstrende syrintre i hagen borte mens renningene står igjen, og rododendron utenfor 19 a og b er flere ganger blitt beskåret om våren slik at stammen nå er blitt

høyere og høyere. Ser man på Fjellsiden eller Arboretet på Milde med alle de vakre rododendronene, er det ikke slik denne planten beskjæres.

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Vedtak:
Trefelling og beskjæring gjøres kun etter samråd med styret. Enstemmig vedtatt.

7.7 Tørkestativ

Tørkestativet som stod i den sørlege enden av hagen er sårt sakna. Det har vore i flittig bruk, men vart knust av skiferhella som blåste ned frå pipa. Er det mogleg å få sett opp igjen eit tørkestativ der? Anten eitt av same type, eventuelt eit mindre eitt som står på eitt bein?

Helsing Åsgeir Kjetland Rabben og Mari Kleiva Nilsen, oppgang A.

Vedtak:
Generalforsamlingen tar saken til etterretning.

7.8 Endring av husordensregler

Det er lenge siden husordensreglene ble oppdatert og styret har foretatt en revisjon. Foreslåtte endringer markert med gult.

Vedtak:
Reviderte husordensregler vedtas.

Møtet ble hevet kl. 19.05.

Protokoll for AS Ny-Landås Boliglag Avd F

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tea Marie Borgen Moen (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Jørgen Håland (sign.)	08.05.2026

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AS Ny-Landås Boliglag Avd F torsdag 15.05.2025 kl. 12:00 - Digitalt årsmøte via beboerportalen "min side".

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
6 aksjonærer, som representerer 52 aksjer deltok i det digitale møtet.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Styret ledet det digitale møtet

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Styret fører protokoll fra møtet

1.5 Valg av en aksjonær til å undertegne protokollen

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Jørn Rathe

2. Forhøyelse av aksjekapitalen

Det er lagt frem forslag fra selskapets styre om å forhøye aksjekapitalen i selskapet. Formålet med forslaget om kapitalforhøyelse er å utstede nye aksjer i selskapet for å ta inn en ny aksjonær, som skal ha borett til leilighet. Forslaget om kapitalforhøyelse går ut på at **Marcin Wodka og Klaudia Magdalena Wodka** skyter inn kontanter i selskapet mot vederlag i form av nye aksjer.

Aksjeinnskuddet utgjør totalt **NOK 2 540 000.-.**

Forslaget innebærer at aksjekapitalen i selskapets økes med **NOK 1.967.- fra NOK 103.721,- til NOK 105 697,-,** og at det overskytende av aksjeinnskuddet, **NOK 2.538.033,-,** tilføres overkurs. Det er foreslått at kapitalforhøyelsen skal skje ved utstedelse av nye aksjer i selskapet.

Vedtak:

a) Selskapets aksjekapital forhøyes med NOK 1.967,- fra NOK 103.721,- til NOK 105.697,- ved at det utstedes 104 nye aksjer i selskapet hver pålydende NOK 19,-. Samlet

aksjeinnskudd utgjør NOK 2.540.000,-. Det overskytende av aksjeinnskuddet utover økning av aksjekapitalen utgjør NOK 2.538.033,- og tilføres overkurs.

b) Aksjene tegnes med fortrinnsrett for Marcin Wodka og Klaudia Magdalena Wodka og de eksisterende aksjonærenes fortrinnsrett fravikes jf. aksjeloven § 10-5 jf. § 10-4.

c) Aksjeinnskuddet gjøres opp kontant ved innbetaling av NOK 2.540.000,- til selskapets aksjeinnskuddskonto med kontonummer **1520 04 91790**. Innskuddet kan ikke disponeres før kapitalforhøyelsen er registrert i Foretaksregisteret. Innskuddet per aksje er NOK 24 423,0769, hvorav NOK 1.967,- tilføres aksjekapitalen og NOK 2.538.033,- tilføres overkurs.

d) Kapitalforhøyelsen tegnes i generalforsamlingsprotokollen.

e) Aksjeinnskuddet skal ytes innen 31.05.2025.

f) De nye aksjene gis rett til utbytte fra tidspunktet de er registrert i foretaksregisteret.

g) Kostnader til kapitalforhøyelsen dekkes av selskapet.

h) Selskapets vedtekter § 2-1 (1) endres til å lyde som følger: ***«Selskapets aksjekapital er kr. 105 697,- fordelt på 5563 aksjer à kr. 19.-»***

Aksjetegning

Marcin Wodka tegnet seg for 52 nye aksjer og Klaudia Magdalena Wodka tegnet seg for 52 nye aksjer hver pålydende NOK 19 med et samlet beløp på NOK 2 540 000.-, hvorav NOK 1967.- utgjør økning av aksjekapitalen og NOK 2.538.033,- tilføres overkurs. Aksjeinnskuddet skal gjøres opp i henhold til punkt c) ovenfor.

09.05.25

_____

Marcin Wodka og Klaudia Magdalena Wodka

Protokoll ekstraordinært møte for AS Ny-Landås Boliglag Avd F

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristoffer Mikkelson Miracco (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Jørn Rathe (sign.)	27.05.2025

enova

Energiattest



Adresse **Birkeveien 45A, 5089 BERGEN**	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301896**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139230981**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **103**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarma bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **179,57 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **174,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 203 kWh**



Birkeveien 45A, 5089 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	

Birkeveien 45A, 5089 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 491
19 57

Ferdigattest

for eiendommen nr. Birkeveien 45 a-b, 47 a-b, Kristofer Jansons vei 19abc.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 24. sept. 1953 fra ~~hr.~~ Vestlandske Boligbyggelag approberte byggeforetagende:

3-etasjes murbygning med beboelse på loft og 2 hybelleiligheter i kjeller

er lovlig. Jfr. tinglest deklarasjon. x) ikke tinglyst.

Der er besiktiget 14 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	komf.		ovner	4de etg.	komf.		ovner
1ste etg.	–	14	–	5te „	–		–
2den „	–	14	–	6te „	–		–
3dje „	–	14	–	Dessuten	3 stk. elektr. vaskerianlegg.		
Loft		8	"		51 " komb. bad og w.c.er.		
					1 " w.c.		

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 13. mars 1957.

J. H.
bygningsinspektør.

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

Bergen den 14/3 - 1957

F. Chr. Mohn Hoff
bygningssjef.

Sendes arkt. e Svenningsson (sign.)

~~15/4~~ 57.
18/10-57

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/103/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 19A, 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

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

A/S NY-LANDÅS BBL avd. F
v/MORLAND KJELL
BIRKEVEIEN 47A
5030 LANDÅS

FOTOGRAFERT
24 JAN. 1985
MIKRO

Deres ref. | Deres brev av 12.09.84 | Vår ref. Arkiv 503.1 Snr 843338 | Dato 16.1.1985

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BIRKEVEIEN 45 -47 M/FL Eiendom: BIRKEVEIEN 45 -47 M/FL

Byggherre: MORLAND KJELL/A/S NY-LANDÅS BBL

Ansvarshavende:

Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: VINDUSENDRING

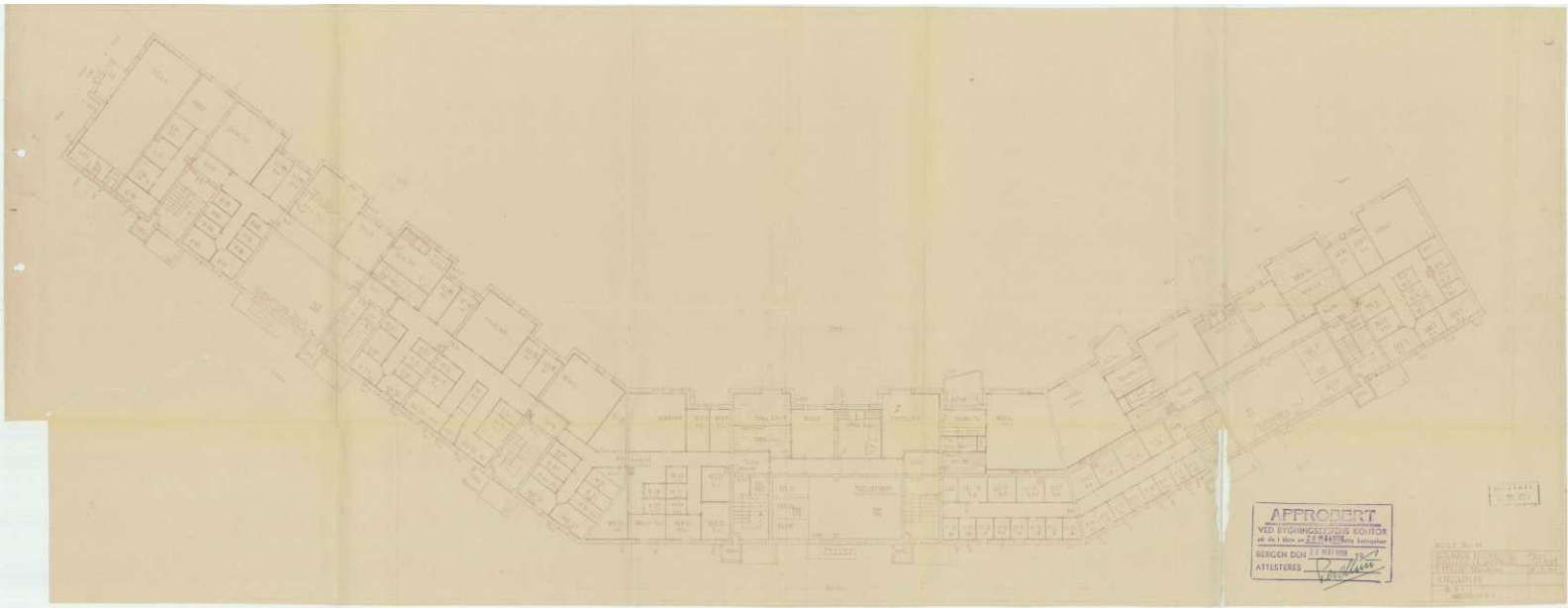
Søknaden om byggetillatelse mottatt: 17.09.84
Byggetillatelse gitt.....: 29.11.84

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

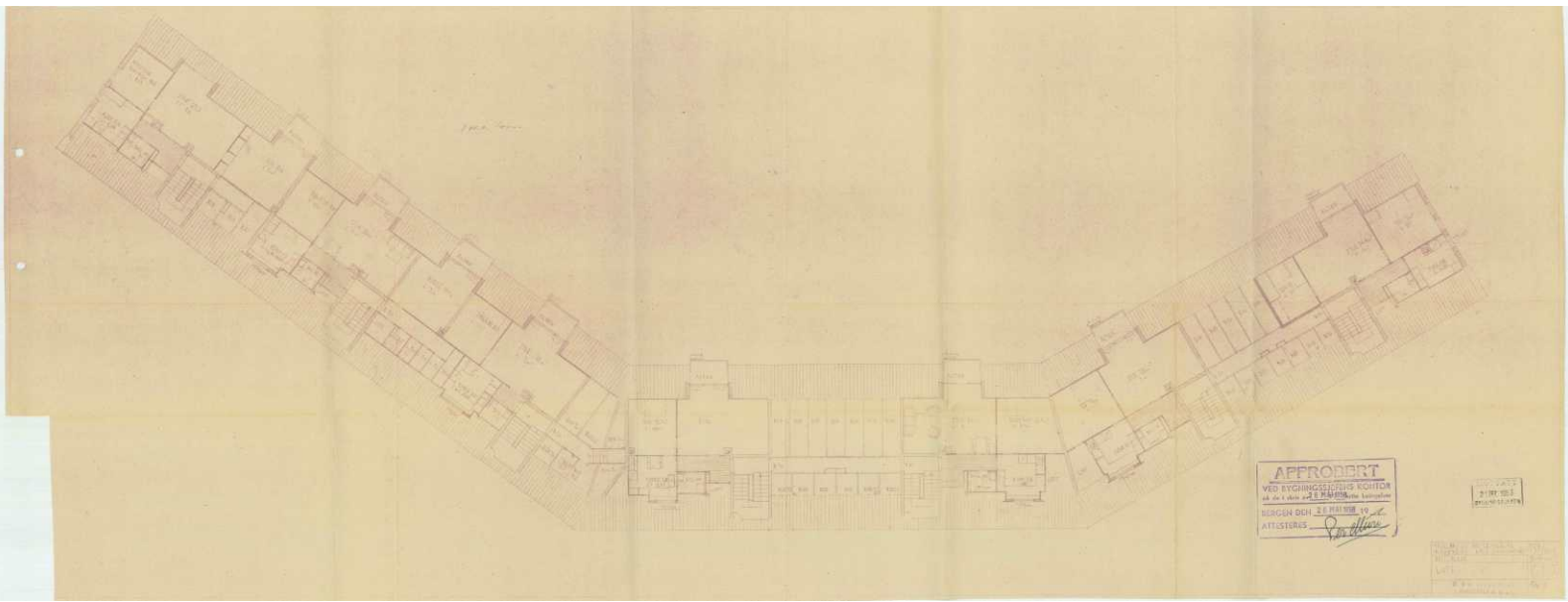
F. C. Lund
overingeniør

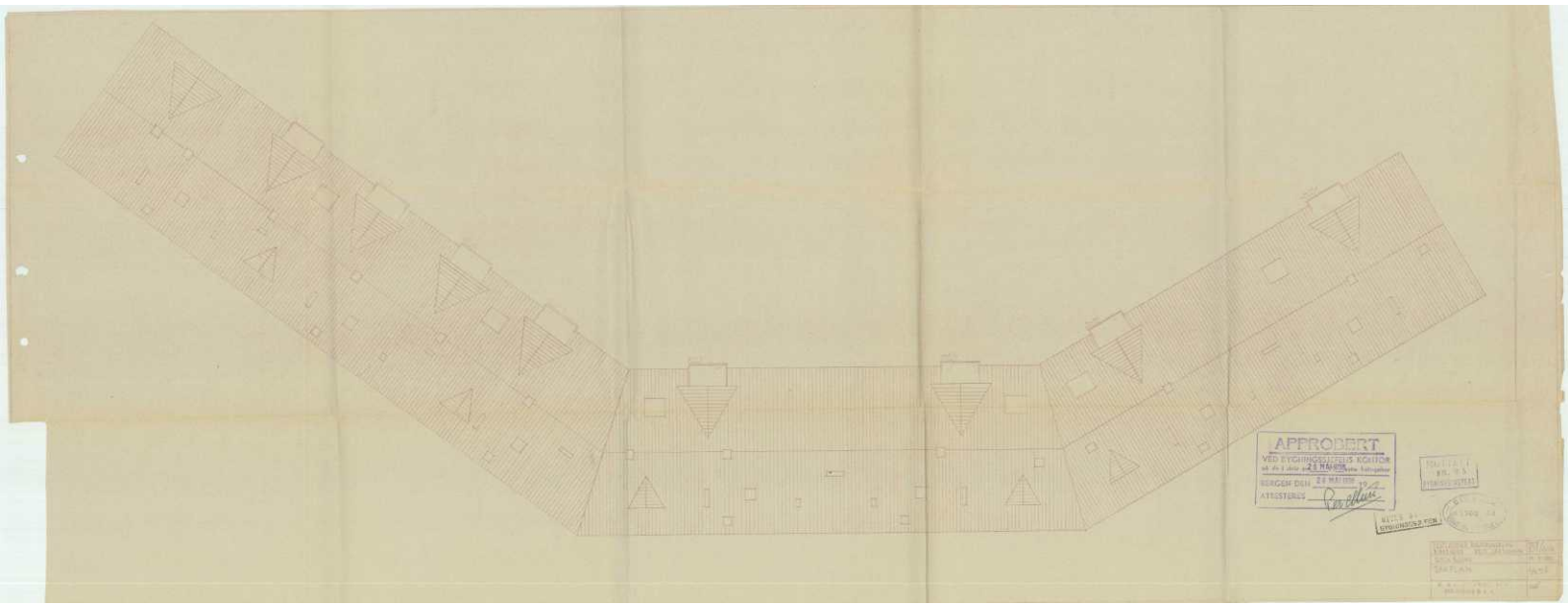
Terje Berntsen
bygningskontrollør



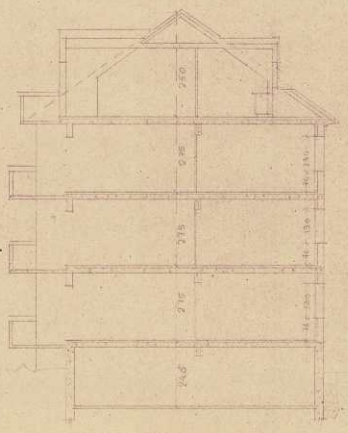
APPROBERT
VED BYGNINGSTILSYNS KONTOR
BERGEN DEN 27/01/1998
ATTESTERES


APPRODERT
VED BYGNINGSSERVICE'S KONTOR
BERGEN DEN
ATTISTERES

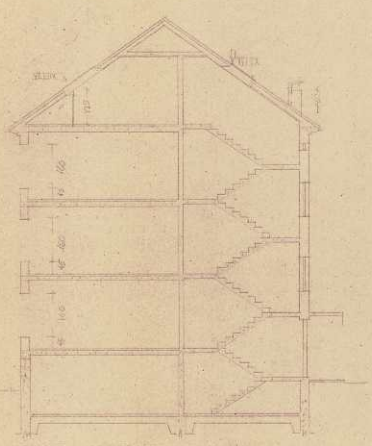

APPROBERT
VED BYGNINGSTILSYNS KONTOR
BERGEN DEN 25 MAI 1938
ATTESTERES



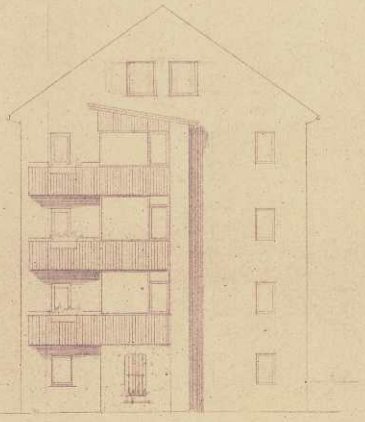
APPROBERT
VED BYGNINGSTILSYNS KONTOR
BERGEN DEN 28 MAI 1956
ATTESTERES



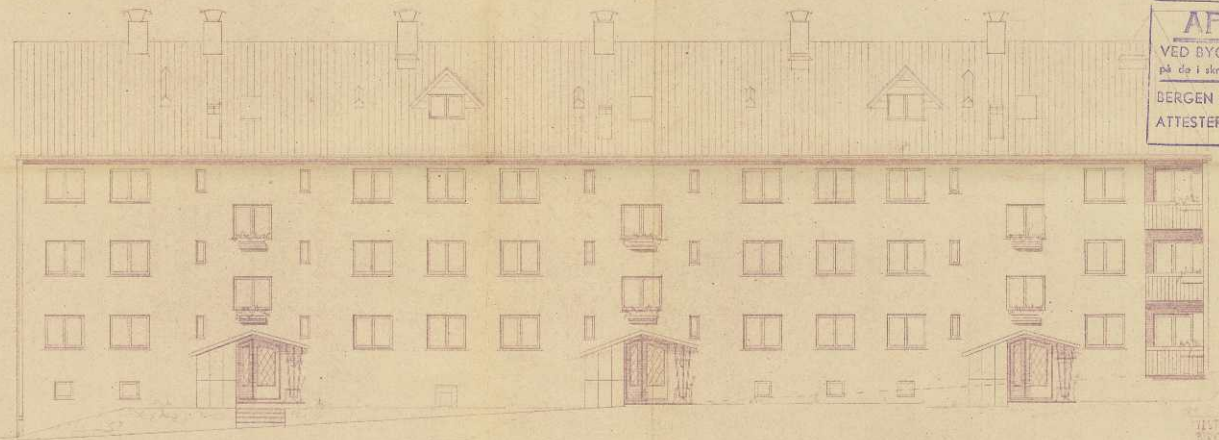
SNITT CJ BALKONG M 1:100



SNITT CJ TRAPP M 1:100



MOT. SYD



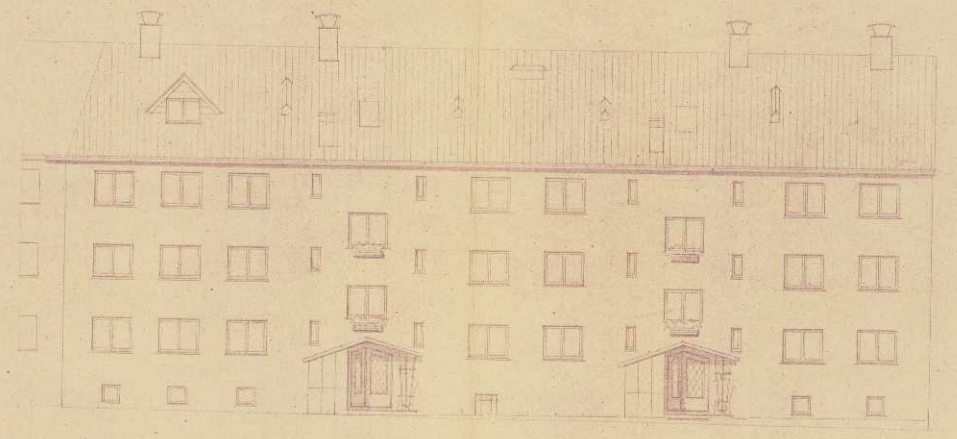
MOT. KRILYSTER JANSONSVEI

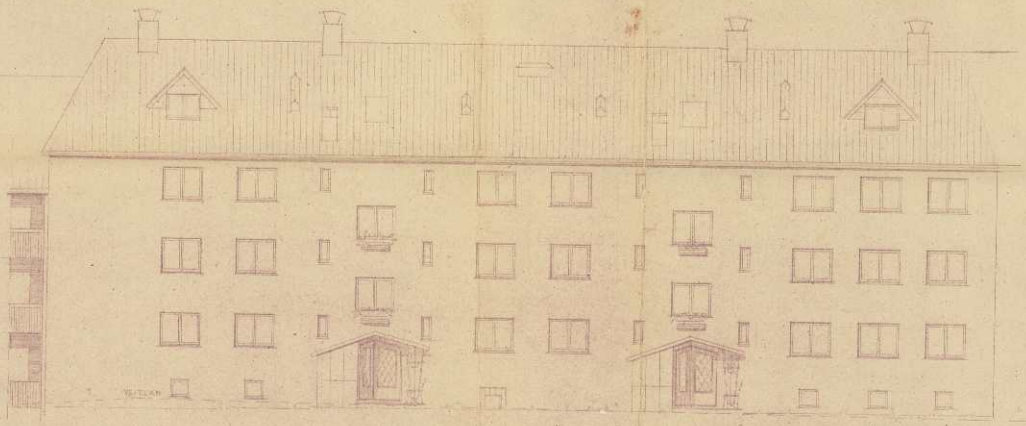
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på dø i skriv av 26 MAI 1958 satte betingelser
BERGEN DEN 26 MAI 1958
ATTESTERES

INNKOMMET
21 OKT 1958
BYGNINGSSJEFEN

UTLANDSKE BALKONGLØSNING
BYGGE-EN. FOR 2 ANTALL BOLIGER
BOLIGBLOKK
SNITT OG TAKARK
M. A. THORKILDSEN ARKITEKTER M.N.I.

TEF 137/1006
5-9-1958
M. 1:100

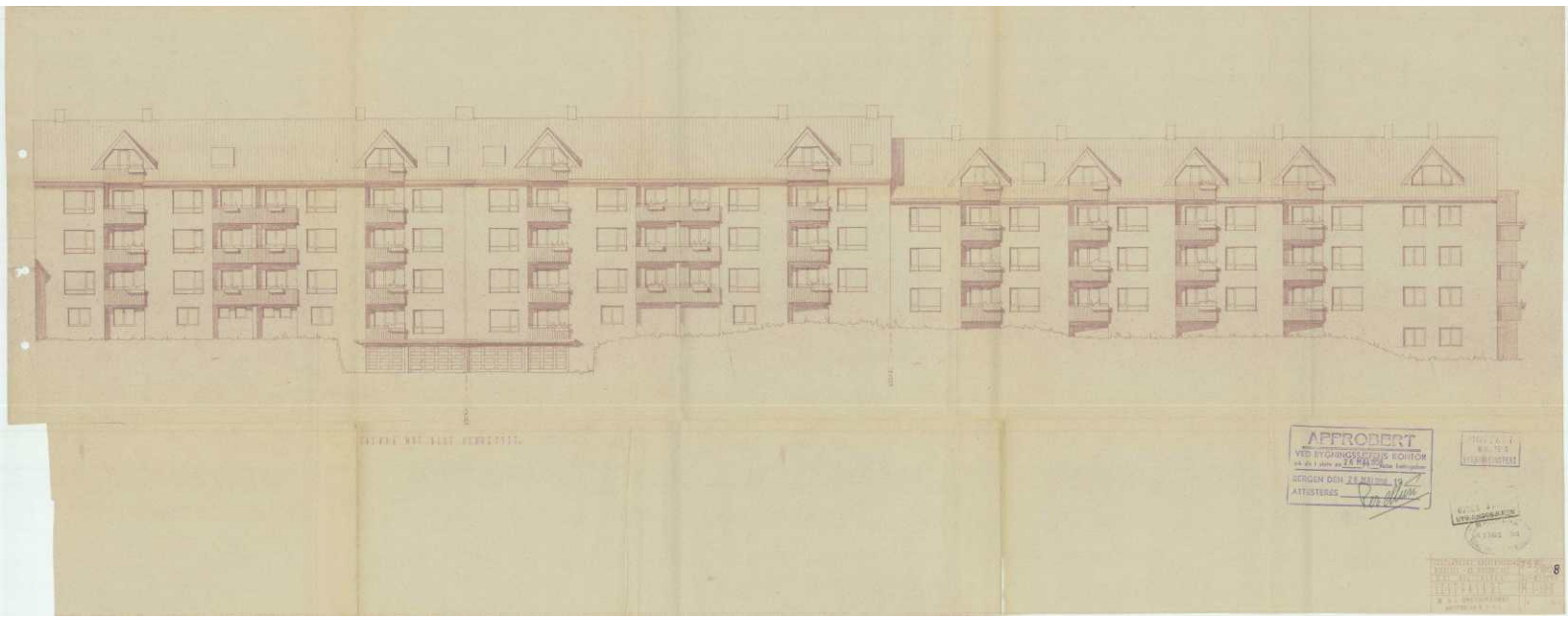




APPROBERT
VED BYGNINGSTILSYNS KONTOR
på de i skriv av 26 MAI 1958 satte betingelser
BERGEN DEN 26 MAI 1958 19
ATTESTERES

MOTTATT
2 DES 1953
BYINGENIØRSJEFEN

HJELLANDSKE BOLIGBYGGELAG BOLIGER VED KIRKEVEIEN	757/007
BOLIGBLOKK	1:100
MOT KIRKEVEIEN	M 1:100



APPROBERT
VED BYGNINGSRÅDETS KONTOR
BERGEN DEN 22 MAI 19
ATTESTERES

Birkeveien 45A

Nabolaget Nedre Landås - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	7 min 0.6 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	12 min 1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
NTG Brann Stadion	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Langhaugen VGS - Vestland fylkeskom...	5 min
Taxi - Erleveien	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Adolph Bergs vei Linje 84	1 min 0.1 km
Sletten Linje 1	9 min 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.9 km
Bergen Flesland	19 min

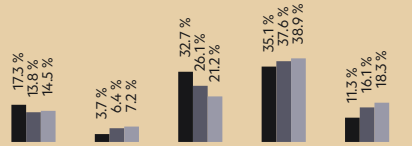
BARNEHAGER

Sletten barnehage (1-5 år) 37 barn	3 min 0.3 km
Birken barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 0.4 km
Årstad Brannstasjon barnehage (0-5 ... 117 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Birkeveien	1 min
Coop Extra Landås	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Landås	1 206	683
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Bybane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Langhaugen skole	5 min
Grusbane Aldolph Bergs vei	5 min
Feel24 Landås	6 min
MOVA Landås	12 min

«Et av Bergens flotteste områder, med passelige avstander, trygge omgivelser og gode muligheter for kollektivtransport.»

— Sitat fra en lokalkjent

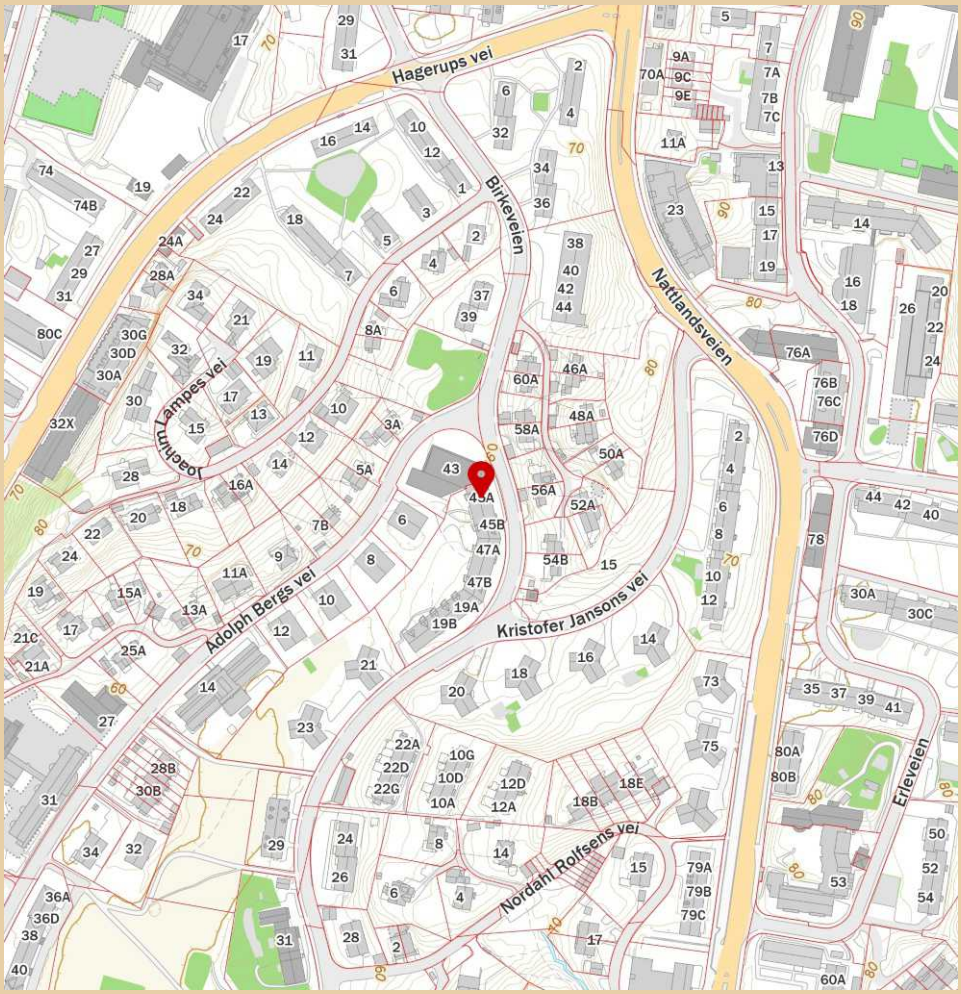
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

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:
Birkeveien 45 A, 5089 Bergen
Gnr. 160, Bnr. 103, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260135

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Mona Larsen

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 911 15 304

E-post: mona.larsen@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.
