PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

MEISEVEIEN 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Meiseveien 17
5097 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1959
Hovedbygg BRA:	67 m^2
Hovedbygg BRA-i:	67 m^2
Sum alle bygg BRA:	84 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	67 m^2
Rapportdato:	30.1.2026 (Gyldig til 30.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	3	0	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Meiseveien 17
5097 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39137

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Avløpsrør	TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.
Ventilasjon	TG 2 settes pga alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk målt til 87cm.
Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav.

Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.1.2026

Rapportdato
30.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Gard Eirik Flaten**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Tittel:

Telefon: **92444334**
Epost: **nh@haalandtakst.no**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Meiseveien 17, 5097 Bergen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	161	Bruksnr:	947	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	140	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1959**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
Etasjeskiller i betong.
Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers parkettgulv.
Vegger: Flise på bad, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2025:
- Ny kjøkkeninnredning.
- Bad oppgradert.
- Vannrør oppgradert.
- Elanlegg oppgradert.
- Overflater innvendig oppgradert.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad, varmekabler er ikke funskjsonestestet.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.
Kan søkes om parkering i brl, disse går etter ansiennitet.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1959 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	67	67	0	0	5
Eksterne boder	17	0	17	0	0
Totalt m²	**84**	**67**	**17**	**0**	**5**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**67**	**67** Romfordeling: Entré/gang (7m2). Soverom 1 (6,3m2). Kjøkken (10,6m2). Bad (3,4m2). Stue (20,2m2). Soverom 2 (15,1m2). Takhøyde i stue målt til 2,57m.	**0**	**0**	**5**
Totalt m²	**67**	**67**	**0**	**0**	**5**

Bygning: Eksterne boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**9**	**0**	**9** Romfordeling: Bod (9,3m2).	**0**	**0**
Kjeller	**8**	**0**	**8** Romfordeling: Bod 1 (5,1m2). Bod 2 (2,6m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**17**	**0**	**17**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Vestvendt balkong med utgang fra stue på ca 5,4m2.
Rekkverk i murkonstruksjoner og dekket bekledd med terrasseplater.

Begrenset kontroll av dekket pga terrasseplater.
Det registreres noe riss/sprekker i overflate.

TG 2 settes pga alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong når terrasseplater er tatt bort.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflatebehandling av dekket må påregnes.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-35.
Vindu med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindu i stue datostemplet 2015.
Vindu på soverom/kjøkken og balkongdør datostemplet 2025

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk målt til 87cm.
Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav.

Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av avløpsrør og sluk er oppgradert.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Det bør påregnes oppgradering/utskiftning av eldre avløpsrør i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i 2025.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran i fordelerskapet.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Elanlegget oppgradert i 2025.	

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap i felles oppgang inneholder:
- Hovedsikring.
- 8 kurser

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. Tilstandsgraden 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.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 25.02.2025 gjelder bad.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 14.03.2025 gjelder:
ARBEID VEDRØRENDE LEILIGHET. OMTREKKING AV KURSER I LEILIGHET, FREMLEGG AV FLERE KURSER FOR KJØKKEN. MONTERING AV STIKK OG BRYTERE I LEILIGHET. OMBYGGING AV SIKRINGER I SKAP. FASTMONTERING AV WB. KOMPLITERING AV STIKK KJØKKEN. KLARGJØRING AV ALLE TAKPUNKT FOR LAMPE OPPHENG

På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall

2025

Størrelse
107 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Berederen er innebygd under kjøkkenbenk med noe begrenset tilkomst for inspeksjon.
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det anbefales etablere bedre tilkomst at varmtvannsbereder.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget datostemplet 2000.

Når var siste service på anlegget?
Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det bemerkes noe rust i anlegget.
Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

TG 2 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.
Det bør påregnes utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer grunnet alder.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-1

Det er nedsunket dusjsone med fall mot sluk.
Det er 5mm høydeforskjell fra dør til nedsenkningen.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Overflater fremstår i generelt god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. 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 blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Vegghengt toalett.
- Dusjdører.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt dokumentasjon av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74260020

Selger 1 navn
Gard Eirik Flaten

Gateadresse
Meiseveien 17

Poststed	Postnr
BERGEN	5097

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP0003237025

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260020

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad
Arbeid utført av	Rørlegen as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt er oppgradert. Ikkje krav til byggemelding.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	totalrenovering bad, oversikt av arbeidet er tilgjengelig i boligmappa
Arbeid utført av	Rørlegen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	elektropuls har utført arbeid på bad, urheim har utført arbeid på resten avleiligheten
Arbeid utført av	urheim elektro og elektropuls as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	el-anlegget er oppgradert i 2025, detaljer er tilgjengelig i boligmappa

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260020

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak, ny fasade med ekstra isolasjon, nye pipeelement, ny isolasjon i tak og kjeller, nytt låssystem, nytt varslingsystem brannalarm, nye vinduer og dør.
Arbeid utført av	Hindenes Byggmesterforretning AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	tilstandsrapport utført i forbindelse med salget

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	utbedringen av bygget har medført høgere felleskostnader og økt fellesgjeld

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260020

Tilleggskommentar

Det er eit fredelig og behagelig område. Støynivået i leiligheten er svært lavt, godt lydisolert uten sjenerende støy frå naboer.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74260020

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gard Eirik Flaten	ddac7595f8b7ed02087c2 03e04a8ecbce9c571d2	27.01.2026 21:28:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74260020

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

Meiseveien 17

Nabolaget Landåslien - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	4 min 0.3 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	13 min 1.1 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	18 min 1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	16 min 1.4 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	22 min 1.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
NTG Brann Stadion	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Landås eldresenter Linje 84	3 min 0.2 km
Sletten Linje 1	15 min 1.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.8 km
Bergen Flesland	21 min

BARNEHAGER

Kidsa Erleveien (1-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km
Den Internasjonale bhg - Sollien (... 50 barn	9 min 0.6 km
Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Landås	4 min
Kiwi Birkeveien	9 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	14 min
Apotek 1 Nattland	9 min
Sletten Vinmonopol	14 min

SPORT

Rugdeveien 15	2 min
Landåshallen	6 min
Feel24 Landås	5 min
MOVA Landås	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Vedtekter

for Landås borettslag org nr 950 608 153, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7. desember 1956, korrigert på generalforsamling 30. juni 1988, 10. mars 2005, 17. mars 2011 og den 23.03.2015 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Landås borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget 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) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.
Boder kan ikke benyttes til innretninger som krever fremføring av vann/avløp uten etter søknad. Vaskemaskiner og tørketromler skal ikke monteres i bod.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. 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.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på 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 andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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 borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 - 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Revisjon 2018-03-13

Husordensreglement

1 Bomiljø
Alle som bor i Landås Borettslag skal bidra til å opprettholde et godt bomiljø og plikter å følge de husordensregler som her er gitt.

2 Låsing av gatedører
Gatedører skal til en hver tid være låst.

3 Støy
Boring eller banking skal ikke forekomme mellom kl. 21:00 og kl. 07:00. Søndag og helligdager skal det ikke bores eller bankes.

4 Fellesrom
Fellesrom i blokkene må ikke benyttes til annet formål enn det de er bestemt for. Barnevogner og sykler må ikke plasseres slik at de sperrer inngangspartiet, eller trappeoppgangene. Slike gjenstander plasseres i sykkelbod. Det samme gjelder for kjelker, akebrett, ski og lignende.

5 Boss
Alle beboere bør kildesortere plast, papir og restavfall. Alt avfall skal pakkes forsvarlig, og plasseres i korrekt avfallsbeholder eller retursekk for plast i bosshuset.
Det skal ikke plasseres mer i avfallsbeholdere enn at lokket går igjen. Bosset skal ikke plasseres utenfor bosshuset.
Gamle komfyrer, vaskemaskiner, kjøleskap og lignende skal ikke plasseres i fellesrom.

6 Tørk av tøy
Tørk av tøy kan foregå på balkong, men skal henge så lavt at det ikke er synlig fra veien. All banking av matter, løpere og lignende fra balkong eller vinduer i blokkene må ikke forekomme. Det samme gjelder risting av sengetøy.

7 Generelt renhold
Trappevask blir utført av et rengjøringsbyrå. Beboere har ansvar for å måke og salte ved behov. Salt finnes ved bosshusene.
Alle har plikt til å sørge for at avløp på balkong holdes rent og åpent, slik at lekkasjer og skader kan unngås. Ved rengjøring av balkonger må det vises hensyn så en ikke griser til for naboene i etasjene under.

8 Bruk av borettslagets eiendom
Ved bruk av borettslagets eiendom, som for eksempel ved vask eller reparasjon av kjøretøy, må en rydde opp etter seg.

9 Parkering
ALL PARKERING, vasking eller reparasjoner av biler på borettslagets eiendom er forbudt. Se borettslagets parkeringsreglement.

10 Bestemmelser om dyrehold
Hundehold i borettslaget er tillatt når styret har gitt skriftlig samtykke. Det er båndtvang på lagets eiendom, og med dette menes fysisk bånd. Lufting av hund må ikke skje på lagets grøntareal, lekeplasser eller i nærheten av disse.
Dersom hunden etterlater seg ekskrementer på lagets eiendom, er eieren ansvarlig for at disse blir fjernet omgående.
Hunder får ikke være til sjenanse for naboer eller volde disse ulemper eller gi grunnlag for at noen føler seg utrygge. Dette gjelder også for andre husdyr som beboerne måtte anskaffe, for eksempel katter.
Dersom styret finner det nødvendig, etter brudd på disse bestemmelser, kan det forlanges at hunden eller annet husdyr skal fjernes omgående og senest innen den frist styret fastsetter. Når en beboer får ny hund skal der sendes ny søknad til styret.

11 Klager
Alle klager til styret må sendes skriftlig til styret v/styreleder.

12 Forsikringer
Borettslagets forsikring dekker skader på bygninger Borettshaverne må selv sørge for forsikring på innbo og løsøre. Skulle det oppstå skade, skal styret kontaktes umiddelbart.

13 Skadedyr
Dersom du oppdager skadedyr, eksempelvis rotter, mus, maur, veggdyr, etc., ta kontakt med styret umiddelbart.

14 Bygningsmessige endringer i leiligheter
Beboere som ønsker å foreta endringer i sine leiligheter må søke styret om godkjenning, se vedtekter. Dersom endringer foretas uten slik godkjenning er gitt, kan andelseier risikere å måtte sette leiligheten tilbake i sin opprinnelige stand og dekke eventuelle skader forårsaket av endringene. Når det gjelder oppussing av våtrom, skal styre søkes. Videre må en være oppmerksom på de byggetekniske kravene for fuktsperre. En må også være nøye med tetting rundt rørgjennomganger og lignende.

15 Innlåsing
Styret har inngått samarbeid med vaktselskap om innlåsing. Kontakt vaktselskap dersom du trenger innlåsing, se borettslagets hjemmeside. Det må legitimeres adgangsrett til leiligheten før innlåsing skjer.

16 Kontortid for styret
Styret i borettslaget har kontortid hver onsdag fra kl. 19:00 til 20:00. Kontoret ligger i Rugdeveien 24.

17 Dugnad
Alle andelshavere betaler inn via felleskostnadene en månedlig dugnadsavgift, for tiden kr. 60,-. Alt dugnadsarbeid skal avtales på forhånd med dugnadsansvarlig. Alle har rett til å arbeide dugnad.

18 Tillitsvalgte
I blokkene velges en oppgangstillitsvalgt. Dennes oppgaver er:

1. Påse at husordensreglementet blir overholdt.
2. Sørge for at ganglys og utelys er i orden, skifting av lyspærer.
3. Holde kontakt med beboerne i oppgangen satt i gang tiltak som måtte være ønskelig.
4. Oppgangstillitsvalgt oppnevnes, se liste i oppgang.
5. Dersom det oppstår problemer/saker av en slik karakter at oppgangstillitsvalgt ikke alene bør løse, skal styret kontaktes.
6. Styret vil kunne pålegge tillitsvalgte andre oppgaver dersom dette er hensiktsmessig.
7. Tillitsvalgte plikter å stille på årlig introduksjonsmøte

19 Vaskerier
Vaskeriene skal kun brukes mellom kl. 08:00 og 20:00 på hverdager, og kl. 08:00 og 14:00 på lørdager og søndager.

20 Frysebokser
Beboere som plasserer fryseboks i bod må betale strømavgiften. Beboer plikter å melde fryseboksen til styret for registrering. Betaling vil bli lagt på felleskostnadene til beboer.

21 Etablering av strømuttak i boder
Installasjon av strømuttak i boder skal utføres av godkjent fagpersonell, og samsvarserklæring skal fremlegges til styret.

22 Markiser
Kraftig vind kan rive markisen av veggen. Bruk ikke markisen i kraftig vind, og forlat ikke leiligheten med markisen ute. Ved feilbruk må beboer selv dekke reparasjonskostnader.

23 Balkonger
Blomster o.l. skal ikke henges på utsiden av balkongen. Det skal ikke settes opp løse ting på balkongen slik at dette kan ramle utenfor balkongen.

24 Grilling
Det er forbudt å benytte griller som har åpen flamme (gass- og kullgrill) på balkongen. Elektriske griller kan benyttes, men tenk på naboene og ikke sjener med grillos.

25 Endringer i husordensreglementet

Styret har rett til å endre dette husordensreglementet når de finner dette hensiktsmessig.

Dette husordensreglementet er godkjent i styremøte 29.10.1997, med endringer godkjent i styremøte 13.03.18.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Landås borettslag

Dato/tid: **Onsdag 9. april 2025, kl. 18:00**

Sted: **Grendahuset**

Dagsorden:

1. Konstituering:
   - Godkjenning av innkallingen.
   - Antall fremmøtte.
   - Valg av møteleder.
   - Valg av referent.
   - Valg av to protokollunderskrivere.
   - Valg av tellekorps.
   - Godkjenning av dagsorden.
2. Gjennomgang av rapport fra styret 2024
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg
   - Valg av nye medlemmer til styret
   - Valg av valgkomite for perioden 2025/26
6. Innkomne forslag
   - Fra styret
   - Fra Eirik Nydegger

Skjema for deltagelse og fullmaktsskjema finnes på siste side.
Fyll ut vedlagt skjema for registrering ved inngang til generalforsamlingen.

Vel møtt.

Styret i Landås borettslag.

RAPPORT FRA STYRET I LANDÅS BORETTSLAG FOR 2024

1. Lagets virksomhet

Borettslagets formål er å gi andelseier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i samsvar med denne. Laget holder i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Per K. Clausen
Nestleder:	Jon Eilert Syverstad
Styremedlem:	Carina Ulvestad-Vacas, Jørgen Agasøster og Eugen Bødtker
Varamedlem:	Torbjørn Bruvold og Erik Tjøswold

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt en ekstraordinær generalforsamling og 10 styremøter hvor i alt 92 protokollerte saker har vært behandlet. Det har også vært avholdt møter med ulike servicepartnere.
Det har vært avholdt to beboermøter, 12. november 2024 og 12. februar 2025. I tillegg har det vært avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger, 18. februar 2025 og 12. mars 2025.
Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av sameiet.

2.3 Saker som har vært behandlet

- Vedlikehold/rehabilitering
- Vedlikehold
- Forsikringssaker
- Innvendig og utvendig HMS i borettslaget
- Bomiljø
- Brannsikkerhet
- Bytte av ventilasjonsanlegg
- Uteområde
- Dører og dørlås
- Maling av grendahus

2.4 Saker under arbeid og planlegging

- Vedlikehold/rehabilitering
- Gjennomgang av brannsikkerhet
- Uteområde
- Rehabilitering av skorsteiner

Seviceavtaler:
BOB – vaktmestertjenester
Telia – TV og bredbånd
Anticimex – skadedyrbekjempelse
RSV Gruppen – vask av fellesarealer

3. Borettslagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av
BOB BBL v/Annike Lindtner
Borettslagets revisor er KPMG AS v/Tom Rasmussen.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 144 andeler.
Borettslaget er fullverdiforsikret i IF.
Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre.**
Egenandel ved skader er kr.12.000,-

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med forsikringsansvarlig Jørgen Agasøster på telefon 95764950 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2024 har hele 15 leiligheter blitt omsatt for mellom kr.2.900.000,- og kr.3.550.000,-
Pr. 01.01.2025 har 7 av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie).

4. Økonomi

4.1 Vedlikehold

Styret mener at den gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdi som står oppført i regnskapet.

4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Se regnskapet for kommentar.

5. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det er i 2024 avholdt 2 hagedugnad, med en sammenkomst på lekeplassen med pizza og brus etter endt dugnad. I tillegg er det avholdt Halloweenfest og julegrantenning med servering av mat og julegodt for beboerne samt grilling utendørs på bålpanne.

6. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

7. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

8. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

9. Likestilling

Styresammensetning: I styret er det 1 kvinner og 6 menn.

10.Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensing. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Kildesortering er ivaretatt så langt det lar seg gjøre.

Landås 12. mars 2025
Styret i Landås borettslag

4. FORSLAG TIL STYREHONORAR 2024

Valgkomitéens forslag er å holde styrehonoraret uendret.

Styrehonorar kr.330.000,- hvorav kr.120.000,- går til ekstern styreleder.
Det er det samme beløpet som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2024.

Valgkomiteen v/ Karoline Rage og Jorunn Garnes.

5. VALG

5.1 VALG AV STYRELEDER, TO STYRE-/TO VARAMEDLEMER 2025

Følgende står på valg:

Styreleder: Per K. Clausen
Styremedlem: Jørgen Agasøster
Varamedlem: Torbjørn Bruvold
Varamedlem: Erik Tjøswold

Følgende står ikke på valg:

Styremedlem: Eugen Kristian Bødtker
Styremedlem: Carina Ulvestad-Vacas
Styremedlem: Jon Eilert Syverstad

Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

Innstilling fra valgkomiteen.

Styreleder: Per K. Clausen, gjenvalg for 2 år

Det skal velges et nytt styremedlem, men det er to kandidater:

Styremedlem: Jørgen Agasøster, gjenvalg for 2 år
Styremedlem: Steffen Sellevold, ny for 2 år

1.varamedlem: Torbjørn Bruvold, gjenvalg for 1 år
2.varamedlem: Erik Tjøswold, gjenvalg for 1 år

Valgkomiteen v/ Karoline Rage og Jorunn Garnes.

Landås Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Landås Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	9 500 207	8 851 724	9 523 630	10 365 270
Andre inntekter	3	48 540	56 782	48 650	48 650
Sum inntekter		**9 548 747**	**8 908 506**	**9 572 280**	**10 413 920**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	535	377	0	0
Dugnad		38 700	32 300	50 000	50 000
Styrehonorar	4, 5	286 700	330 000	330 000	330 000
Andre honorarer	6	45	30	0	0
Arbeidsgiveravgift	4	45 963	51 141	53 550	53 550
Avskrivninger	7	87 049	83 553	82 650	84 360
Felles strøm og varme		182 716	177 494	250 000	178 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 122 203	1 986 896	2 120 000	2 324 000
Andre driftskostnader	8	2 211 358	2 025 625	2 425 000	2 347 970
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	141 424	67 044	109 000	139 000
Vedlikehold	10	1 185 845	1 362 571	1 995 000	1 185 000
Rehabilitering	11	275 069	2 172 784	1 500 000	0
Forretningsførsel		276 305	265 963	268 850	285 000
Revisjonshonorar		20 625	34 250	20 600	21 750
Andre konsulenthonorarer		163 760	0	210 000	210 000
Kontingent		43 200	43 200	43 200	43 200
Forsikring		438 100	373 486	438 000	477 970
Sum driftskostnader		**7 519 596**	**9 006 715**	**9 895 850**	**7 729 800**
Driftsresultat		**2 029 151**	**-98 209**	**-323 570**	**2 684 120**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		99 893	110 878	0	0
Andre renteinntekter		414	0	0	0
Andre finansinntekter		221	131	0	0
Sum finansinntekter		**100 528**	**111 009**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		1 077 604	901 811	1 102 000	1 062 500
Sum finanskostnader		**1 077 604**	**901 811**	**1 102 000**	**1 062 500**
Resultat av finansposter		**-977 076**	**-790 802**	**-1 102 000**	**-1 062 500**
Resultat		**1 052 075**	**-889 012**	**-1 425 570**	**1 621 620**
Til/fra udekket tap		1 052 075	-889 012	0	0
Sum disponeringer		1 052 075	-889 012	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Landås Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	8 449 762	8 449 762
Tomt	12, 13	1 582 561	1 582 561
Andre driftsmidler	7	184 495	271 544
Sum varige driftsmidler		**10 216 818**	**10 303 867**
Sum anleggsmidler		**10 216 818**	**10 303 867**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		699 122	652 931
Andre fordringer		100 920	84 618
Sum fordringer		**800 042**	**737 549**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 706 128	2 346 350
Skattetrekk		1 047	51
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 707 175**	**2 346 401**
Sum omløpsmidler		**2 507 217**	**3 083 949**
SUM EIENDELER		**12 724 035**	**13 387 817**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Landås Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 400	14 400
Sum innskutt egenkapital		**14 400**	**14 400**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-8 158 854	-9 210 929
Sum opptjent egenkapital		**-8 158 854**	**-9 210 929**
SUM EGENKAPITAL		**-8 144 454**	**-9 196 529**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	18 460 935	20 178 900
Borettsinnskudd	13	1 252 600	1 252 600
Sum langsiktig gjeld		**19 713 535**	**21 431 500**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		102 661	79 036
Leverandørgjeld		645 663	664 384
Skyldige off. myndigheter		47 987	46 618
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		330 000	330 000
Påløpne renter		4 156	4 228
Annen kortsiktig gjeld		24 487	28 580
Sum kortsiktig gjeld		**1 154 954**	**1 152 845**
SUM GJELD		**20 868 489**	**22 584 345**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 724 035**	**13 387 817**

Bergen,
Styret for Landås Borettslag

Per Kåre Clausen Styrets leder	Jørgen Agasøster Styremedlem	Carina Ulvestad-Vacas Styremedlem
Jon Eilert Syverstad Nestleder	Eugen Kristian Bødtker Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	8 805 936	8 190 552	8 805 930	9 643 500
3812	Utleie parkeringsplasser	115 200	118 800	119 200	115 200
3816	TV og Internett	549 504	516 672	549 500	571 970
3826	Trimrom	20 867	16 150	40 000	25 000
3828	Fryseboks	8 700	9 550	9 000	9 600
Sum felleskostnader		**9 500 207**	**8 851 724**	**9 523 630**	**10 365 270**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	41 000	46 000	40 000	40 000
3855	Vaskeripenger	7 540	6 100	5 000	5 000
3883	Tilskudd fra BOB	0	3 652	3 650	3 650
3885	Andre inntekter	0	1 030	0	0
Sum andre inntekter		**48 540**	**56 782**	**48 650**	**48 650**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	286 700	330 000	330 000	330 000
Sum styrehonorar		**286 700**	**330 000**	**330 000**	**330 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5390	Honorar andre utvalg	45	30	0	0
Sum andre honorar		**45**	**30**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Parkerings plasser	Parkerings plasser	Adopssjons avfuktighets anlegg	Sykkelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01	352 235	1 217 816	93 875	32 244
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	352 235	1 217 816	93 875	32 244
Årets av- og nedskr. pr.31.12	17 611	62 350	0	2 687
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	309 672	1 093 115	93 875	32 244
Bokført verdi pr.31.12	42 562	124 700	0	0
Anskaffelsesår	2007	2006	2010	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	3	2	0	0

	Tredemølle
Anskaffelseskost pr.01.01	21 999
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 999
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 399
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 766
Bokført verdi pr.31.12	17 232
Anskaffelsesår	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	14 478	2 723	15 000	15 000
5901	Gaver ansatte	735	515	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	1 440	1 000	1 000
6300	Leiekostnader	4 200	0	0	10 000
6325	Renovasjon	5 211	1 150	1 500	5 000
6326	Snømåking og brøyting	148 943	125 166	90 000	125 000
6335	Containerleie/ -tømming	33 565	35 091	40 000	40 000
6336	HMS	22 750	22 750	24 000	23 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	6 945	1 171	15 000	15 000
6360	Renhold og matteleie	388 548	362 289	400 000	400 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	2 893	0	0	0
6371	Grendahus/miljøkafe	0	14 750	20 000	20 000
6374	Ventilasjon	111 593	25 140	300 000	150 000
6375	TV og Internett	571 311	574 144	549 500	571 970
6376	Vaktmestertjenester	701 968	666 978	674 000	704 000
6377	Vakthold	19 151	16 699	16 000	18 000
6390	Andre driftskostnader	0	510	10 000	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	128 038	126 510	130 000	130 000
6630	Egenandel ved skade	0	20 000	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	0	0	15 000	0
6800	Kontorkostnader	593	6 051	20 000	20 000
6860	Kursutgifter	15 100	14 800	30 000	30 000
6940	Porto	0	0	1 000	1 000
7000	Drivstoff	4 544	3 513	3 000	4 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	8 299	0	0	0
7060	Bompenger , parkering	300	330	0	0
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	1 337	1 348	5 000	5 000
7140	Tjenestereiser	420	30	0	0
7430	Gaver ikke fradragsberettiget	0	725	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7779	Andre gebyr	5 618	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	6 859	1 804	30 000	15 000
7790	Andre kostnader	7 960	0	0	0
Sum driftskostnader		**2 211 358**	**2 025 625**	**2 425 000**	**2 347 970**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernutstyr	99 715	10 181	30 000	100 000
6503	Annet driftsmateriell	7 167	8 099	12 000	12 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	100	43 203	40 000	0
6510	Verktøy og redskap	1 632	2 482	7 000	7 000
6540	Inventar	2 106	1 680	5 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	28 738	0	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	1 966	1 399	5 000	5 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**141 424**	**67 044**	**109 000**	**139 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	257 597	261 989	300 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	84 241	162 086	50 000	25 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	16 890	17 474	100 000	50 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	107 246	62 832	100 000	100 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	41 262	131 816	300 000	300 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	411 676	493 530	700 000	350 000
6614	Vedlikehold maling	72 500	1 428	275 000	50 000
6615	Vedlikehold låssystemer	65 168	29 848	0	40 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	20 000	20 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	129 264	201 570	150 000	150 000
Sum vedlikehold		**1 185 845**	**1 362 571**	**1 995 000**	**1 185 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6650	Rehabilitering	0	2 172 784	1 500 000	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	275 069	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**275 069**	**2 172 784**	**1 500 000**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	8 449 762	1 582 561
Anskaffelseskost pr.31.12	8 449 762	1 582 561
Bokført verdi pr.31.12	8 449 762	1 582 561
Anskaffelsesår	1959	2016

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	19 713 535	21 431 500
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	10 032 323	10 032 323

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-8 158 854	-9 210 929

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2003	12 350 000	
Nedbetalt tidligere	9 316 322	
Nedbetalt i år	552 240	
Lånesaldo 31.12		2 481 438
Beregnet innfrielsesdato: 29.01.2029		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2005	9 795 000	
Nedbetalt tidligere	6 331 534	
Nedbetalt i år	395 743	
Lånesaldo 31.12		3 067 723
Beregnet innfrielsesdato: 24.07.2031		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,89%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2021	2 013 283	
Nedbetalt tidligere	-11 668 473	
Nedbetalt i år	769 982	
Lånesaldo 31.12		12 911 774
Beregnet innfrielsesdato: 21.07.2036		
Sum langsiktig gjeld		**18 460 935**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 376 326

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13537169-10	84	17 519	1 471 596
	4	17 345	69 380
	4	17 193	68 772
	36	16 968	610 848
	2	16 726	33 452
	2	16 568	33 136
	8	16 377	131 016
	4	15 808	63 232
	100	0	0
Lån Husbanken 13537169-30	84	21 659	1 819 356
	4	21 443	85 772
	4	21 255	85 020
	36	20 977	755 172
	2	20 678	41 356
	2	20 483	40 966
	8	20 246	161 968
	4	19 543	78 172
	10	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217523983-1	84	91 159	7 657 356
	4	90 251	361 004
	4	89 460	357 840
	1	88 289	88 289
	35	88 288	3 090 080
	2	87 029	174 058
	2	86 209	172 418
	8	85 213	681 704
	4	82 254	329 016
	65	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**1 931 104**	**4 522 743**
Periodens resultat	1 052 075	-889 012
Årets avskrivninger	87 049	83 553
Årets investeringer	0	-21 999
Avdrag lån	-1 717 965	-1 764 182
Endring i disponible midler	**-578 841**	**-2 591 639**
Disponible midler 31.12.	**1 352 263**	**1 931 104**

Dokumentet er elektronisk signert

18 - Årsregnska...

Name	Date
Clausen, Per Kåre	**2025-03-20**

Identification

bankID Clausen, Per Kåre

Name	Date
Syverstad, Jon Eilert	**2025-03-26**

Identification

bankID Syverstad, Jon Eilert

Name	Date
Agasøster, Jørgen	**2025-03-20**

Identification

bankID Agasøster, Jørgen

Name	Date
Ulvestad-Vacas, Carina	**2025-03-27**

Identification

bankID Ulvestad-Vacas, Carina

Name	Date
Bødtker, Eugen Kristian	**2025-03-20**

Identification

bankID Bødtker, Eugen Kristian

SIGNICAT

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

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Landås Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landås Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: Q7XCR-RLL53-5I32R-Y4VQD-1H94G-0ETIC

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

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 intern kontroll 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 borettslagets 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 tvil av betydning om borettslagets 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 borettslaget 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q7XCR-RLL53-5I32R-Y4VQD-1H94G-0ETIC

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-27 20:38:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q7XCR-RLL53-5I32R-Y4VQD-1H94G-0ETIC

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

4. FORSLAG TIL STYREHONORAR 2024

Valgkomitéens forslag er å holde styrehonoraret uendret.

Styrehonorar kr.330.000,- hvorav kr.120.000,- går til ekstern styreleder.
Det er det samme beløpet som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2024.

Valgkomiteen v/ Karoline Rage og Jorunn Garnes.

5. VALG

5.1 VALG AV STYRELEDER, TO STYRE-/TO VARAMEDLEMER 2025

Følgende står på valg:

Styreleder: Per K. Clausen
Styremedlem: Jørgen Agasøster
Varamedlem: Torbjørn Bruvold
Varamedlem: Erik Tjøswold

Følgende står ikke på valg:

Styremedlem: Eugen Kristian Bødtker
Styremedlem: Carina Ulvestad-Vacas
Styremedlem: Jon Eilert Syverstad

Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

Innstilling fra valgkomiteen.

Styreleder: Per K. Clausen, gjenvalg for 2 år

Det skal velges et nytt styremedlem, men det er to kandidater:

Styremedlem: Jørgen Agasøster, gjenvalg for 2 år
Styremedlem: Steffen Sellevold, ny for 2 år

1.varamedlem: Torbjørn Bruvold, gjenvalg for 1 år
2.varamedlem: Erik Tjøswold, gjenvalg for 1 år

Valgkomiteen v/ Karoline Rage og Jorunn Garnes.

5.2 VALG AV VALGKOMITE FOR PERIODEN 2025 – 2026

Den sittende valgkomite tar ikke gjenvalg.

Styret ber om andelshavere som ønsker å ta en jobb i valgkomite melder seg på generalforsamlingen. Det trengs 2-3 personer frem til generalforsamlingen i 2026.

6. INNKOMNE SAKER TIL GENERALFORSAMLINGEN 2024

6.1 Sak fra styret vedrørende kompensasjon for utvidet møteaktivitet i forbindelse med rehabilitering av borettslaget

Det vil i rehabiliteringsperioden bli behov for utstrakt møtevirksomhet med Hindenes Byggmesterforretning og prosjektleder fra BOB. Det er viktig at to av styrets medlemmer er tilsted på disse møtene. Møtene blir avholdt på dagtid.
Forslag er at det gis en kompensasjon på kr.350,- pr. time pr. møte

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak i saken.

6.2 Forslag til årets generalforsamling fra Eirik Nydegger

Med økte fellesutgifter i forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget, ønsker jeg at vi ser på muligheter for å redusere de fellesutgiftene vi alt har. I flere borettslag er trappevask noe beboer gjør på dugnad, mens vi betaler et firma for å gjøre jobben. En jobb jeg personlig ikke er veldig imponert over kvaliteten på. Jeg ønsker at styret undersøker hva vi vil spare på å si opp avtalen om trappevask og hvor mye dette reduserer fellesutgiftene. Foreslår at leilighetene rullerer på å vaske hele oppgangen en gang i uken. Det betyr at vi må vaske trappene hver 6 eller 8 uke. Avhenging av om det er tre eller fire etg. i oppgangen.

Mvh
Eirik Nydegger

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak i saken.

NAVNESEDDEL

Skriv leilighetsinnehaverens navn, adresse og leilighetsnummer på denne navneseddelen.
VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER.

NAVN: _____

ADRESSE: _____

BOLIGNUMMER: _____

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemmerett per andel.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du, i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd Jfr. § 4 siste ledd, møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten bes du vennligst å bruke fullmakten nedenfor.

Leveres ved inngangen

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen i **Landås borettslag** den 9. april 2025

NAVN: _____

ADRESSE: _____

BOLIG NR.: _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I LANDÅS BORETTSLAG

Dato: 18.02.2025 kl: 18.00

Sted: Landås Menighets Eldresenter, Landåsveien 26,
(der beboermøtene har vært avholdt)

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen 12. februar 2025

Styret i Landås borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Ekstraordinær generalforsamling, i Landås borettslag, 18.02.2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Rehabiliteringsplan

Det har vært avholdt to beboermøter, 12. november 2024 og 12. februar 2025

De forskjellige forslagene er godt belyst på de to beboermøtene som har vært avhold.

På beboermøte 18. februar 2025 ble det etterspurt om en oversikt over hvor stor fellesgjelden vil være etter de forskjellige alternativene til rehabiliteringsplan. Dette er fremskaffet, se nederst på vedlegg **Budsjett Landås BRL**.

Budsjett 3 som styret mener er det mest lønnsomme alternativet er, «alt» medtatt, se vedlegg **Budsjett Landås BRL**.
I dette forslaget utløses det en Enova støtte på kr.8.000.000,-
Forslaget er på kr.116.938.790,- og vil medføre en gjennomsnittlig økning av felleskostnader på kr.3.309.- pr. mnd. Se for øvrig vedlegg **Felleskostnader 2025**
Nedbetalingstid 30 år.

Styret håper at dette forslaget blir vedtatt med 2/3 flertall under forutsetning om Husbankfinansiering.

Blir dette forslaget vedtatt, forkastes budsjett 2 og 1.

Budsjett 2 ser styret på som en dårligere og dyrere løsning.

Budsjett 1 vedlikehold som ikke trengs å vedtas på en generalforsamling. Dette går under styrets vedlikeholdsplikt og styret kan oppta lån for å få utført vedlikehold uten at det skal godkjennes av generalforsamling

Budsjett Landås BRL

Prosjekt 0018 - 240281

Revidert:	13.02.2025

Beskrivelse	Utførende	Alle summer inkl. mva Budsjett 1	Budsjett 2	Budsjett 3
ENTREPRISE KOSTNADER				
Redusert omfang. Tak og piper		29 841 000		
Tak fasade vinduer			85 671 000,00	85 671 000,00
Opsjon 1 Arbeid med Grunnmur				987 500,00
Opsjon 3 Isolering av loft 10 cm og kjeller 15 cm.				4 868 750,00
Opsjon 6a Iloq låser				1 673 438,00
Opsjon 6b Iloq kortleser 22 stk.				400 313,00
Opsjon 7 Brannvarslingssystem				2 829 619,00
Opsjon 8 Lys i fellesganger				631 166,00
	Delsum	**29 841 000**	**85 671 000**	**97 061 786**
GENERELLE KOSTNADER				
FASE 1				
Grunnlag tilbud, utsendelse/innhenting og evaluering	BOB	340 000	340 000	340 000
Utarbeide kontrakt og avholde kontraktsmøte	BOB			
Ekstern konsulent hjelp	DIV	50 000	50 000	50 000
FASE 2				
Byggherreombud / kontroller 27 mnd	BOB	1 020 000	3 051 000	3 240 000
Byggesaks gebyr	Bg. Kommune	-	320 000	320 000
Utarbeidelse av SHA plan (fastpris)	BOB	35 000	35 000	35 000
FASE 3				
Avslutning av prosjektet etter ferdigstillelse	BOB	50 000	50 000	50 000
	Delsum	**1 495 000**	**3 846 000**	**4 035 000**
SPESIELLE KOSTNADER				
Diverse: (est. 10% av entreprise + gen. kostnader)		2 984 100	8 567 100	9 706 179
Lønns & pristigning 4 % p. år		994 700	4 854 690	5 500 168
	Delsum	**3 978 800**	**13 421 790**	**15 206 346**
TOTALSUM		**35 314 800**	**102 938 790**	**116 303 132**
Gjennomsnittlig husleieøkning		**2 405**	**3 878**	**3 309**
Nedbetaling av lån i antall år		**15**	**30**	**30**
Gjennomsnitlig fellesgjeld		**239 173**	**697 869**	**785 950**

.	Felleskostnad 2025	Lån 31.12.2024	Lån pakke 1	Lån pakke 2	Lån pakke 3
Entreprise kostand			**35 300 000**	**103 000 000**	**116 000 000**
Leilighet 1	5674	130 337	249 223	727 195	818 977
Leilighet 2	5617	129 039	246 741	719 951	810 819
Leilighet 3	5567	127 908	244 578	713 642	803 713
Leilighet 4	5495	126 232	241 375	704 295	793 187
Leilighet 5	5415	124 432	237 931	694 247	781 870
Leilighet 6	5365	123 259	235 689	687 704	774 502
Leilighet 7	5302	121 835	232 966	679 759	765 554
Leilighet 8	5120	117 605	224 877	656 158	738 974
Antall år for å nedbetale lånet		Div. lån	15 År	30 År	30 År
Gjenomsnitlig fellesgjeld			239 173	697 869	785 950

Ca. kostnad for:	Beløp inkl. mva
Nye vinduer og balkongdør	16 250 000,00
Isolering av vegg og maling	39 580 000,00
Tak og pipe	29 841 000,00
Sum Entreprenør kostnad	85 671 000,00

** Det gjøres oppmerksom på at dette er prisen i dette prosjektet.*
Dersom en velger å utføre noe av dette senere så vil kostnadene bli vesentlig høyere.

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I LANDÅS BORETTSLAG

Dato: 12.03.2025 kl: 18.00

Sted: Landås Menighets Eldresenter, Landåsveien 26,
(der beboermøtene har vært avholdt)

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen 05. mars 2025

Styret i Landås borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Ekstraordinær generalforsamling, i Landås borettslag, 12.03.2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Rehabiliteringsplan

Det har vært avholdt to beboermøter, 12. november 2024 og 12. februar 2025 og en ekstraordinær generalforsamling 18. februar 2025

De forskjellige forslagene er godt belyst på de to beboermøtene som har vært avhold.

På den ekstraordinær generalforsamling ble det ikke 2/3 flertall for det anbefalt forslag.

Umiddelbart etter den ekstraordinære generalforsamlingen tok 10 % av andelseierne (15 stk.) og krevde en ny ekstraordinær generalforsamling.

De ønsket å synliggjøre forskjellen på hva økning av felleskostnadene vil utgjøre på rehabiliteringskostnader på kr.116.000.000,- og kr. 35.300.000,-

Se vedlegg.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Landås borettslag

Sted: Grendahuset

Dato: 09. april 2025 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Per K. Clausen

Til stede fra styret: Per K. Clausen

Jon Eilert Syverstad

Carina Ulvestad-Vacas

Jørgen Agasøster

Eugen Bødtker

Torbjørn Bruvold

Erik Tjøstwold

Til stede fra BOB: Annike Lindtner

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 46

+ Antall fullmakter: 8

= Antall stemmeberettigede: 54

c) **Valg av møteleder**

Forslag til referent: Per K. Clausen

Vedtak: Valgt

d) **Valg av referent/protokollfører**

Forslag til referent: Jon Eilert Syverstad

Vedtak: Valgt

e) **Valg av protokollunderskriver(e)**

Forslag til protokollunderskriver: Tore Furnes og Eirik Nydegger

Vedtak: Valgt

f) **Valg av tellekorps**

Forslag til tellekorps: Marthe Onarheim og Mai-Louise Bouwman

Vedtak: Valgt

g) **Godkjenning av dagsorden**

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Gjennomgang av rapport fra styret

Rapport gjennomgått punkt for punkt.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Rapport gjennomgått punkt for punkt.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar for 2024 settes til kr.330.000,- hvorav kr.120.000,- går til ekstern styreleder.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av styreleder, styremedlem og varamedlemmer

Valgkomiteens forslag til ny styreleder og nye styremedlemer:

Styreleder: Per Clausen (gjenvalg for 2 år)

Vedtak: Enstemmig valgt

Det skal velges et styremedlem, forslag:
Styremedlem: Jørgen Agasøster (gjenvalg for 2 år)

Valgkomiteens forslag til nye varamedlemmer for 1 år:

1. varamedlem: Thorbjørn Bruvold (gjenvalg for 1 år)

Benkeforslag:
Tore Furnes (ny 1 år)

Avstemming 1. varemedlem:
Tore Furnes 10 stemmer
Torbjørn Bruvold 42 stemmer (gjenvalgt 1 år)

2. varamedlem: Erik Tjøstwold (gjenvalgt 1 år)

Benkeforslag:
Steffen Sellevold (ny 1 år)

Vedtak: Erik Tjøstwold trakk sitt kandidatur og Steffen Sellevold ble valgt.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Per K. Clausen	2025 - 2027
Styremedlem	Jørgen Agasøster	2025 - 2027
Styremedlem	Carina Ulvestad-Vacas	2024 - 2026
Styremedlem	Eugen Bødtker	2024 - 2026
Styremedlem	Jon Eilert Syverstad	2024 - 2026
1. Varamedlem	Torbjørn Bruvold	2025 - 2026
2. Varamedlem	Steffen Sellevold	2025 - 2026

5.2 Valg av valgkomite

Følgende personer meldte seg: Kari Litleskare og Ingrid Wathne.

Vedtak: Enstemmig valgt

6. Innkomne saker til generalforsamlingen

6.1 Sak fra styret vedrørende kompensasjon for utvidet møteaktivitet i forbindelse med rehabilitering av borettslaget

Det vil i rehabiliteringsperioden bli behov for utstrakt møtevirksomhet med Hindenes Byggmesterforretning og prosjektleder fra BOB. Det er viktig at to av styrets medlemmer er tilsted på disse møtene. Møtene blir avholdt på dagtid. Forslag er at det gis en kompensasjon på kr.350,- pr. time pr. møte.

Forslag om fastpris i stedet for timer.
Timer stemmer 45
Fast stemmer 8
Blank 1

Vedtak: Godkjent

6.2 Forslag til årets generalforsamling fra Eirik Nydegger

Med økte fellesutgifter i forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget, ønsker jeg at vi ser på muligheter for å redusere de fellesutgiftene vi alt har. I flere borettslag er trappevask noe beboer gjør på dugnad, mens vi betaler et firma for å gjøre jobben. En jobb jeg personlig ikke er veldig imponert over kvaliteten på. Jeg ønsker at styret undersøker hva vi vil spare på å si opp avtalen om trappevask og hvor mye dette reduserer fellesutgiftene. Foreslår at leilighetene rullerer på å vaske hele oppgangen en gang i uken. Det betyr at vi må vaske trappene hver 6 eller 8 uke. Avhengig av om det er tre eller fire etg. i oppgangen.

Mvh
Eirik Nydegger

Vedtak: Styret tar saken med i kostnadsbesparende tiltak.

6.3 Forslag til årets generalforsamling fra Anja Rolland

Forslag: Landås borettslag skal delta på "No mow May", en internasjonal kampanje for å begrense plenklipping om våren. Globalt står fire av ti insektarter i fare for å dø ut. 22 prosent av norske sommerfugler og 30 prosent av villbiene og humlene er på rødlisten. Hver plen som får stå uklipt

vil gi nektar til ti ganger flere pollinatorer, og på den måten bidra til å redde livsviktige insekter. I mai måned skal derfor ingen av borettslagets grøntområder klippes.

Her er mer informasjon om kampanjen:

https://www.nrk.no/norge/ber-folk-droppe-plenklippen-i-mai-1.15974746

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Underskrifter:

Møteleder

Per K. Clausen

Referent

Jon Eilert Syverstad

Protokollunderskriver

Tore Furnes

Protokollunderskriver

Eirik Nydegger

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Landås borettslag

Sted: Landås Menighets Eldresenter

Dato: 12. mars 2025 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Per K. Clausen

Til stede fra styret: Per K. Clausen
Jon Eilert Syverstad
Jørgen Agasøster
Eugen Bødtker
Torbjørn Bruvold
Erik Tjøswold

Ikke tilstede fra styret: Carina Ulvestad-Vacas

Til stede fra BOB: Erik Soelseth

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger til innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 78

+ Antall fullmakter: 27

= Antall stemmeberettigede: 105

c) **Valg av møteleder**

Forslag til møteleder: Sindre Dueland

Vedtak: Valgt

d) **Valg av referent/protokollfører**

Forslag til referent: Jon Eilert Syverstad

Vedtak: Valgt

e) **Valg av protokollunderskriver(e)**

Forslag til protokollunderskriver: Hanne Naustdal og Christina Jordan

Vedtak: Valgt

f) **Valg av tellekorps**

Forslag til tellekorps: Ole Osland og Siren Dagsvik

Vedtak: Valgt

g) **Godkjenning av dagsorden**

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Rehabiliteringsplan

Det har vært avholdt to beboermøter, 12. november 2024 og 12. februar 2025 og en ekstraordinær generalforsamling 18. februar 2025. De forskjellige forslagene er godt belyst på de to beboermøtene som har vært avhold. På den ekstraordinær generalforsamling ble det ikke 2/3 flertall for det anbefalt forslag. Umiddelbart etter den ekstraordinære generalforsamlingen tok 10 % av andelseierne (15 stk.) og krevde en ny ekstraordinær generalforsamling.

De ønsket å synliggjøre forskjellen på hva økning av felleskostnadene vil utgjøre på rehabiliteringskostnader på kr.116.000.000,- og kr. 35.300.000,-

Budsjett 3 som styret har ment er det mest lønnsomme alternativet er, «alt» medtatt og det er dette de som har forlangt ekstraordinær generalforsamling vil ha et nytt vedtak på.

I dette forslaget utløses det en Enova støtte på kr.8.000.000,-

Forslaget er på kr.116.938.790,- og vil medføre en gjennomsnittlig økning av felleskostnader på kr.3.309.- pr. mnd.

Nedbetalingstid 30 år.

Forslag til vedtak:
Vedlikeholds-/rehabiliteringsplanen blir vedtatt med 2/3 flertall.

Avstemning: 76 for
29 imot

Vedtak: Vedtatt

Budsjett 1 vedlikehold som ikke trengs å vedtas på en generalforsamling.

Dette går under styrets vedlikeholdsplikt og styret kan oppta lån for å få utført vedlikehold uten at det skal godkjennes av generalforsamling

Underskrifter:

Møteleder
Sindre Dueland

Referent
Jon Eilert Syverstad

Protokollunderskriver
Hanne Naustdal

Protokollunderskriver
Christina Jordan

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Landås borettslag

Sted: Landås Menighets Eldresenter

Dato: 18. februar 2025 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Per K. Clausen

Til stede fra styret: Per K. Clausen
Jon Eilert Syverstad
Carina Ulvestad-Vacas
Jørgen Agasøster
Eugen Bødtker
Torbjørn Bruvold
Erik Tjøswold

Til stede fra BOB: Erik Soelseth

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger til innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 85

+ Antall fullmakter: 12

= Antall stemmeberettigede: 97

c) **Valg av møteleder**

Forslag til referent: Per K. Clausen

Vedtak: Valgt

d) **Valg av referent/protokollfører**

Forslag til referent: Jon Eilert Syverstad

Vedtak: Valgt

e) **Valg av protokollunderskriver(e)**

Forslag til protokollunderskriver: Hanne Naustdal og Christina Jordan

Vedtak: Valgt

f) **Valg av tellekorps**

Forslag til tellekorps: Ole Osland og Siren Dagsvik

Vedtak: Valgt

g) **Godkjenning av dagsorden**

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Rehabiliteringsplan

Det har vært avholdt to beboermøter, 12. november 2024 og 12. februar 2025

De forskjellige forslagene er godt belyst på de to beboermøtene som har vært avhold.

Budsjett 3 som styret mener er det mest lønnsomme alternativet er, «alt» medtatt, se vedlegg **Budsjett Landås BRL**.

I dette forslaget utløses det en Enova støtte på kr.8.000.000,-

Forslaget er på kr.116.938.790,- og vil medføre en gjennomsnittlig økning av felleskostnader på kr.3.309.- pr. mnd.

Nedbetalingstid 30 år.

Forslag til vedtak:
Styret håper at dette forslaget blir vedtatt med 2/3 flertall under forutsetning om Husbankfinansiering.

Avstemning: 63 for
34 imot

Vedtak: Ikke vedtatt

Budsjett 1 vedlikehold som ikke trengs å vedtas på en generalforsamling.

Dette går under styrets vedlikeholdsplikt og styret kan oppta lån for å få utført vedlikehold uten at det skal godkjennes av generalforsamling

Underskrifter:

Møteleder

Per K. Clausen

Referent

Jon Eilert Syverstad

Protokollunderskriver

Hanne Naustdal

Protokollunderskriver

Christina Jordan

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/947/0/0
Utlistet 15. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260861896	Grunneiendom	0	Ja	13 350,3 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.06.1952		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	85,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11890000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 24 OG 38X, TOMT FOR SYKE- OG ALDERSHJEM	3	202412318
16400000	30	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 773, 795, 1151, 1152 OG 726, LANDÅS, DEL AV KOLSTIEN, FELT E	3	200007858
11370000	30	ÅRSTAD. KANONHAUGEN, UTVIDELSE	3	-
10610400	30	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 787, BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, LANDÅSVEIEN 52-68	3	190030121

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/792	139249429-2	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	03.04.2025	202413765
161/778	139249275-1	Underbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	19.12.2025	202513103
161/757	9426671-3	Tilbygg	Annet sykehjem	Rammetillatelse	02.05.2017	201705898

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 15. januar 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

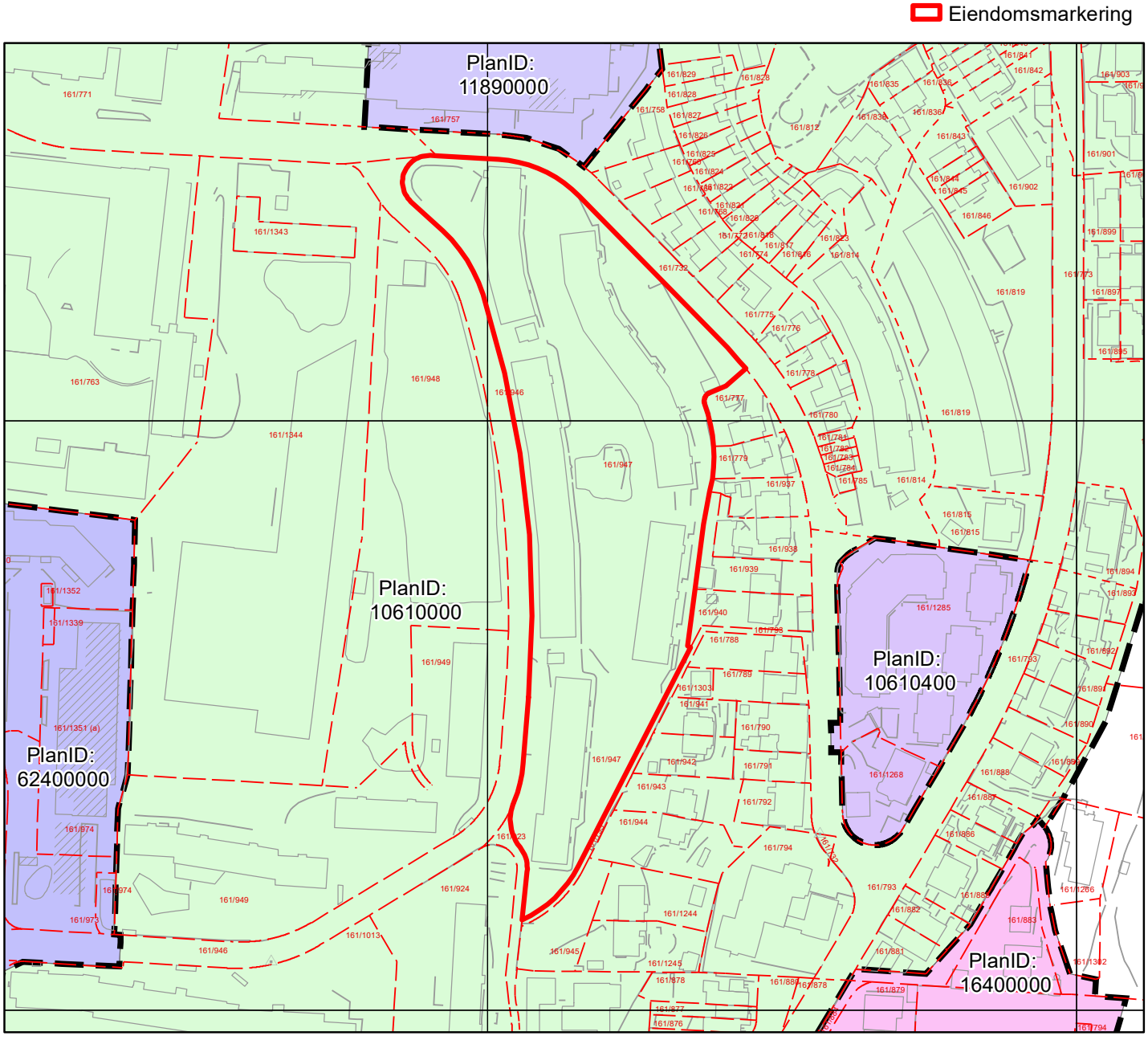
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 15.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 161/947/0/0
Adresse: Meiseveien 1 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10610000



BERGEN KOMMUNE

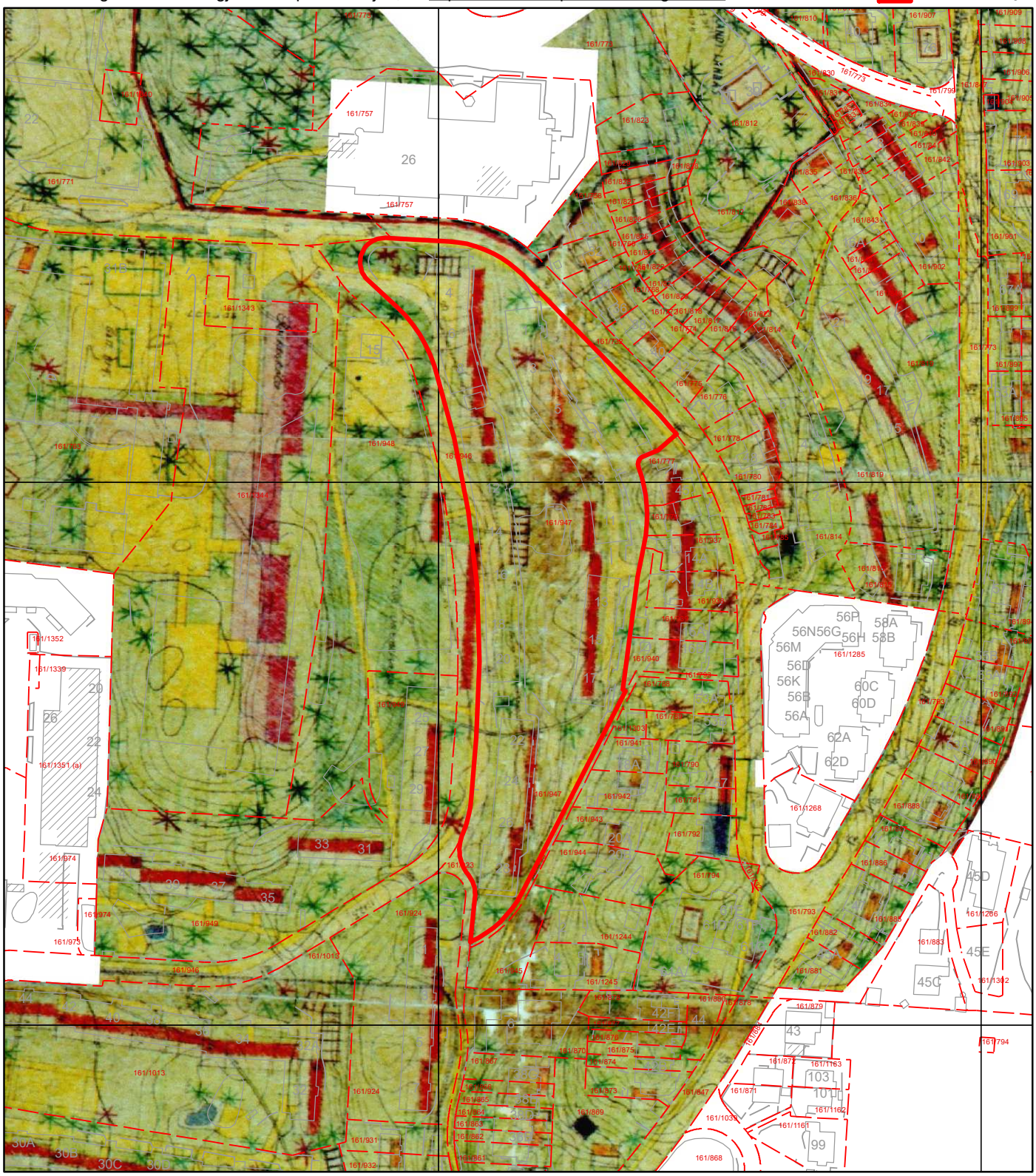
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10610000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/947/0/0
Dato: 15.01.2026 Adresse: Meiseveien 1 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Forslag til reguleringsplan for

BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL

B - 184

X-20/52

Mål 1:1000.

2.D.d-nr. 0498/1952

BG. FORM. 0928/52

- Leiegårdsbebyggelse
- Åpen villamessig bebyggelse
- Garasjer
- Butikker
- Offentlige bygg
- Eksisterende bygg som beholdes
- Eksisterende bygg som skiftes
- Fremtidige gater
- Park, lekeplasser, ubebyggelige arealer.
- Transformatorkiosker.
- Begrensningslinje, opphevet
- Begrensningslinje, nåværend.

} bfr. reg. råds vedtak av 12/6-51, bilag B 3

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 21.9.51.

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 7/12.51.

Lørenskog kommune

2.D.d-nr. 1573/1952

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

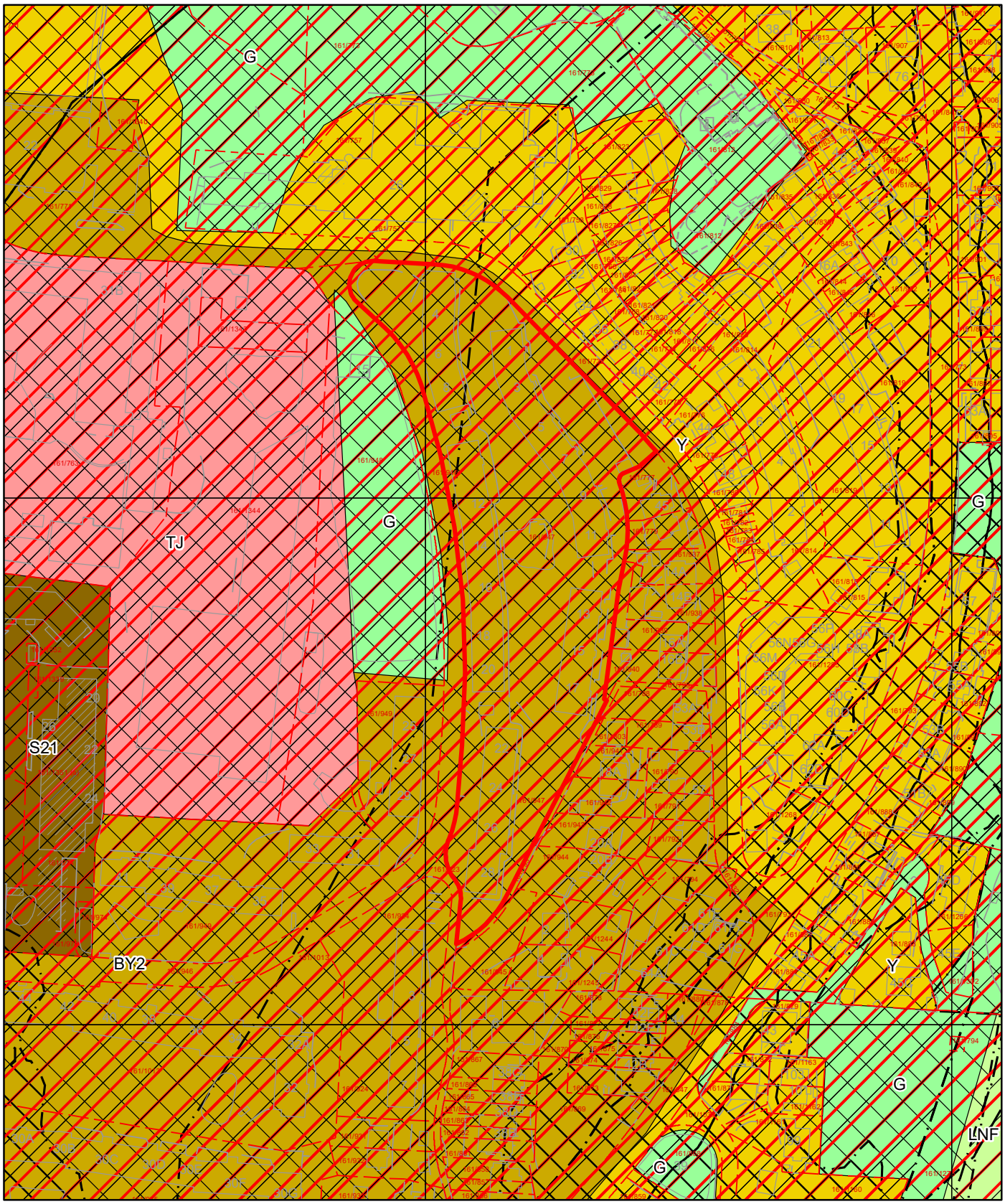
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 15.01.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/947/0/0
Adresse: Meiseveien 1 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn friluftsliv


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

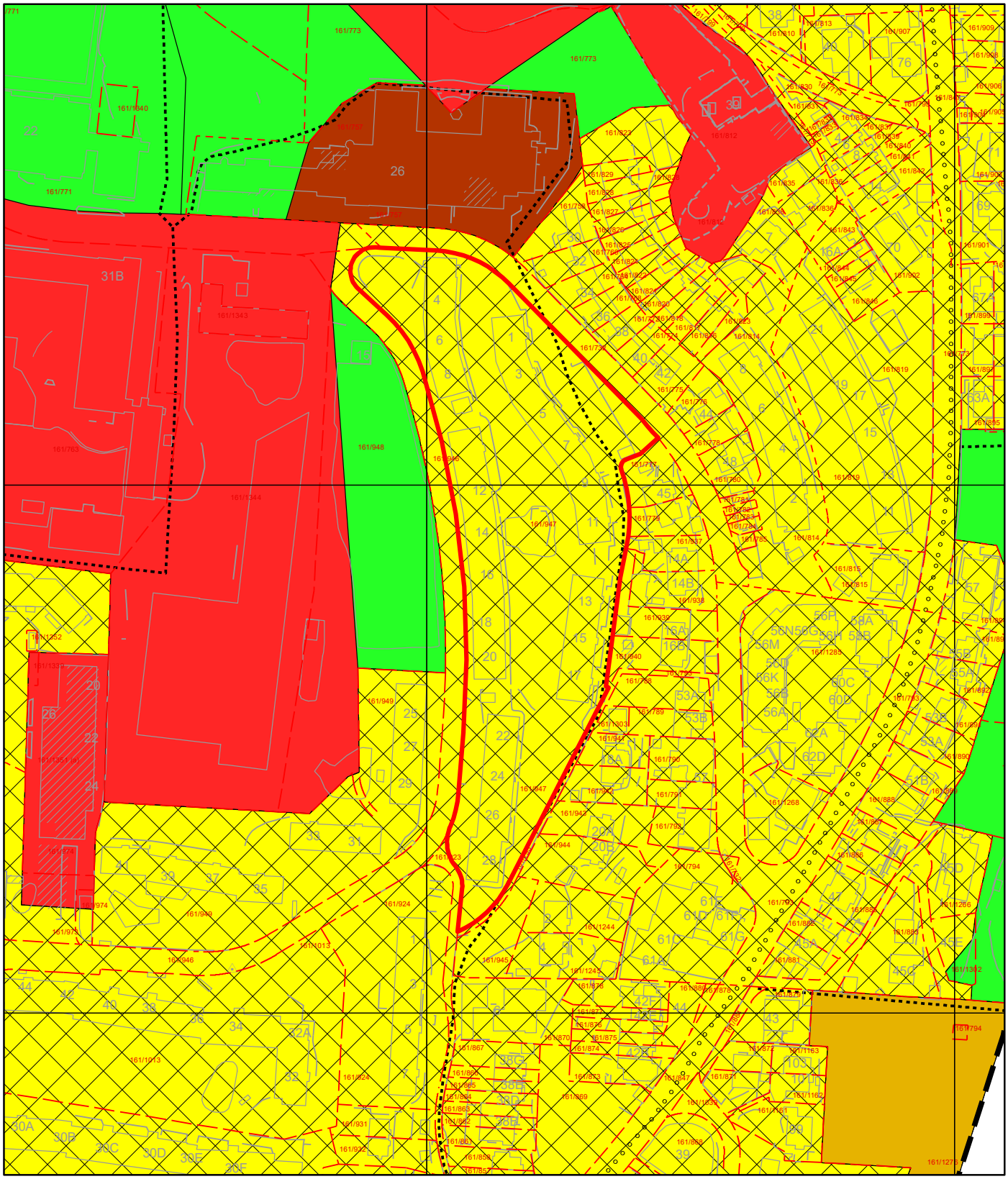
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 15.01.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/947/0/0
Adresse: Meiseveien 1 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985


Byggeområde (N)

Boligområde (N)


Offentlig bebyggelse (N)


Bygninger, allmennyttig (N)


Friområde (N)


Idrettsanlegg (N)

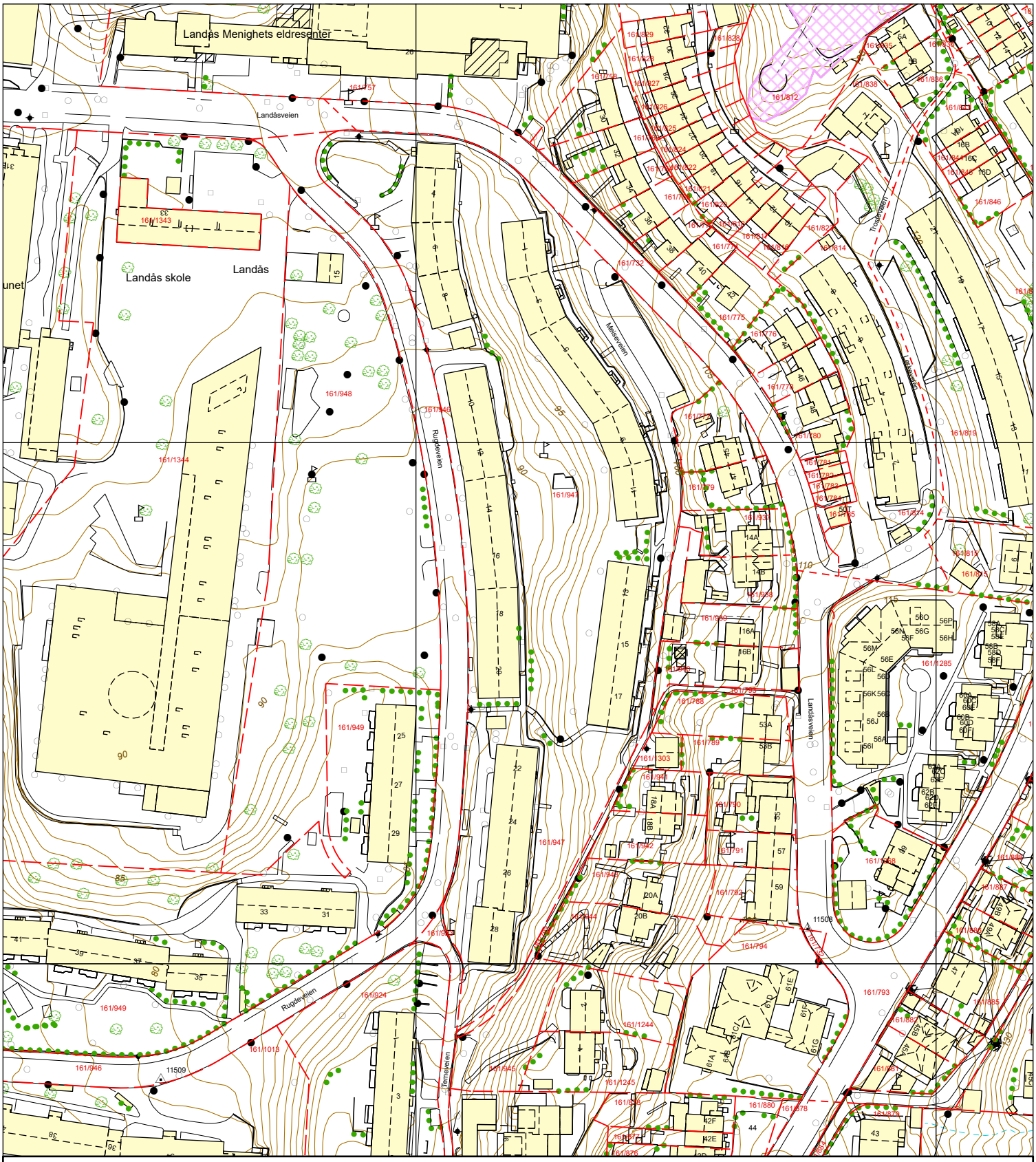
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 500
Dato: 15.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/947/0/0
Adresse: Meiseveien 1 m.fl.

N



Bygning
Byggemeldt bygning
Fredet Bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Gjerde
Kraftledning
Hekk
Gangveg og sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Toppunkt
Fastmerker

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:
Meiseveien 17, 5097 Bergen
Gnr. 161, Bnr. 947, andelsnr. 140 i LANDÅS BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260020

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Olav Fretland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 922 08 844

E-post: olav.fretland@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.
