

**aktiv.**

Kristofer Jansons vei 23, 5089 BERGEN

**Lys og fin 3-roms topp- og  
endeleilighet med solrik balkong!**





Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

## Sigbjørn Helland

**Mobil** 407 68 475

**E-post** sigbjorn.helland@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 390 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 229 319,-  
**Omkostn.:** Kr 12 606,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 631 925,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 719,-  
**Selger:** Mariell Johansen  
Jonas Meyer Eldøy

**Salgsobjekt:** Aksjeleilighet  
**Eierform:** Aksje  
**Byggeår:** 1961  
**BRA-i/BRA Total** 69/74 kvm  
**Tomtstr.:** 4045.4 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 160, bnr. 683  
**Oppdragsnr.:** 1505260178

# Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Kristofer Jansons vei 23! Dette er en lys og fin 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Landås.

### Kort fortalt:

Hyggelig balkong med gode solforhold og fin utsikt. Sørvestvendt beliggenhet med sol fra ca. kl 09:30 til kl 21:00 på sommerstid.

2 luftige soverom

Tak byttet i 2026 i regi av aksjelaget

Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett

To eksterne boder

Gratis gateparkering

1 minuttsgange til nærmeste dagligvarebutikk

Busstopp i kort avstand

Gangavstand til Sletten senter med bybanestopp

Gang- og sykkelavstand til Haukeland Sykehus

Fine turmuligheter i området som bl.a. Landåsfjellet



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	19
Egenerklæring .....	35
Nabolagsprofil .....	85
Budskjema .....	94

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 3 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod - 3.2m<sup>2</sup>, bod - 2.2m<sup>2</sup>

4. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré/gang - 5.9m<sup>2</sup>, bad - 2.8m<sup>2</sup>, kjøkken - 8.2m<sup>2</sup>, bod - 2.7m<sup>2</sup>, stue - 22.4m<sup>2</sup>, soverom - 10.5m<sup>2</sup>, soverom - 12.7m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

3 kvm Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4045.4 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

### Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på populære Landås, i et veletablert og etterspurt boligområde med kort vei til både byliv, studiesteder og flotte friluftsområder.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til busstopp med hyppige avganger til Bergen sentrum og øvrige bydeler, noe som gjør hverdagen enkel for både pendlere og studenter. Nærmeste dagligvarebutikk, Kiwi Birkeveien, ligger 1 minutt unna leiligheten.

Landåstorget ligger også like i nærheten og tilbyr dagligvarebutikk, apotek, serveringssteder og øvrige servicetilbud, som bidrar til en praktisk og lettvinthverdag.

Videre er det kort vei til Sletten Senter med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og bybanestopp, som gir enkel tilgang til sentrum, Haukeland universitetssjukehus, Høgskulen på Vestlandet og andre sentrale knutepunkt i Bergen.

For den turglade byr nærområdet på flotte rekreasjonsmuligheter med kort vei til både Ulriken og omkringliggende turterreng. I tillegg finnes det gode tilbud innen skole, barnehage, idrett og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

Her bor man i et attraktivt område som kombinerer sentral beliggenhet, gode kollektivforbindelser og nærhet til både natur og byliv.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, gang, bad, kjøkken, stue, to soverom og balkong.

I entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten to eksterne boder i byggets underetasje. Disse måler henholdsvis 3,2 og 2,2 m<sup>2</sup>.

Videre fra entréen kommer man inn i leilighetens stue. Stuen er romslig og har godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Leiligheten ligger på enden av bygget og har lysinnslipp fra to sider, noe som bidrar til en lys og luftig atmosfære. I stuen er det god plass til både sitte- og spisegruppe.

Fra stuen er det utgang til en trivelig balkong med plass til en hyggelig sittegruppe. Her

kan man nyte gode solforhold og fin utsikt.

Kjøkkenet ligger separat fra stuen og har godt med både skap- og benkeplass. Kjøkkenet ble oppgradert i 2023/2024 av forrige eier og har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer medfølger stekeovn og platetopp. Ellers frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. På kjøkkenet er det også plass til en mindre spisegruppe – perfekt for frokost eller raske måltider.

Fra kjøkkenet er det inngang til en bod som benyttes som vaskerom. Her er det opplegg for vaskemaskin samt hyllesystem for oppbevaring.

Leiligheten har to soverom. Begge rommene er lyse, luftige og av god størrelse. Det er god plass til seng med tilhørende møblement som nattbord og kommode, og begge soverommene har praktiske garderobeskap. Rommene har også godt med naturlig lysinnslipp.

Badet er utstyrt med servant, toalett og dusj. Badet er helfliset og har varmekabler i gulvet.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Pipe og ildsted: Pipe er delvis gjenkledd på det minste soverommet. Alle sider skal være tilgjengelig / synlig på eldre piper. Det er ikke opplyst om åpnet avvik fra feier. Usikker når sist kontroll var gjennomført.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Våtrom > 4.Etasje > Bad - 2.8m<sup>2</sup> > Overflater vegger og himling: Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Våtrom > 4.Etasje > Bad - 2.8m<sup>2</sup> > Overflater Gulv: Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Et mindre hakk i gulvflis.

Våtrom > 4.Etasje > Bad - 2.8m<sup>2</sup> > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen forhold har fått TG3.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-TV er inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

Det medfølger ikke fast parkeringsplass.

Laget har 9 parkeringsplasser som tilhører laget (første mann til mølla prinsippet). Det er etablert elbillader på noen av plassene. Ellers gateparkering langs veien. Det er pt. gratis å parkere i gaten langs veien.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP615868

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad. Panelovn i stue.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Selger har ikke energimerket boligen og laveste karakter er gitt.

## Aksjelaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 390 000

### Omkostninger kjøper

4 390 000 (Prisantydning)

-----  
229 319 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 619 319 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Omkostninger

2 943 (Noteringsgebyr pantedokument )

9 663 (Transportgebyr)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

12 606 (Omkostninger totalt)  
21 506 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
24 306 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 631 925 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 640 825 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 643 625 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 945 681 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 782 722 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold m.m.

**Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Kabel-TV, renter/avdrag nedbetaling fellesgjeld, kommunale avgifter/eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, renhold i fellesareal, vedlikehold, drift

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 719

**Andel Fellesgjeld**

Kr 229 319

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

28.04.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Aksjelagets totale fellesgjeld pr 28.04.2026 er kr 5 418 355,-

## Aksjeselskapet

**Aksjeselskap**

AS Ny-Landås Boliglag avd H

**Organisasjonsnummer**

930111872

**Om aksjeselskapet**

Leiligheten er tilknyttet Ny-Landås boliglag avd. H.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95217649421, Handelsbanken ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 28.04.2026: 5.09% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 78  
Saldo per 28.04.2026: 5 418 355  
Andel av saldo: 229 319  
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 ( siste termin 30.09.2045 )

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Aksjelaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i laget.

### **Regnskap/budsjett**

Hentet fra resultatregnskap 2024:

Driftsinntekter: 1 421 124,-

Driftskostnader: 1 238 925,-

Aksjelaget hadde pr 31.12.2024 et positivt årsresultat på kr 110 564,- som ble overført til lagets egenkapital.

Årsmøte for 2026 er pt. ikke avholdt.

Styreleder opplyser at det pt. ikke er planlagt økning i felleskostnader/fellesgjeld.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalg. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er

avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Vestbo Bbl

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 160, bruksnummer 683 i Bergen kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På aksjelagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 04.12.1961. Tiltaket gjelder 4-etasjers murbygning. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Dagens vaskerom er opprinnelig godkjent som bod.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.12.1961.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: 10520000

Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 22.05.1950

Dekningsgrad: 100,0 %

Iht. kommuneplan med planid. 65270000 er arealformålet i all hovedsak sentrumsformål.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Kulturmiljø - Landås, dekningsgrad 100%.

Luftkvalitet - gul sone, dekningsgrad 100%.

Iht. kommunedelplan med planid. 9730000 er arealformålet bolig.

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

Annen restriksjon, dekningsgrad 99,7%.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planlegging igangsatt. Gjelder ny kommuneplan for Bergen.

PlanID: 71280000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI

Planlegging igangsatt.

Hensikten med planen er å utbedre forholdene til myke trafikanter på strekningen gjennom Wiers-Jenssens vei ved Sletten senter i Årstad bydel. Wiers-Jenssens vei er valgt for blant annet å skape en ensartet og gjenkjennelig sammenheng mellom dagens sykkelvei i Nattlandsveien og i Hagerups vei, via Vilhelm Bjerknes vei.

Andre opplysninger:

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

Konferer megler.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt vederlag kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Betalingsutsettelse

15 000 Grunnpakke

22 900 Markedspakke

9 000 Oppgjørshonorar

10 000 Tilrettelegging  
3 500 Visninger/overtakelse per stk.  
3 500 Oplysninger forretningsfører  
290 Uskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Salgsgaranti. Intet salg - ingen regning - ingen bindingstid. Dette gjelder ikke foto, tilstandsrapport og styling.

**Ansvarlig megler**

Sigbjørn Helland  
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner  
sigbjorn.helland@aktiv.no  
Tlf: 407 68 475

**Ansvarlig megler bistås av**

Sigbjørn Helland  
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner  
sigbjorn.helland@aktiv.no  
Tlf: 407 68 475

**Oppdragstaker**






Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795  
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

**Salgsoppgavedato**

04.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kristofer Jansons vei 23, 5089 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 160, bnr. 683
-  # Aksjenummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 26.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1297

Eiendomsverdi ref nr: FT1970

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



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

## Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.  
Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 3.2m2

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har malte plater og betong.  
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Overflatene er oppusset i 2023, Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 2.8m2

Bad med overflater fra 2003

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater og downlights.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.8cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg mellom bad og bod eller i heltre/plank. Det er stor risiko for punktering av membran ved hulltaking i en slik konstruksjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2003, men ble oppusset i 2023/2024 med nymalte fronter, ny benkeplate, nye integrerte hvitevarer (stekeovn og platetopp m/induksjon) og opplegg for oppvaskmaskin. Det er mosaikk fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Det er noe mindre skader på bunnplate i skrog under vask. Ingen utslag ved fukt måling.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler på bad. Panelovni stue.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

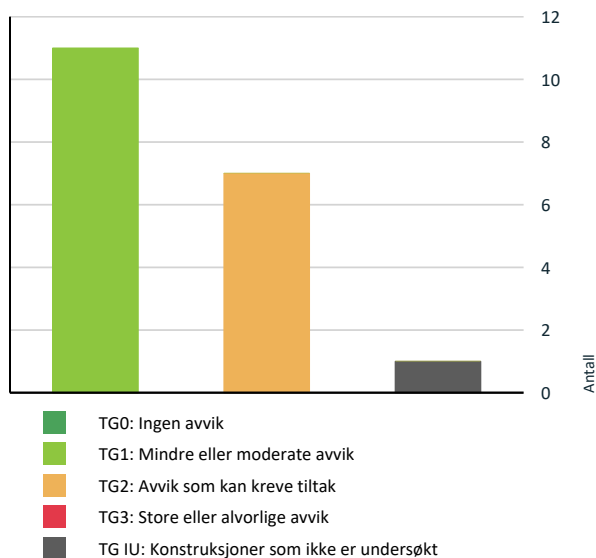
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 4.Etasje > Bad - 2.8m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad - 2.8m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad - 2.8m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4.Etasje > Bad - 2.8m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

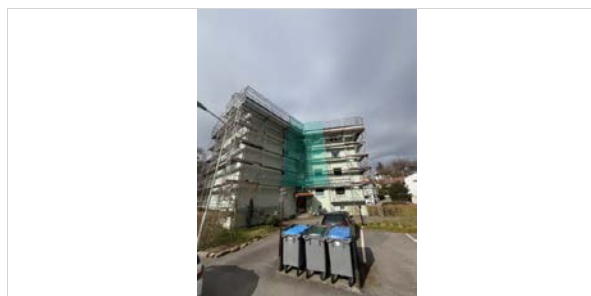
! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1961

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av boliglaget.

## UTVENDIG

### TO 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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



### TO 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.



### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 3.2m2



## INNVEDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har malte plater og betong.  
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Overflatene er oppusset i 2023, Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er delvis gjenkledd på det minste soverommet. Alle sider skal være tilgjengelig / synlig på eldre piper.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke opplyst om åpnet avvik fra feier.  
Usikker når sist kontroll var gjennomført.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



## VÅTROM

### 4.ETASJE > BAD - 2.8M2

#### Generell

### Beskrivelse

Bad med overflater fra 2003

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 4.ETASJE > BAD - 2.8M2

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater og downlights.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

### 4.ETASJE > BAD - 2.8M2

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.8cm.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Et mindre hakk i gulvflis.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.



4.ETASJE > BAD - 2.8M2

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



4.ETASJE > BAD - 2.8M2

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4.ETASJE > BAD - 2.8M2

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

4.ETASJE > BAD - 2.8M2

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg mellom bad og bod eller i heltre/plank. Det er stor risiko for punktering av membran ved hulltaking i en slik konstruksjon.

## KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN - 8.2M2

## ! TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2003, men ble oppusset i 2023/2024 med nymalte fronter, ny benkeplate, nye integrerte hvitevarer (stekeovn og platetopp m/induksjon) og opplegg for oppvaskmaskin. Det er mosaikk fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Det er noe mindre skader på bunnplate i skrog under vask. Ingen utslag ved fukt måling.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > KJØKKEN - 8.2M2

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

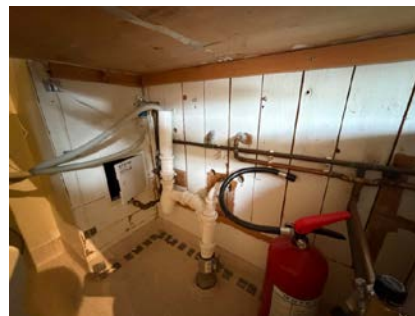
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:  
Varmekabler på bad. Panelovni stue.

## VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

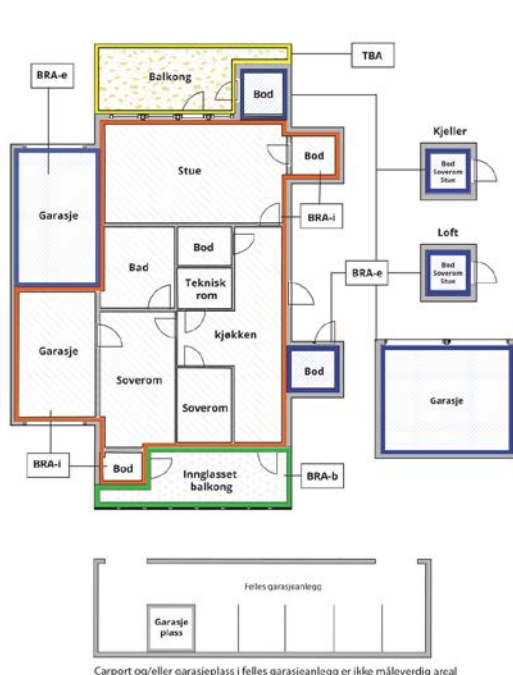
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	69			69	3
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>69</b>	<b>5</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>74</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré/gang - 5.9m <sup>2</sup> , bad - 2.8m <sup>2</sup> , kjøkken - 8.2m <sup>2</sup> , bod - 2.7m <sup>2</sup> , stue - 22.4m <sup>2</sup> , soverom - 10.5m <sup>2</sup> , soverom - 12.7m <sup>2</sup>		
Kjeller		Bod - 3.2m <sup>2</sup> , bod - 2.2m <sup>2</sup>	

### Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	683		0	4045.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kristofer Jansons vei 23

### Hjemmelshaver

As Ny-Landås Boliglag Avd H

## Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/AS NY-LANDÅS BOLIGLAG AVD H	930111872	H0401	Vestbo Bbl	Jonas Meyer Eldøy, Mariell Johansen

## Innskudd, pålydende mm

### Aksjenummer

24

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Kristofer Jansons vei 23 ligger i et etablert boligområde på Minde i Bergen, med kort avstand til både Wergeland og Storetveit. Området er preget av variert boligbebyggelse og fremstår som et rolig og oversiktlig bomiljø.

Det er gangavstand til dagligvarebutikker, skole og barnehage i nærområdet, samt til servicetilbud og kollektivtransport. Bybanestopp på Wergeland og gode bussforbindelser gir enkel adkomst til Bergen sentrum, Flesland og øvrige bydeler.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	
2	26.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med meglere som står for salget.

---

## Selgere

Mariell Johansen

Jonas Meyer Eldøy

---

## Boligen

Kristofer Jansons Vei 23

5089 Bergen

4601-160/683/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Vindu på kjøkken gikk ikke opp, ble fikset av borettslaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Vestbo

**Beskrivelse av arbeidet:** Vindu på kjøkken ville ikke åpnes. Tømrer fra Vestbo var innom å fikset problemet. Nå fungerer vindu slik det skal.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Vestbo

**Beskrivelse av arbeidet:** Taket på byggene er byttet.

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Ja**



Sikring nr 5 kan bli overbelastet ved for mye apparater på en gang. Sikring har noen ganger gått i våres eie. Vært i kontakt med Vestbo angående dette. Alt er som normalt i følge Vestbo

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

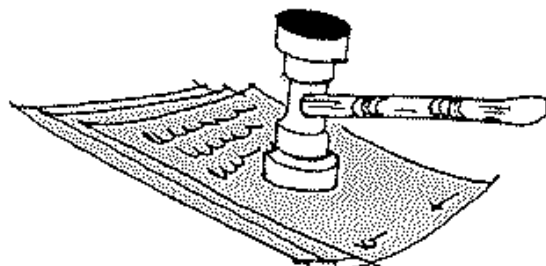
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



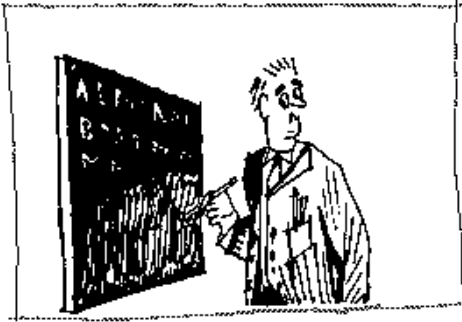
# HUSORDENSREGLER FOR AS NY LANDÅS BOLIGLAG AVD H



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

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

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

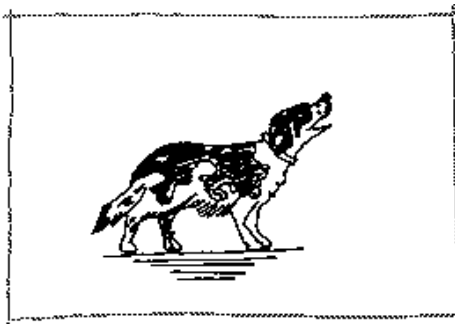
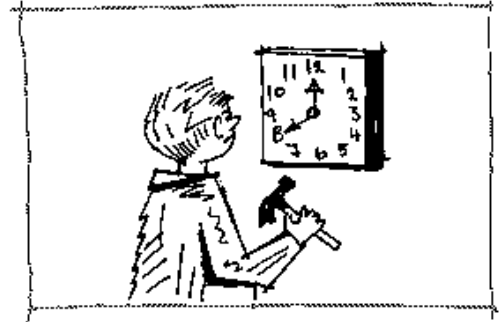


### 1. Almennelige ordensregler

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

### 2. Leiligheten og boområdet

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

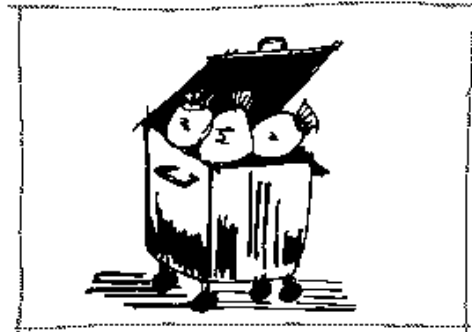


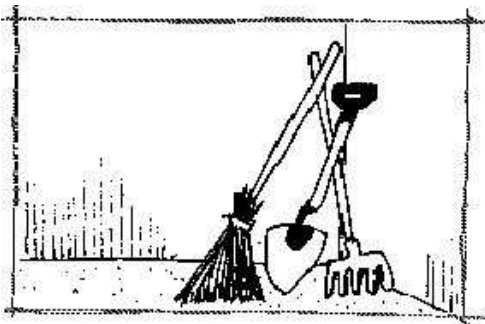
### 3. Regler for husdyrhold

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

### 4. Boss/ Avfall

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



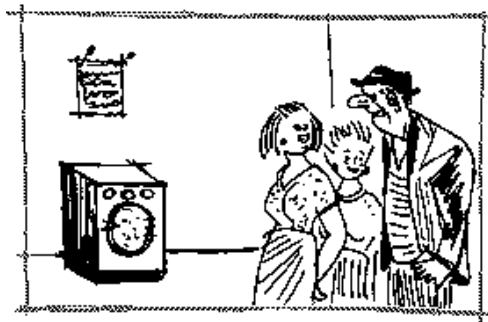


## 5. Renhold

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

## 6. Vaskerier og tørkeplasser

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



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

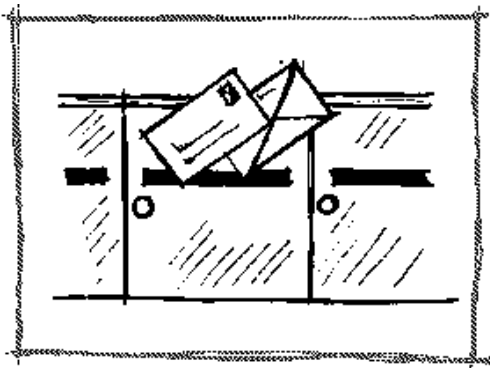
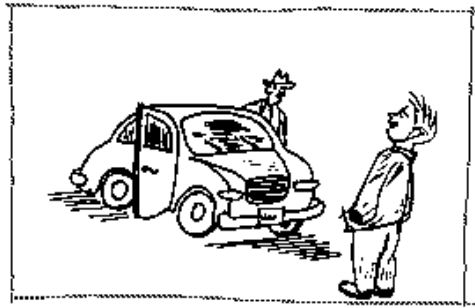


## 7. Bad, wc og ledninger

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

## 6. Bilplasser og garasjeanlegg

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



## 7. Meldinger og henvendelser

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

## 8. Plikter/ ansvar

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



## 9. Andre Bestemmelser

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

*AS Ny-Landås Boliglag avd H, mars 2006*

# Vedtekter

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

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Boligaksjeselskapet er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Aksjekapital og aksjeeiere

### 2-1 Aksjer og aksjeeiere

- (1) Selskapets aksjekapital er på kr 102.000,- fordelt på 24 aksjer á kr 4250,-
- (2) Som aksjonærer kan bare godkjennes Vestlandske Boligbyggelag og dets medlemmer, som har innbetalt eller overtatt det innskudd som måtte være fastsatt for den leilighet vedkommende har tegnet seg for.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

### 2-2 Sameie i aksjer

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
- (2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

- (1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
- (2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
- (3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

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

### 3. Boret og bruksoverlating

#### 3-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

#### 3-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

### 4. Vedlikehold

#### 4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **5. Pålegg om salg og fravikelse**

### **5-1 Mislighold**

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

### **5-2 Pålegg om salg**

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

### **5-3 Fravikelse**

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

### **6-2 Selskapets pantesikkerhet**

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

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

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

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

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

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

### **7-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **7-3 Styrets vedtak**

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

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

## **8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **8-3 Innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **9. Inhabilitet og mindretallsvern**

### **9-1 Inhabilitet**

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

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

### **9-2 Mindretallsvern**

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

## **10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning**

### **10-1 Vedtektsendringer**

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

### **10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven**

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

### **10-3 Oppløsning**

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

Innkalling til  
Generalforsamling  
AS Ny-Landås Boliglag Avd H



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

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

## Dagsorden

- 1 Konstituering
  - 1.1 Status fremmøtte
  - 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
  - 1.3 Valg av møteleder
  - 1.4 Valg av referent
  - 1.5 Valg av protokollvitne
  - 1.6 Valg av tellekorps
- 2 Årsberetning 2024
- 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning
- 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 5 Valg
  - 5.1 Valg av styreleder
  - 5.2 Valg av styremedlemmer
  - 5.3 Valg av varamedlemmer
  - 5.4 Styrets sammensetning etter valget
  - 5.5 Valg av valgkomité
- 6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- 7 Skifte av tak og lånefinansiering av dette

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

23.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

## 2. Årsberetning 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

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

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

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

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

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

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

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

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

Fast kostnad:

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

Variabel kostnad:

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

Se vedlagt informasjon.

## 5.2 Valg av styremedlemmer

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

3 styremedlemmer skal velges.

Valgkomiteen har meldt inn 1 kandidat til styreverv: Camila

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

Styremedlem 2 for 2 år (2025-2027):

Styremedlem 3 for 1 år (2025-2026):

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

Camila foreslås valgt for 2 år.

## 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Det skal velges 1 varamedlem.

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

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

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

## 5.5 Valg av valgkomité

## 6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

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

## 7. Skifte av tak og lånefinansiering av dette

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

### Saksbeskrivelse

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

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

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

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

### Oppstilling av kostnader som inkluderes i nytt refinansiert lån:

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

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

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

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

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

**= totalt kr 5 502 500**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): \_\_\_\_\_

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

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

**Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.**

# Årsberetning 2024 for AS Ny-Landås Boliglag Avd H

## Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 møter i 2024

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

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

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

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

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

## Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

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

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

- Hagearbeid
- Snømåking og strøing
- Tømming av feieluker.

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

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

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

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

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

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

omfattende dreneringsjobb.

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

## Internkontroll / HMS

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

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

## Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL

Boliglagets revisor er Ernst & Young AS

Boliglagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring på eiendomsmassen

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

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

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til forsikringskontakt i Vestbo.

## Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 11.06.2024 bestått av:

Styreleder, Mona Nordvik

Styremedlem, Randi Hunshamar Øygarden

Styremedlem, Christina Aasen Andersen

Styremedlem, Glenn Are Fønnes (valgt 12.11.24-30.06.25 på ekstraordinær GF 12.11.24)

Varamedlem, Lillian Nesheim

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

Andre tillitsvalgte i perioden:

Valgkomite har vært Tiril Mork og Camila Sepulveda.

### **Av styrets medlemmer er følgende på valg:**

1 stk Leder

3 stk Styremedlem

1stk Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

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

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

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

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mona Nordvik  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Christina Aasen Andersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Glenn Are Fønnes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Randi Hunshamar Øygarden  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Skatt

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

### Varige driftsmidler

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

### Fordringer

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

### Inntekter

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

### Note 1 - Disponible midler

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

### Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

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

### Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

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

### Note 4 - Egenkapital

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

### Note 5 - Langsiktig gjeld

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

### Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

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

### Note 7 - Andre inntekter

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

Konto 3685: Elbillading, vaskeri-inntekt.

### Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

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

### Note 9 - Andre Driftskostnader

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

### Note 10 - Vedlikehold

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

### Andre opplysninger

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

Negative disponible midler er sikret gjennom byggelånet.

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For AS Ny-Landås Boliglag Avd H**

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

Til generalforsamlingen i AS Ny-Landås Boliglag Avd H

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Ny-Landås Boliglag Avd H som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future  
with confidence

2

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

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

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

Bergen, 19. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MOPBY-UJA25-BQTSW-6EPVF-CZNNWD-S9GHJ

# PENNEO

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

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

## Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-19 20:53:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MOPBY-UJA2S-BQTSW-6EPVF-CZPWD-S9GHJ


Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



**TILBUD  
FORMIDLING AV  
EKSTERN STYRELEDER**

AS NY-LANDÅS BOLIGLAG AVD H

FORENKLER STYRETS HVERDAG  
OG  
ØKER BOLIGSELSKAPETS VERDIER

## Fordeler med styreleder formidlet av oss

**Fornøydhetsgaranti** – Vi er forpliktet til å gjøre dere fornøyd med styrelederen vi formidler

**Oppfølging** – Vi følger opp jobben styreledere formidlet av oss gjør

**Støtte** – Hele styret vil ha tilgang på kurs og støtte fra ressurs- og kompetansepersoner

**Spesialtilpasset tilbud** – Tilbudet dere mottar skal være tilpasset deres behov og forventninger

**Forutsigbarhet** – Dere skal på forhånd vite at det er dedikert nok tid til dere fra styreleder

**Kunnskap** – Styrelederen har fri tilgang på vår unike database for styrekompetanse

**Rekruttering, seleksjon og opplæring** – Vi rekrutterer styreledere basert på personlige egenskaper, og de mottar kursing fra oss

## AS NY-LANDÅS BOLIGLAG AVD H



### Pristilbud formidling av ekstern styreleder

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

Honorar styreleder

**60.000**

(+ arb.g.avg)

Samarbeidshonorar

**790/mnd**

(ekskl. mva)

## Pristilbud fortsetter



### Samarbeidshonoraret

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

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

## Timerammeverk for ekstern styreleder



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

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

Timerammeverket gjenspeiler forventet tidsbruk for et normalt driftsår.

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

## Deres kontaktperson hos Styreledercompagniet AS



**Heidi Sønsthagen**  
*Statsautorisert revisor*

Telefon: 97 56 05 37

E-post: [heidi@styreledercompagniet.no](mailto:heidi@styreledercompagniet.no)



Mer informasjon finner du på  
Min side, [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no)

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøtte

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

**Vedtak:**

Fra andelseierne møtte:11

I tillegg ble det fremlagt 2 fullmakter.

Til sammen 13 stemmer til stede.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble følgende valgt:

Mona Nordvik

### 1.4 Valg av referent

**Vedtak:**

Som referent ble følgende valgt: Lillian Nesheim

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en aksjonær.

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

- Tiril Egset Mork

## **1.6 Valg av tellekorps**

### **Vedtak:**

Som tellekorps ble følgende valgt:

Elise Andrews

Arild Knapskog

## **2. Årsberetning 2024**

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

### **Vedtak:**

Årsberetningen for 2024 ble tatt til etterretning.

## **3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning**

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

### **Vedtak:**

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

## **4. Fastsetting av godtgjørelse til styret**

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

### **Vedtak:**

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

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av styreleder**

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

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

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

### **Vedtak:**

Som styreleder ble følgende valgt:

Camila Francisca Figueroa Sepulveda

## **5.2 Valg av styremedlemmer**

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

3 styremedlemmer skal velges.

Valgkomiteen har meldt inn 1 kandidat til styreverv: Camila

### **Vedtak:**

Som styremedlem ble følgende valgt:

Kjartan Mevatne (2 år)

Elise Andrews (2 år)

Tiril Egset Mork (1 år)

## **5.3 Valg av varamedlemmer**

Varamedlemmer velges årlig.

Det skal velges 1 varamedlem.

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

Steffen Hjellevstad Sæthre stilte som motkandidat på generalforsamling

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

### **Vedtak:**

Som varamedlemmer ble følgende valgt:

Steffen Hjellevstad Sæthre

## **5.4 Styrets sammensetning etter valget**

### **Vedtak:**

Etter valget består styret av:

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

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

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

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

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

## **5.5 Valg av valgkomité**

### **Vedtak:**

Som medlemmer til valgkomiteen ble følgende valgt:

- Christina Andersen

- Jahn Petter Skrede Hellebust

## 6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

### Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Ingen kandidater stiller og derav velges ingen kandidater vestbos generalforsamling

## 7. Skifte av tak og lånefinansiering av dette

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

### Saksbeskrivelse

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

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

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

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

### Oppstilling av kostnader som inkluderes i nytt refinansiert lån:

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

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

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

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

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

= **totalt kr 5 502 500**

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

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

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar forslaget som foreslått

## Protokoll for AS Ny-Landås Boliglag Avd H

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

# Nabolagsprofil

Kristofer Jansons vei 23 - Nabolaget Nedre Landås - vurdert av 83 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



## Offentlig transport

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

## Skoler

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

«Rolig og flott nabolag, med kjempegod tilgang til bybane.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



## Naboskapet

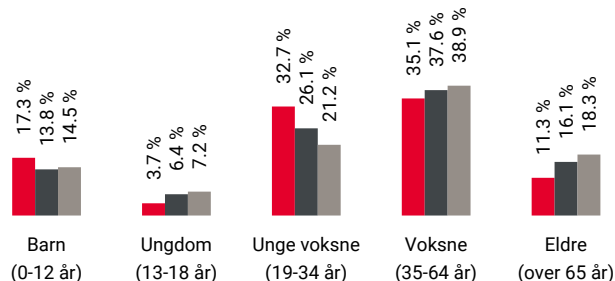
Høflige 65/100



## Kvalitet på skolene

Bra 64/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

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




## Dagligvare


Kiwi Birkeveien PostNord	3 min 0.3 km
Rema 1000 Landås PostNord	6 min 0.5 km




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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Bybane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 93/100

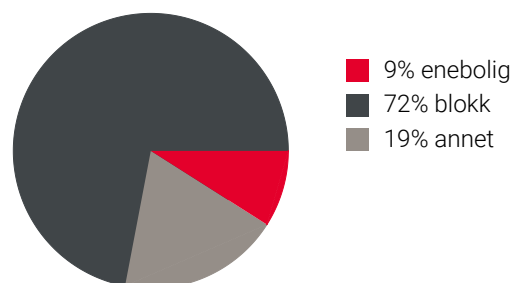
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 86/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

## Sport

-  Grusbane Aldolph Bergs vei 3 min   
Ballspill 0.3 km
-  Langhaugen skole 7 min   
Aktivitetshall 0.6 km
-  Feel24 Landås 7 min 
-  MOVA Landås 11 min 

## Boligmasse







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

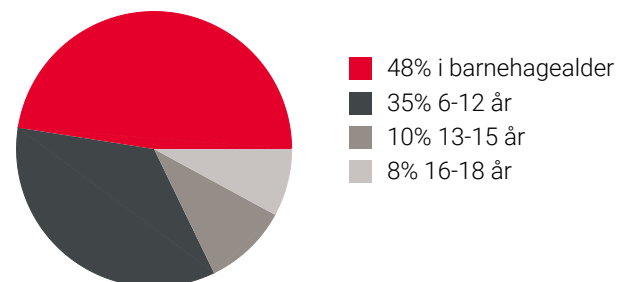
Sitat fra en lokalkjent



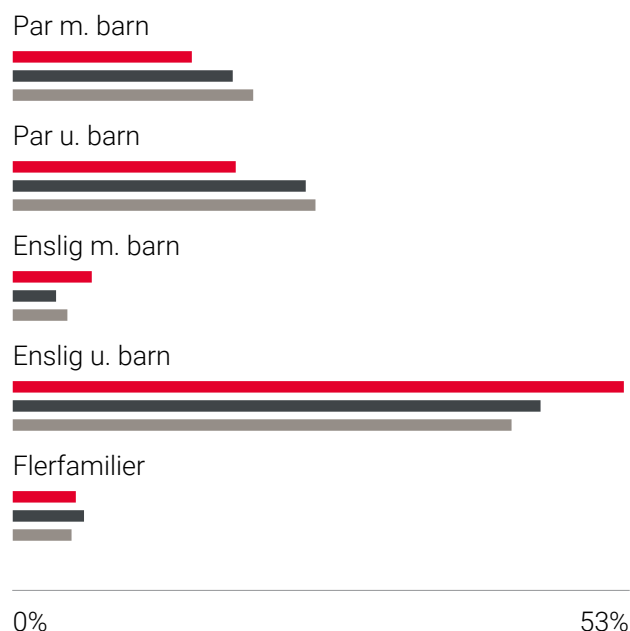
## Varer/Tjenester

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

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



-  Nedre Landås
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kristofer Jansons vei 23  
5089 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Sigbjørn Helland**Telefon:** 407 68 475  
**E-post:** sigbjorn.helland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre