NORDVIK

Kristofer Jansons vei 19A

2 soverom | 69 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Kristofer Jansons vei 19A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
108	Vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.07.2026

Nøkkelinformasjon



Landåsidyll med klassisk sjarm! Attraktiv beliggenhet i et veletablert aksjelag. Kort vei til alt du skulle trenge

Prisantydning	**3 700 000,-**
Omkostninger	**5 881,-**
Totalpris	**3 933 167,-**
Fellesgjeld	**227 286,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 279,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Lys og innbydende 3-roms aksjeleilighet med attraktiv beliggenhet på Landås. Leiligheten har en gjennomgående god planløsning, solrik balkong og er oppgradert med nye overflater i 2026. Kort vei til bybane, Haukeland, HVL og flotte turområder.

- Lys og praktisk planløsning med to gode soverom
- Integrerte hvitevarer medfølger!
- Nytt gulv, nye innvendige dører og nymalte vegger og tak fra 2026
- Tre eksterne boder - praktisk for ekstra oppbevaring
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- Mye inkludert i felleskostnadene bl.a. grunnpakke tv/internett

- Kort vei til dagligvare, bybane, buss og Sletten senter
- Gangavstand til Haukeland sykehus, HVL Kronstad og flere studiesteder
- Flotte turmuligheter like i nærheten

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

IMOTIV.NO

Kristofer Jansons vei 19A



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




























HENRI MATISSE












DOGUE


DOGUE


DOGUE


Erlofofor Jansons vei
19



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0141/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Målfrid Kjellaug Trå

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)
227 286,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 927 286,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
2 943,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
2 938,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
5 881,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 381,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 933 167,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 942 667,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer

BRA-i: 69 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entre/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller på hhv. 4,5m² og 2,2m² og en ekstern loftsbod på 4,5m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Boliglaget har garasjeplass til fem biler, plassene tildeles etter ansiennitet, og vil bli annonsert ved oppslag i oppgangene. Boliglaget disponerer i tillegg noen få parkeringsplasser på baksiden av blokken. Ellers er det parkering langs offentlig vei etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2006:
- Byttet kjøkken og bad

2026:
- Nytt gulv
- Nye innvendige dører
- Malt tak og vegger

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Mestermo as Laget nytt bad, nytt sluk, rør i rør, membran, fliser, varmekabler

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Mestermo as

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Ilsted byttet i 2014 Nytt tak 2025 Malt hus 2025

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Østerbø as Nytt elanlegg og sikringer

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmuren er oppført i betong.
- Veggkonstruksjonen er oppført i betong og er utvendig pusset.
- Taket har saltaksform tekket med betongstein.
- Etasjeskille er av betong.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Kjøkken - Overflater og innredning
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom - Overflate vegg/himling
- Våtrom - Overflate gulv
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom - Sanitærutstyr
- Våtrom - Dokumentasjon

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Vedovn i stue
- Elektrisk oppvarming

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 776 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 279,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, altanleie, renhold, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, strøm i fellesareal samt felles drift og generelt vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Andel felleskostnader kr 4 295,-
- Altanleie kr 650,-
- OBOS OpenNet kr 249,-
- Renhold kr 85,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 901 196,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 604 784,- pr. 2024
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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektivt kabel-tv, men individuelt bredbånd. Er tilknyttet Telenor.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
AS Ny Landås Boliglag Avd. F består av flere blokker med til sammen 51 leiligheter. Arkitekttegnet av Svenningsson.

I aksjelaget finnes det flere rom til felles bruk:
- Hobbyrom i kjelleren i Birkeveien 45A (universalnøkkel). Beregnet for snekkerarbeid, maling, osv.
- Treningsrom i kjelleren i Birkeveien 47B (universalnøkkel)
- Felles oppholdsrom (universalnøkkel - tidligere styrerom) i kjelleren i Kristofer Jansons vei 19A
- Fellesrom (tidligere tilfluktsrom)
- Sykkelboder (f.eks. i Birkeveien 45)

Boliglaget har 3 vaskerier til bruk for sine beboere. Du finner dem i kjelleren i Birkeveien 45A, Birkeveien 47B (her er det også tørketrommel) og i Kristofer Jansonsvei 19B. Beboere må betale for å bruke vaskeriene. Det koster 10 kr. pr. vask. De som ønsker å benytte vaskeriet, skal føre seg opp på liste som henger i vaskeriet. Vaskeriet kan brukes mellom kl. 08.00 og kl. 22.00. Vaskeriet skal ikke brukes etter dette tidspunktet på grunn av støy opp til de som bor i 1. etasje.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i boligselskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 227 286,-pr. 22.06.2026

Aksjelaget har en samlet fellesgjeld på kr 10 857 777,- fordelt på leilighetene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Annuitetslån - lån rehabilitering
Rentesats: 5,3%, flytende
Saldo: kr 8 238 132,-
Andel av saldo: kr 175 921,-
Siste termin: 30.09.2055

Handelsbanken
Annuitetslån - altanlån
Rentesats: 5,3%, flytende
Saldo: kr 2 619 645,-
Andel av saldo: kr 51 366,-
Siste termin: 30.09.2035

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies

opp av hver av partene med en frist på 6 mnd.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Aksjelaget hadde et positivt årsresultat på kr 700 157,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret, og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Aksjeselskapets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0000943385

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 933 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en nydelig beliggenhet på Landås! Kristofer Jansons vei 19A ligger sentralt og attraktivt til i et veletablert aksjelag på Landås. Landås er et svært attraktivt boligområde, med nærhet til det meste du trenger i hverdagen. Herfra har du kort vei Haukeland sykehus som er en av Bergens største arbeidsplasser.

Høyskolen på Kronstad ligger ikke lange veien fra leiligheten, i tillegg til flere skoler og barnehager. Det er godt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud i området. I området finner man blant annet søndagsåpen butikk, tannlege og spisesteder. Det er gangavstand til Sletten senter, som kan tilby et større utvalg butikker og spisesteder. Fra leiligheten er det gode bussforbindelser, i tillegg til bybanen som går fra Sletten senter som tar deg kjapt inn til sentrum eller i motsatt retning til Flesland.

Er man av den turglade typen har denne leiligheten perfekt beliggenhet. Det er kort vei til Ulriken, Landåsfjellet og Nattlandsfjellet. Ønsker man lettere turer eller nyte en deilig dag i parken er det ikke lange veien til Tveitevannet og Christieparken.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.03.1957. Denne gjelder 3-etasjes murbygning med beboelse på loft og 2 hybelleiligheter i kjeller.

Det foreligger også ferdigattest for vindusendring datert 10.01.1985.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Årstad. Bergensdalens sydlige del, distr. Slettebakken, datert 22.05.1950, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommueplan:
- Kulturmiljø - Landås - berøringsgrad 100%
- Faresone - luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 9,9%

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71490000 - Årstad. FV 585, Nattlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen - planlegging igangsatt. Store deler av FV 585 Nattlandsveien inngår i sykkelnettet i Bergen, og det har vært jobbet med ulike

utredninger og planarbeid langs strekningen i mange år. Bergen kommune arbeider med strekningen fra Mannsverk til Hagerups vei, en strekning som har vært arbeidet med i flere perioder uten at det har resultert i vedtatt reguleringsplan. Planarbeidet har så langt bygd på en løsning med sykkelfelt og enveisregulert sykkelvei (også kalt opphøyde sykkelfelt) i Nattlandsveien. Tiltaket legger til rette for etablering av et attraktivt og trafikksikkert tilbud for gående, syklende og kollektivtrafikken på strekningen, i tillegg til at tiltaket bedrer trafikksikkerheten for annen kjøretrafikk.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På aksjelagets eiendom er det tinglyst én heftelse. Denne omhandler bestemmelse om bebyggelse, og antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 2 875,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 123 025,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. juli 2026

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler
Benjamin Sommer, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91310871

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kristofer Jansons vei 19A

Nabolaget Nedre Landås - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	11 min 1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Gimle Oppvekstun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	20 min 1.7 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
NTG Brann Stadion	12 min

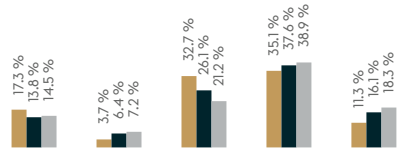
Offentlig transport

Adolph Bergs vei Linje 84	2 min 0.1 km
Sletten Linje 1	9 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.8 km
Bergen Flesland	19 min

Barnehager

Sletten barnehage (1-5 år) 37 barn	2 min 0.2 km
Birken barnehage (1-5 år) 17 barn	6 min 0.5 km
Erleveien barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Bybane
- Egen bil
- Buss

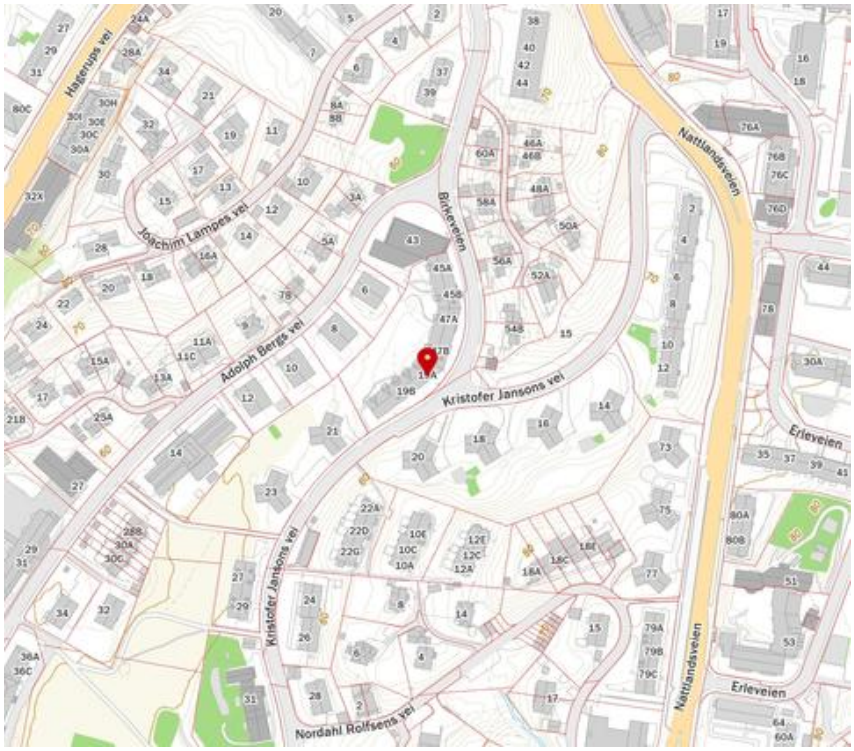
Sport

Grusbane Aldolph Bergs vei	4 min
Langhaugen skole	6 min
Feel24 Landås	5 min
MOVA Landås	12 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Kristofer Jansons vei 19 A 5089 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1954
Hovedbygg BRA:	69 m^2
Hovedbygg BRA-i:	69 m^2
Sum alle bygg BRA:	80 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	69 m^2
Rapportdato:	29.6.2026 (Gyldig til 29.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	10	0	1

Supertakst

GNR: 160 BNR: 103

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Kristofer Jansons vei 19 A
5089 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- TG-2 er satt på bakgrunn av registrert svelling og fuktskade på undersiden av benkeplaten
Avløpsrør	-TG-2 er satt på bakgrunn av alder på avløpsanlegget, herunder eldre støpejernsrør, som medfører økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt.
Vannledninger	-TG-2 er satt på bakgrunn av alder: Vannrør av kobber har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	-TG-2 er satt på bakgrunn av alder (20 år & eldre)
Ventilasjon	TG-2 pga alder/type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- TG-2 er satt på bakgrunn av at vinduet er plassert i våtsone og ikke er utført med vanntette materialer. -TG-2 er satt på bakgrunn av registrert riss/sprekk i flis
Våtrom - Overflate gulv	- TG-2 pga Alder og avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- TG-2 pga avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel - TG-2 pga alder: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon. TG-2 er gitt på grunn av manglende mulighet for å verifisere slukmansjettens tilslutning til sluket ved visuell kontroll
Våtrom - Sanitærutstyr	- TG-2 pga manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne
Våtrom - Dokumentasjon	- TG-2 pga manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU er satt fordi hulltaking ikke kunne utføres på grunn av bygningsmessige hindringer og konstruksjonens utførelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.6.2026

Rapportdato
29.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ny-Landås Boliglag Avd F AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Terje Trå**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Berentsen**
Firma: **Berentsen Bygg as**
Tittel: **Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **41004836**
Epost: **Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse: **,**

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kristofer Jansons vei 19 A, 5089 Bergen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	160	Bruksnr:	103	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1954** - Kilde: Vedteketer fra borretslaget
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i betong og er utvendig pusset.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.
Etasjeskille er av betong.
Vindu med 2 & 3-lags isolerglass.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Laminat på øvirge rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater
Tak- Nedsenket himling med takess plater og downlights. Ellers malt slett betong himling

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon + mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1954 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	69	69	0	0	10
Eksterne boder:	11	0	11	0	0
Totalt m²	**80**	**69**	**11**	**0**	**10**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**69**	**69** Romfordeling: -Entre/gang: 7,3 m² -Bad: 3,8 m² -Kjøkken: 7,7 m² -Soverom: 12,6 m² -Stue: 22,4 m² -Soverom: 12,5 m² Takhøyde målt i stue 2,47 m 2,4 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**10**
Totalt m²	**69**	**69**	**0**	**0**	**10**

Bygning: Eksterne boder:

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller/loft:	**11**	**0**	**11** Romfordeling: -Ekstern bod loft: 4,5 m² -Ekstern bod kjeller: 2,2 m² -Ekstern kjeller: 4,5 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**11**	**0**	**11**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller/loft:	17	11	6
Totalt m²	**17**	**11**	**6**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

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

Innebygd skap i entre/gang og soverom er medtatt i utregningen for rom areal

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Ukjent når det ble gjort oppgraderinger sist.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Entre dør med B-30 og 43 db (Brann og lydklasser) Vinduer med 2-lags isolerglass Vinduer med 3-lags isolerglass Balkong dør med 3-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
2 lags Vinduer er skiftet i perioden 2016 (Kilde: Dato stempel i glasset) 3 lags Vinduer er skiftet i perioden 2024 (Kilde: Dato stempel i glasset)	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest	
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Kjøkken — TG-2



Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Ventilator
-Oppvaskemaskin

Frittstående hvitevarer:
-komfyr
-Kombiskap (kjøl/frys)

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svelging i benkeplate

Beskrivelse:
Det registreres svelling og fuktrelaterte skader på undersiden av benkeplaten over oppvaskmaskinen. Forholdet er typisk for fuktpåvirkning fra damp, kondens eller mindre lekkasjer i forbindelse med bruk av oppvaskmaskinen.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

TG-2 er satt på bakgrunn av registrert svelling og fuktskade på undersiden av benkeplaten

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontrollere oppvaskmaskinens montering, tetninger og eventuell dampbeskyttelse under benkeplaten. Skadeårsaken bør utbedres for å hindre videre fuktpåvirkning. Skadet del av benkeplaten bør repareres eller skiftes ved behov.

Overvåk tilstanden, foreta utskiftinger etter behov.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsanlegget består av en kombinasjon av plastavløp og eldre avløpsrør i støpejern. De eldste delene av anlegget (Støpejern) har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for slitasje, korrosjon, avleiringer og redusert funksjon sammenlignet med nyere installasjoner

Oppsummering — **TG-2**

Eldre støpejernsrør kan være utsatt for innvendig korrosjon, redusert kapasitet og lekkasjer. Eventuelle skader eller svikt i avløpssystemet kan føre til fukt- og vannskader på omkringliggende konstruksjoner samt behov for omfattende utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Det anbefales å følge med på avløpsanleggets funksjon og være oppmerksom på tegn til lekkasjer, luktproblemer eller redusert avrenning. Ved rehabilitering eller ombygging bør tilstanden til de eldre støpejernsrørene vurderes nærmere, og utskifting kan bli aktuelt avhengig av tilstand og skadeomfang.

6.6 Vannledninger

TG-2



Hovedstoppekran er plassert innvendig i kjøkkenskap vedsiden av stekeovn.



Fordelerskap plassert på bad

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2006 (Kilde: Representant)	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert på ba.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør av kobber er av eldre dato. Resterende anlegg fra 2006 (Rør i rør) Kilde: Representant

Oppsummering TG-2

Eldre vannrør har økt sannsynlighet for lekkasjer og funksjonssvikt. Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjoner og inventar, samt behov for omfattende utbedringer.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på røranleggets tilstand og være oppmerksom på tegn til korrosjon, lekkasjer eller andre avvik. Ved rehabilitering eller ombygging bør utskifting av eldre rør vurderes. Fordelerskap og synlige koblinger bør kontrolleres jevnlig.

6.7 Elektrisk



Beskrivelse	
Leiligheten har automatsikringer i sikringsskap plassert i felles trappe oppgang.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder ledninger og stikkontakt til komfyr og kabel til nedsikringssmodul og stikk for oppvaskemaskin.

Det foreligger samsvarserklæring fra Østerbø solutions as datert 02.07.2026 med følgende arbeid: Rehab leilighet. Trekt om alle ledninger og skiftet alle brytere, dimmere, termostater, stikkontakter unntatt ledninger og stikkontakt til komfyr og kabel til nedsikringssmodul og stikk for oppvask. Lagt opp til litt nye stikk på vegg i stue, gang og sov. Direkte koblet vvb med bryter. Montert nye lamper i alle rom og ledetråder på kjøkken. Skiftet OV og alle kurssikringer og montert overspenningsvern. Innstallasjon. Iht til vedlagte bilde.

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

Oppsummering

Det foreligger samsvarserklæring fra Østerbø Solutions AS datert 02.07.2026 for rehabilitering av leiligheten.

Det mangler imidlertid samsvarserklæring på deler av anlegget, herunder ledninger og stikkontakt til komfyr, kabel til nedsikringsmodul og stikk for oppvaskmaskin.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-kontroll utført de siste fem årene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om deler av anlegget er fagmessig utført, og en gjennomgang av autorisert elektriker anbefales for å avklare tilstanden.

6.8 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med understøttelse**
Årstall	**2006**
Størrelse	**116 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Varmtvannsberederen er produsert i 2006 og har dermed oppnådd en alder på om lag 20 år. Berederen har passert forventet teknisk levetid for mange varmtvannsberedere, og risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer øker med alderen

Oppsummering **TG-2**

Eldre varmtvannsberedere har økt sannsynlighet for korrosjon, lekkasjer og driftsproblemer. En eventuell lekkasje kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler og inventar

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på berederens tilstand og vurdere utskifting på grunn av alder. Regelmessig kontroll for tegn til korrosjon, lekkasjer eller andre avvik anbefales inntil utskifting gjennomføres.

6.9 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette

6.10 Våtrom TG-2





Riss/sprekk i flis.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, innebygd sisterne og benkeskap med servant. Rommet har mekanisk ventilasjon samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er sist oppgradert i 2006 (Kilde: Representant)

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vindu med karmer er utsatt for direkte vannsprut.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Vinduet er plassert i våtsone. Vindussmyget er flislagt, men selve vinduskarmen er ikke utført med vanntette materialer og vil ikke tåle langvarig belastning av fritt vann. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller andre avvik utover normal aldersrelatert slitasje på befaringstidspunktet

Dersom vinduet utsettes for gjentatt eller langvarig vannbelastning, kan dette føre til oppfukting, overflateskader og redusert levetid på karm og tilstøtende bygningsdeler.

Det registreres riss/sprekk i flis ved øvre høyre hjørne av vinduet. Slike riss kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, svinn, setninger eller lokale spenningsforhold rundt vindusåpningen. Det ble ikke registrert løse fliser eller andre tegn til omfattende skade ved befaringen.

Riss og sprekker i fliser kan føre til at fukt lettere trenger inn bak overflaten. Over tid kan dette bidra til ytterligere skadeutvikling dersom forholdet forverres eller tettheten i konstruksjonen reduseres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å begrense direkte vannsprut mot vinduet og sørge for at overflater holdes tørre etter bruk. Vindu og karm bør kontrolleres jevnlig for tegn til fuktpåvirkning, og eventuelle skader bør utbedres dersom de oppstår

Det anbefales å overvåke forholdet for videre utvikling. Dersom sprekken øker i omfang eller det oppstår tegn til løs flis eller fuktpåvirkning, bør skaden utbedres og fuger/fliser repareres ved behov.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ujevnt fall med fare for vannansamling

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Det er påvist avvik i fallforholdene i dusjsonen, slik at bruksvann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Vann som blir stående eller renner feil vei øker belastningen på tettesjiktet og gir risiko for at vann brer seg utover gulvet og inn i tilstøtende konstruksjon.

ca 8 mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.

Grunnet oppkant ved dør på ca 30 mm vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Feielist ved oppkant ved dør er demontert av representant etter befaringen og tilsendt bilde dokumentasjon på membran oppkant på ca 15 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

18mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 8mm fall fra dør til start av dusjs sone.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Synlig klemmring men ikke mulig og se slukmansjetten ved visuell kontroll. Dette ikke ensbetydende at det ikke er slukmansjett. For og eventuelt bekrefte dette, må det det dokumentere.

Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

Manglende mulighet for kontroll av slukets tilslutning mot tettesjikt medfører usikkerhet knyttet til slukets tetthet. Eventuelle feil eller mangler i overgangen mellom membran og sluk kan over tid medføre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som viser utførelse av membran og slukdetalj. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet tas med i videre vedlikeholdsplanlegging og vurderes nærmere ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Annet**
Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet. (Kravet kom med TEK10)

Manglende drensåpning eller annen dokumentert løsning for lekkasjevarsling fra innebygd sisterne medfører at eventuelle lekkasjer kan forbli skjult over tid. Dette kan føre til fuktskader i vegg-, gulv- eller konstruksjonsdeler før forholdet oppdages, med risiko for kostbare reparasjoner og følgeskader.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Veggene mot bad er vurdert og være heltre panel vegger og er risikokonstruksjon og borre i.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Veggene mot bad er vurdert og være heltre panel vegger og er risikokonstruksjon og borre i.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Terje Trå	9578-5993-4-3900997	2026-06-23 21:16:47

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. juni 2026

Oppdragsnummer
32-0141/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kristofer Jansons vei 19A, 5089 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Målfrid Kjellaug Trå

Fullmektige
Terje Trå for Målfrid Kjellaug Trå

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. juni 1968

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Målfrid Trå

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mestermo as Laget nytt bad, nytt sluk, rør i rør, membran, fliser, varmekabler

---

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mestermo as

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ilsted byttet i 2014 Nytt tak 2025 Malt hus 2025

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østerbø as Nytt elanlegg og sikringer

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0141/26

enova

Energiattest



Adresse **Kristofer Jansons vei 19A, 5089 BERGEN**	
Dato for energimerking **11.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321117**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139230981**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **103**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **164,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **158,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 488 kWh**



Kristofer Jansons vei 19A, 5089 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Kristofer Jansons vei 19A, 5089 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedtekter

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 103.721,- fordelt på 5459 aksjer á kr 19,- fullt innbetalt og lydende på navn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 3 andre medlemmer og ett varamedlem.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

Innkalling til
Generalforsamling
AS Ny-Landås Boliglag Avd F



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

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

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

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

7.8 Endring av husordensregler

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

28.04.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Styreleder er på valg, men velges av styret.

Forslag til vedtak: Styreleder velges av styret.

5.2 Valg av styremedlemmer

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

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

Styreleder Janne Bjørgan ønsker å fratre.

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Kristine Faye
- Steinar Clausen
- Gudrun Vinsrygg

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

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

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

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

Lise Hammer stiller som kandidat som varamedlem.

Forslag til vedtak: Til varamedlem for ett år velges

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

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

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

7. Saker

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

7.1 Styresvar på mailhenvendelser

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

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

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

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

7.2 Tilgjengelig hovednøkkel

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

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

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

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

7.3 Oppslag om husordensregler

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

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

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

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

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

7.4 Oppslag krisenummer

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

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

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

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

7.5 Dugnad

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

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

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

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

7.6 Trefelling og beskjæring

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

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

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

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

7.7 Tørkestativ

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

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

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

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

7.8 Endring av husordensregler

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

Forslag til vedtak: Reviderte husordensregler vedtas.

Styrets innstilling: Reviderte husordensregler vedtas.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for AS Ny-Landås Boliglag Avd F torsdag 07.05.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2025 for AS Ny-Landås Boliglag Avd F

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 14 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Renovasjonsprosjektet og finansiering

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

Generell økonomi

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

Vedlikehold og bygningsmessige saker

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

Brannsikkerhet og tilsyn

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

Håndtering av diverse saker meldt inn av beboere.

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

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

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

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

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

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

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

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

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

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

Internkontroll / HMS

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

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

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

Oppgaver ønsket gjennomført i 2026/2027:

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

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL

Boliglagets revisor er Ernst & Young AS

Boliglagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring på eiendomsmassen

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

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

Disse skyldes stormen Amy, en lekkasje og et branntilløp.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til styret og Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 03.06.2025 bestått av:

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

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

Av styrets verv er følgende på valg:

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

Varamedlem: Magnus Sandvåg (1 år)

Ingen nåværende styremedlemmer stiller til gjenvalg.

Boligomsetning/bruksoverlating

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

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

Birkeveien 47A, H0201: kjøpesum ikke angitt

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

Birkeveien 47B, H0302: kr 3 475 000

Birkeveien 45A, H0202: kr 4 570 000

Kristofer Jansons Vei 19C, H0201: kjøpesum ikke angitt

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

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

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

Birkeveien 47B, H0301: kr 4 400 000

Birkeveien 47B, H0202, 3 950 000

Oppgitte priser er inklusiv fellesgjeld.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

16 AS Ny-Landås Boliglag Avd F RESULTATREGNSKAP 2025

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

16 AS Ny-Landås Boliglag Avd F BALANSE 2025

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

16 AS Ny-Landås Boliglag Avd F BALANSE 2025

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

Sted:_____, dato:_____

Janne Biedilæ Bjørgan Styreleder	Céline Sørfonden Styremedlem	Kristoffer Mikkelson Miracco Styremedlem

Jørn Rathe
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

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

Virksomheten ligger i Bergen kommune.

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

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

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

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

Note 4 - Egenkapital

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

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

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

Note 7 - Andre inntekter

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

Diverse inntekter gjelder Vipps innbetaling for bruk av vaskekjeller.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

Selskapet har en person ansatt i regnskapsåret på timebasis.

Note 9 - Andre Driftskostnader

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

Note 10 - Vedlikehold

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

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Altan - individuell finansiering

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Ny-Landås Boliglag Avd F

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

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ny-Landås Boliglag AVD F AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: CX85X-NVG1V-5M6SV-EY08P-2V0DR-5H8M7

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 26. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CX85X-NVG1V-5M6SV-EY08P-2V0DR-5H8M7

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Du er ansvarlig for å rydde etter deg i fellesrommene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 15

I tillegg ble det fremlagt: 1 fullmakt.

Til sammen 16 stemmer til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Tea Borgen Moen, Vestbo

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Tea Borgen Moen, Vestbo

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en aksjonær.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Jørgen Håland

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Iren Ramsøy og Maria Brekke

2. Årsberetning 2025

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

krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:
Årsberetningen for 2025 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 100 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Styreleder er på valg, men velges av styret.

Vedtak:
Styreleder velges av styret

5.2 Valg av styremedlemmer

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

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

Styreleder Janne Bjørgan ønsker å fratre.

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Kristine Faye
- Steinar Clausen
- Gudrun Vinsrygg

Vedtak:
Som styremedlem ble følgende valgt:

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

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

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

Lise Hammer stiller som kandidat som varamedlem.

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

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

_____ styreleder valgt for 2 år i 20__

Kristine Faye styremedlem valgt for 2 år i 2026

Steinar Clausen styremedlem valgt for 2 år i 2026

Jørn Rathe styremedlem valgt for 2 år i 2025

Céline Sørfonden styremedlem valgt for 2 år i 2025

Lise Hammer varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité
Boliglaget har ingen valgkomite.

Vedtak:
Boliglaget har ingen valgkomite.

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

Vedtak:
Styret velger selv delegater til Vestbos generalforsamling.

7. Saker

7.1 Styresvar på mailhenvendelser

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

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Vedtak:
Generalforsamlingen tar saken til etterettning.

7.2 Tilgjengelig hovednøkkel

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

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Vedtak:
Saken ble trukket i møtet.

7.3 Oppslag om husordensregler

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

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

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

7.4 Oppslag krisenummer

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

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Vedtak:
Generalforsamlingen tar saken til etterretning.

7.5 Dugnad

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

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Vedtak:
Saken trekkes i møtet.

7.6 Trefelling og beskjæring

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

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

Dato: 25/4 2026, Gudrun og Seppo Vinsrygg

Vedtak:

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

7.7 Tørkestativ

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

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

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til etterretning.

7.8 Endring av husordensregler

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

Vedtak:

Reviderte husordensregler vedtas.

Møtet ble hevet kl. 19.05.

Protokoll for AS Ny-Landås Boliglag Avd F

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Aksjonærer i AS Ny-Landås Boliglag Avd F innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling torsdag 15.05.2025 kl 12:00.

Generalforsamling vil bli holdt som Digitalt årsmøte via beboerportalen "min side"

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av en aksjonær til å undertegne protokollen

2 Forhøyelse av aksjekapitalen

Generalforsamling kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver aksjonær har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en aksjonær i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

12.05.2025

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

2. Forhøyelse av aksjekapitalen

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

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

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

Forslag til vedtak:

a) Selskapets aksjekapital forhøyes med NOK 1.967,- fra NOK 103.721,- til NOK 105.697,- ved at det utstedes 104 nye aksjer i selskapet hver pålydende NOK 19,-. Samlet aksjeinnskudd utgjør NOK 2.540.000,-. Det overskytende av aksjeinnskuddet utover økning av aksjekapitalen utgjør NOK 2.538.033,- og tilføres overkurs.

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

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

d) Kapitalforhøyelsen tegnes i generalforsamlingsprotokollen.

e) Aksjeinnskuddet skal ytes innen 31.05.2025.

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

g) Kostnader til kapitalforhøyelsen dekkes av selskapet.

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

Aksjetegning

Marcin Wodka og Klaudia Magdalena Wodka tegnet seg for 104 nye aksjer hver pålydende NOK 19 med et samlet beløp på NOK 2 540 000.-, hvorav NOK 1967.- utgjør økning av aksjekapitalen og NOK 2.538.033,- tilføres overkurs. Aksjeinnskuddet skal gjøres opp i henhold til punkt c) ovenfor.

09.05.25

_____

Marcin Wodka og Klaudia Magdalena Wodka

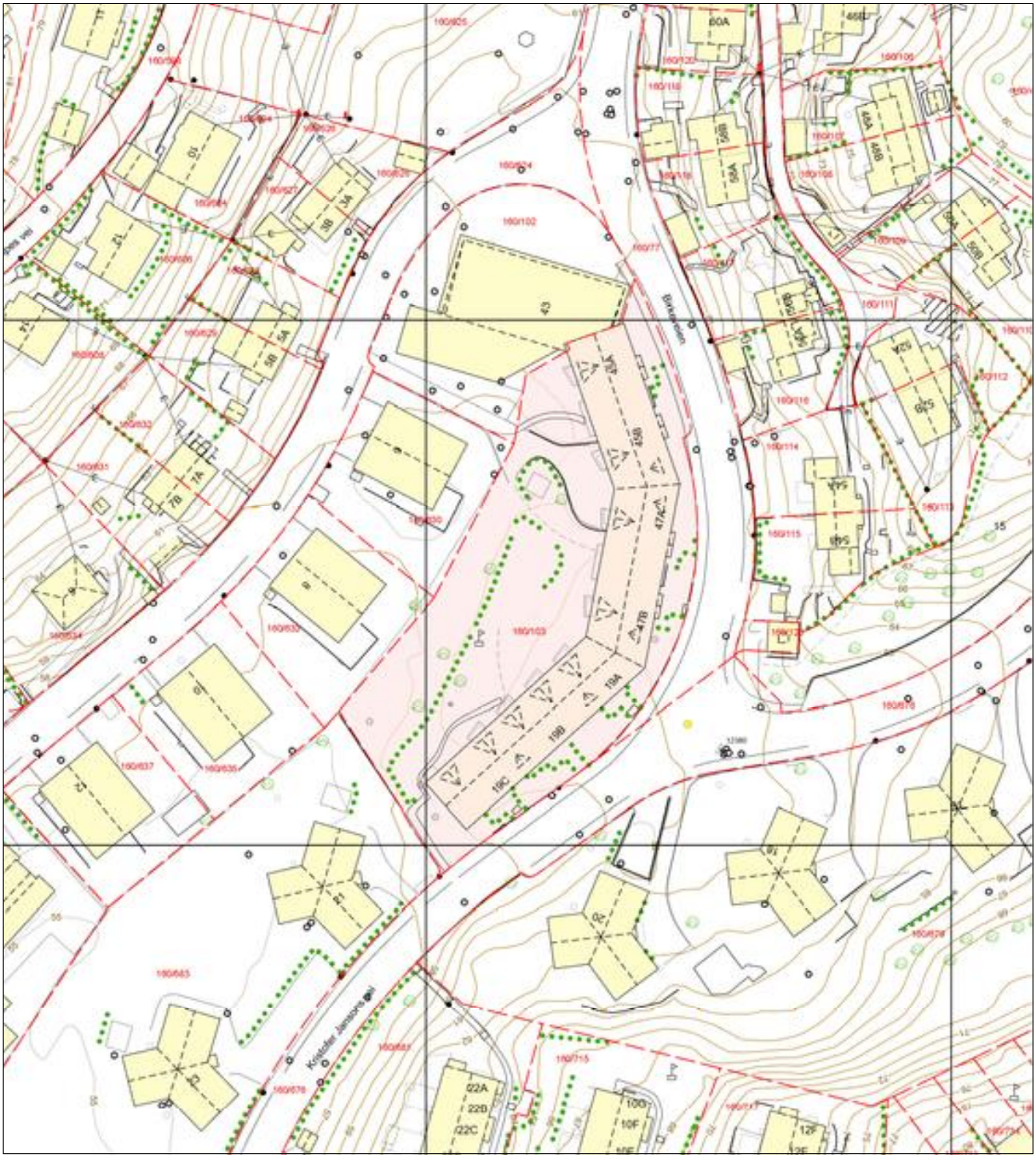
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 22.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/103/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 19A, 5089 BERGEN m.fl.

N



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

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/103/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 19A, 5089 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/103/0/0
Utlistet 22. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260785655	Grunneiendom	0	Ja	3 933,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	9,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	499 - Annen restriksjon	< 0,1 % (0,7 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10520100	30	ÅRSTAD. ADOLPH BERGS VEI 1 P	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
66420000	35	Årstad. Gnr 160 bnr 654 mfl., Slettemarken sykehjem	3	202220588
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/608	301229593	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	26.07.2023	202313060

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 22. juni 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

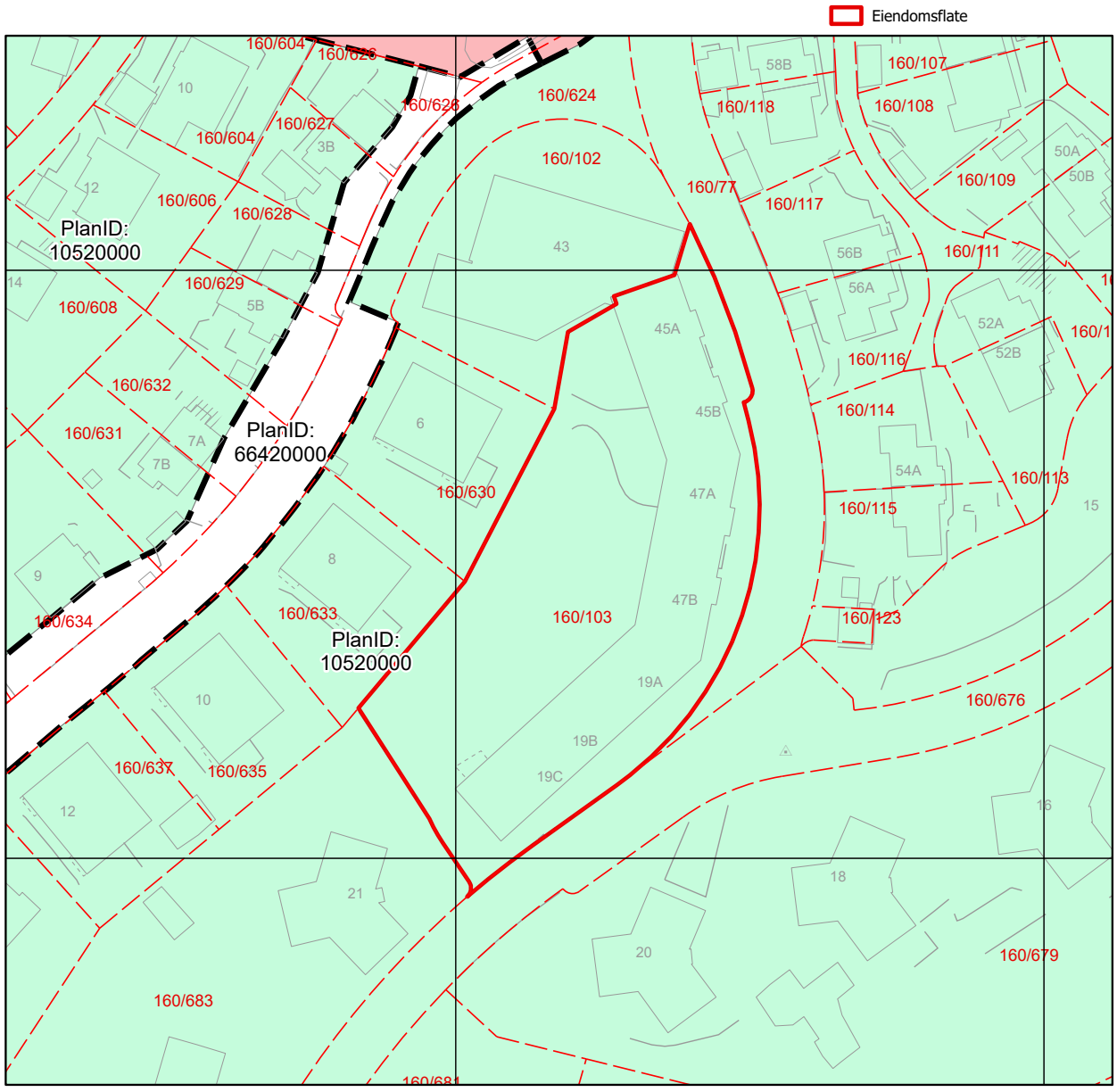
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/103
Dato: 22.06.2026 Adresse: Kristofer Jansons vei 19A

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

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

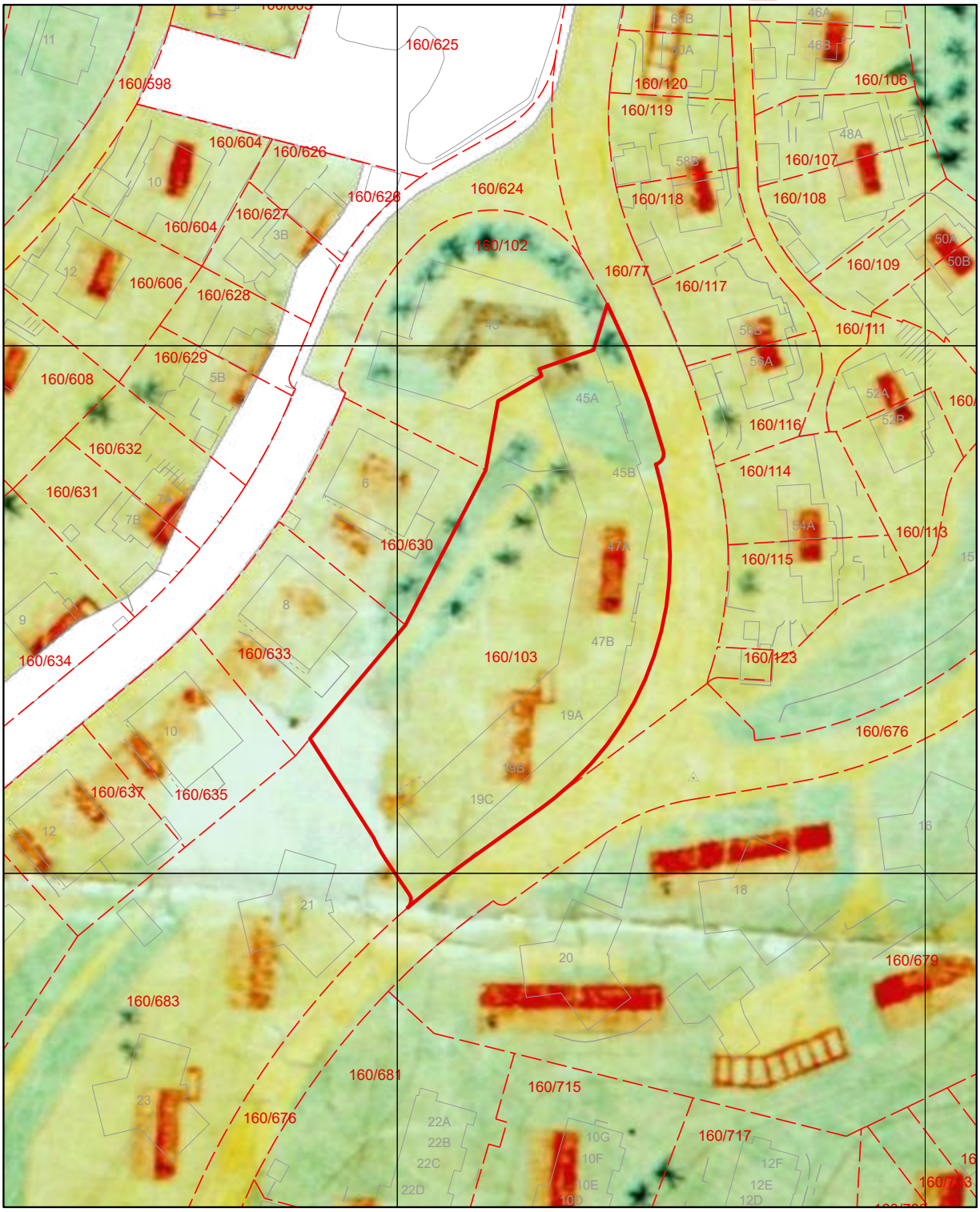
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/103
Dato: 22.06.2026 Adresse: Kristofer Jansons vei 19A

N

PlanID(er): 10520000

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

Eiendomsflate




FORSLAG TIL REGULERINGS - OG BEBYGGELSESPLAN FOR
BERGENSDALENS SYDLIGE DEL
DISTRIKTET "SLETTEBAKKEN"
MÅL 1:1000
BEBOELSE
GARASJER
BUTIKKER
OFF. BYGG.
PRIVATE GRØNTAREALER
FELLES GRØNTAREALER
GRENSELINJE FOR IDRETTSANLEGG
BEGRENSNINGSLINJE
OPHEVEDE REGULERINGSLINJER

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

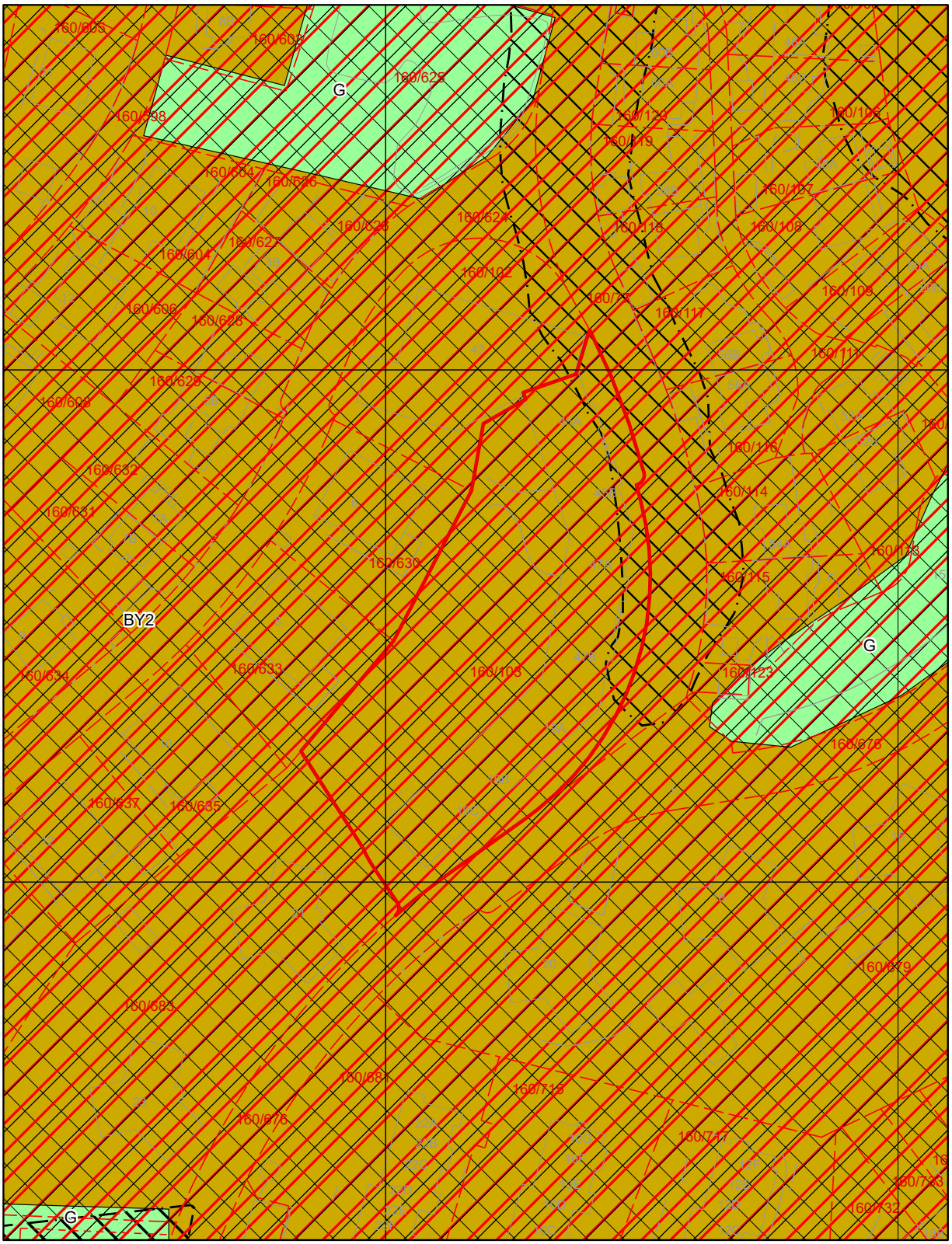
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/103
Adresse: Kristofer Jansons vei 19A

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

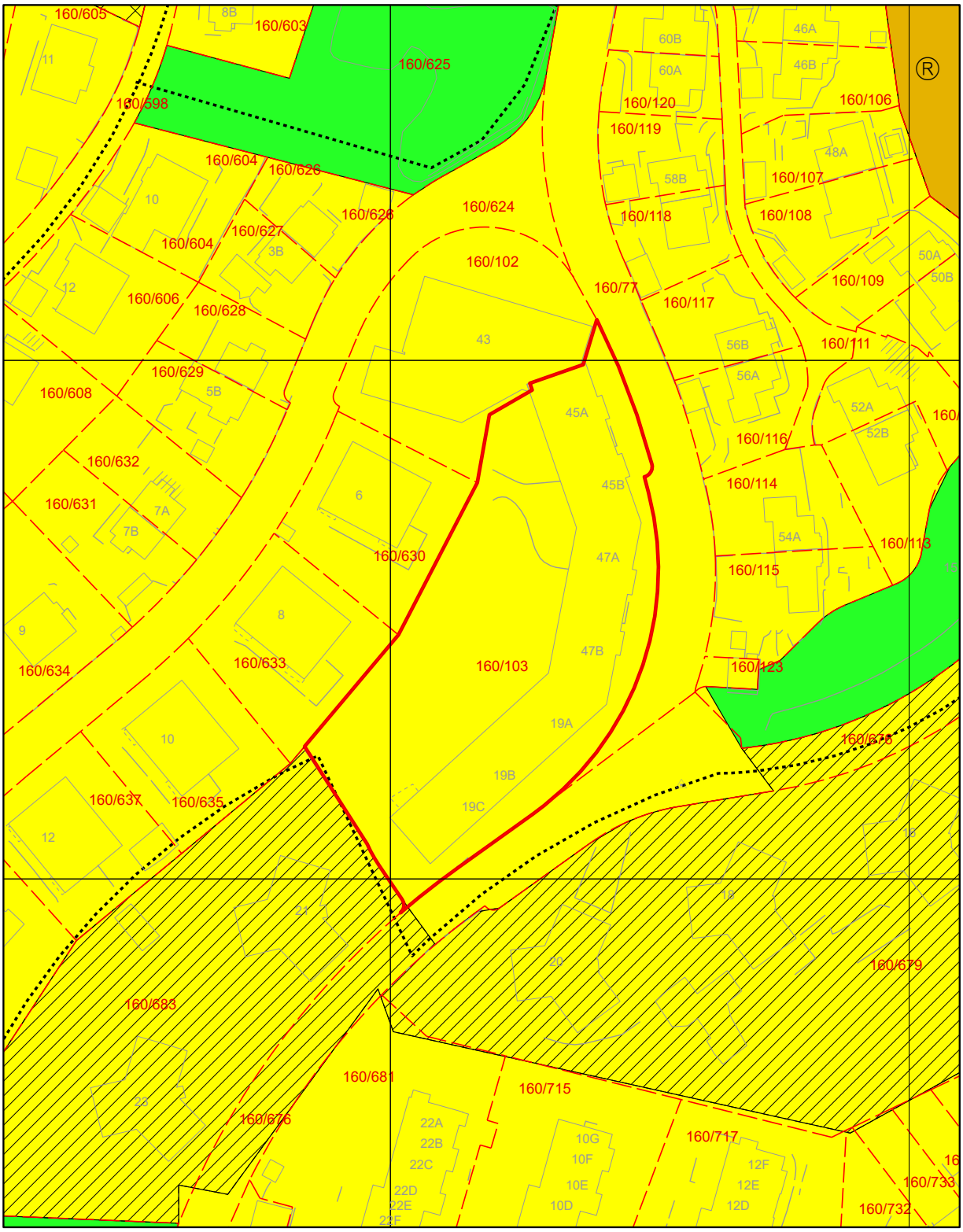
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.06.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/103
Adresse: Kristofer Jansons vei 19A

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985


Byggeområde (N)

Boligområde (N)


Friområde (N)

Velkommen til

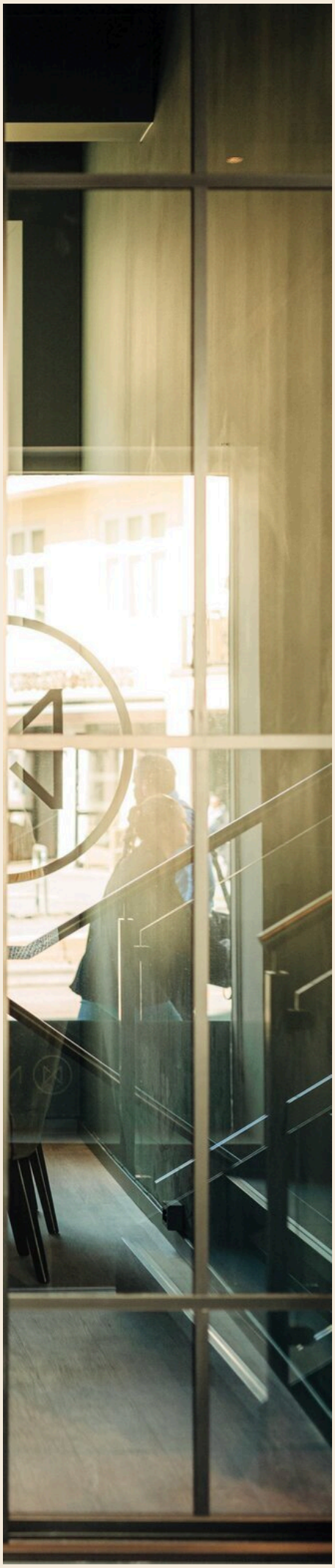
Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0141/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kristofer Jansons vei 19A 5089 BERGEN
Matrikkel: Gnr 160, bnr 103 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Benjamin Sommer
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen Vest
b.sommer@nordvikbolig.no
913 10 871



Marcus Skudal Ellingsen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Bergen Vest
m.ellingsen@nordvikbolig.no
404 56 462

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: