DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Kristofer Jansons vei 14

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Boligbygg med flere boenheter

Kristofer Jansons vei 14, 5089 BERGEN BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 679

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13379-2056 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CA4956

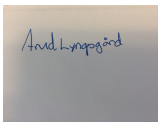
Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård

Medlem av NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

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

Rapportansvarlig



Arvid Lyngsgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@takstvestlandet.no
474 14 500

Medlem av NITO

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje.
Bygningen er oppført 1955 ihht. Infoland.

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i 1955.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1949 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 1955. (referansenivået for bygningen).
En rekke egenskaper som f.eks. tetthet i bygget, varmeisolasjon og ventilasjon er annerledes for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1949 enn bygninger oppført etter dagens krav.

LAGRING
Boder i underetasjen:
Bod: 4,5 m²
Bod: 1,8 m²

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Leiligheten holder en normalt god standard og fremstår som godt vedlikeholdt.
Bad og rør i rør system fra 2026.
Kjøkken fra 2021.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Saltak i trekonstruksjoner.
Taket er tekket med takstein.

Malte murkonstruksjoner.

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer fra 2008 og 2011.

Entredør:
Tredør.

Terrassedør:
Tredør med isolerglass.
Døren er produsert i 2008.

Balkong på 3,4 m²
Betongdekke.
Rekkverk i tre og stål.
Rekkverkshøyde: ca 98 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Laminat.

Vegger:
Malte plater og malt mur/betong.

Himling:
Malt betong.

Betongdekke.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 28 mm målt i stue.

Vedovn i stue.
Felles pipe.

Fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad rehabilitert i 2026.
Arbeid utført av firma.
Fliser på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 40 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Tettesjikt med smøremembran.
Plastsluk.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdør.
Elektrisk avtrekk.
Til-luft via spalte under dørblad.
Kjøkkeninnredning på vegg mot dusj.
Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Kompesitt oppvaskkum.
Integrert kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Integrert kullfilterventilator i induksjonstopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i bad.
Vannstoppsystem montert i skap.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.
Stoppekran i inspeksjonsluke i vegg ved dusjdør.
Fellesrør av kobber.

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.
Felles avløp i støpejern.

Avtrekk i bad.
Ventilator i kjøkken.

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredningen.
Vannvolum på 107 liter.
Bereder montert i 2026.
Fuktsensor montert i skap for bereder.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang.
Kurs nr 6 er ikke ført opp i kursoversikten.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse

Beskrivelse av eiendommen

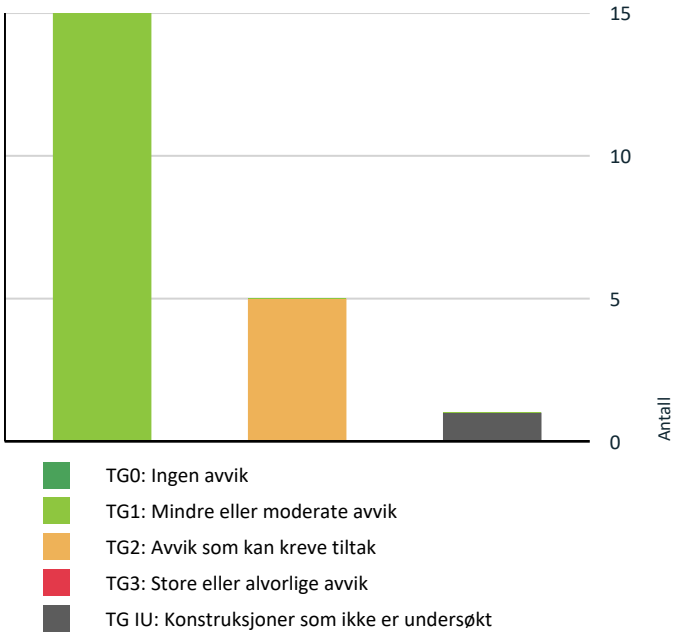
av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.
Røykvarsler og brannslukkingsapparat .

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong er 2 cm for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1 Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1 Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1955	Infoland

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner.
Taket er tekket med takstein.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Malte murkonstruksjoner.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer fra 2008 og 2011.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør:
Tredør.

Terrassedør:
Tredør med isolerglass.
Døren er produsert i 2008.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på 3,4 m²
Betongdekke.
Rekkverk i tre og stål.
Rekkverkshøyde: ca 98 cm.

Vurdering av avvik:

- Noe maling og værslitasje på rekkverk.
- Rekkverket på balkong er 2 cm for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold av rekkverk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Malte plater og malt mur/betong.

Himling:
Malt betong.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongdekke.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 28 mm målt i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn i stue.
Felles pipe.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad rehabilitert i 2026.
Arbeid utført av firma.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier





3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger.
Malte plater i himling.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 40 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt med smøremembran.
Plastsluk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, vegghengt toalett og dusj med glassdør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk.
Til-luft via spalte under dørblad.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning på vegg mot dusj.
Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

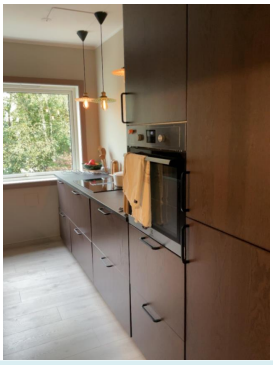
Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Kompesitt oppvaskkum.
Integrert kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert kullfilterventilator i induksjonstopp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i bad.
Vannstoppsystem montert i skap.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.
Stoppekran i inspeksjonsluke i vegg ved dusjdør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier







TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Fellesrør av kobber.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 2 Innvendige avløpsrør - 1

Beskrivelse

Felles avløp i støpejern.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk i bad.
Ventilator i kjøkken.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredningen.
Vannvolum på 107 liter.
Bereder montert i 2026.
Fuktsensor montert i skap for bereder.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

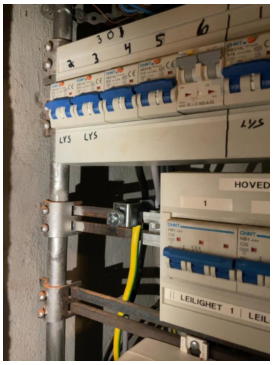
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

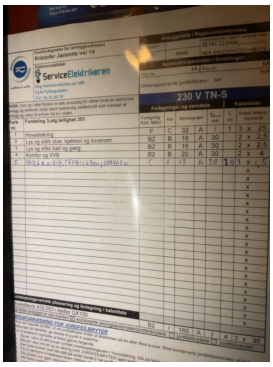
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang.
Kurs nr 6 er ikke ført opp i kursoversikten.

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





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslukkingsapparat .

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong er 2 cm for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

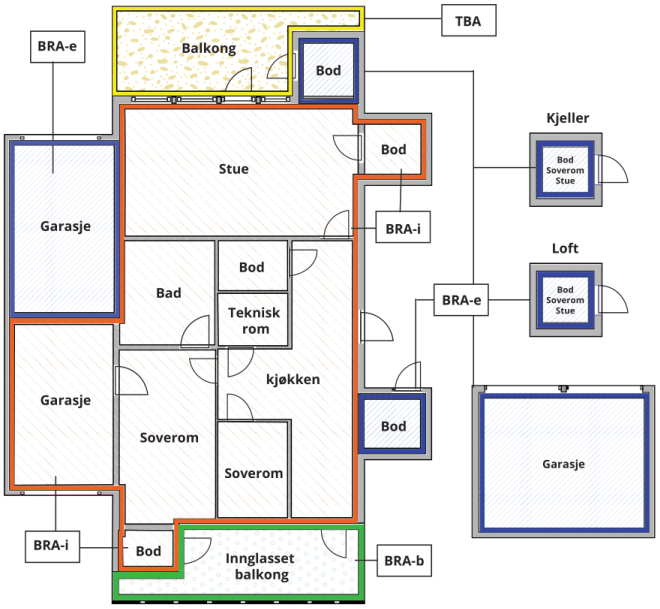
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	69			69	
Underetasje		6		6	
SUM	**69**	**6**			
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Kommentar

Netto rom areal:
Entre/gang: 6,3 m²
Bad: 3,6 m²
Soverom: 13,5 m²
Kjøkken: 8,1 m²
Stue: 21,6 m²
Soverom: 10,7 m²

Bod: 4,5 m²
Bod: 1,8 m²

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, pipe osv. opptar.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Mads Hagevik Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	679		0	8354.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kristofer Jansons vei 14

Hjemmelshaver

As Ny Landås Boliglag Avd A

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2026	Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.09.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier	08.09.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.09.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

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

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

Egenerklæring

Kristofer Jansons vei 14, 5089 BERGEN

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kristofer Jansons vei 14	Kristofer Jansons vei 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i leiligheten siden mai 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP615859

Informasjon om selger

Selger

Lenes, Sofie

Selger

Moen, Mads Hagevik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble totalrenovert i 2026 av TPA Rørleggerservice AS som totalentreprenør. Arbeidet omfattet blant annet: • Nye vann- og avløpsrør til bad og kjøkken (rør-i-rør-system). Inkl. opplegg til vaskemaskin på kjøkkenet • Nytt sluk og ombygging av dusjsone. • Montering av Aquastop i vannfordelerskap. • Montering av innbygningssisterne og baderomsutstyr. • Oppbygging og platting av vegger og tak med godkjente våtromsplater. • Nye varmekabler, belysning, ventilasjon og øvrige elektriske installasjoner på badet. • Støping av nytt badegulv, membranarbeider og flislegging av gulv og vegger. • Sparkling og maling av tak med våtromsmaling.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TPA Rørleggerservice AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

følgende elektriske arbeid utført på badet: • Montert nye varmekabler i gulvet. • Etablert ny stikkontakt ved baderomsmøbel/vask. • Flyttet lyspunkt til speil. • Levert og montert 3 LED-spotlights. • Lagt frem strømtilførsel til vaskemaskin og varmtvannsbereder (i kjøkkenbenk). • Levert og montert PAX baderomsvifte med fuktsensor. • Montert nytt bryterpanel ved døren. Arbeidet er utført av Sletten Elektro AS.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sletten elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Eksisterende sluk ble skiftet ut med et nytt Joti-sluk og flyttet til ny dusjsone. • Det ble lagt nytt avløp til vaskemaskin på kjøkkenet. • Det ble lagt nytt avløp til servant på badet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TPA rørleggerservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er enkelte sprekker i fasaden på blokken, samt noe flassing av murpussen på bygget. Det er ikke gjort noen tiltak i forbindelse med dette i de to årene vi har bodd her.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble på blokken sin Facebook gruppe i september 2024 lagt ut et innlegg om at det ble observert noen mindre insekter rundt postkassene inne i blokken. Usikker på om noen tiltak ble gjort, da korrespondansen vi har innsikt i viser til at styret vurderte disse som ikke-skadelig vesen.

Vi har ikke observert skadedyr i egen bolig de årene vi har bodd her.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er planlagt renovering av fasader på blokkene i aksjesalget. Det har også tidligere vært snakk om planer for å sette opp balansert ventilasjon i alle leilighetene på et tidspunkt. Hvor stor endringen av kostnadene eller gjelden vil medføre for aksjesalget er uvisst da det ikke er vedtatt noe endelig plan for arbeidets omfang eller tidsplan.Prosjektet om ventilasjon og fasaderenovering var på gang da vi flyttet inn, men har blitt forsinket grunnet avslag på søknad hos byantikvaren. Det er derfor vedtatt på årets generalforsamling å se på alternative løsninger for prosjektet.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Kjøkkenet ble pusset opp i 2021, med en videre utvidelse av benkeplate og skap satt inn i 2026. Ny varmtvannstank fra 2026.

I forbindelse med oppussingen av badet i 2026 rev vi en ikke-bærende vegg mellom bad og daværende bod for å kunne utvide badet for oppussingen. Rivningen av den ikke-bærende veggen ble godkjent av styret. Arbeidet ble gjort av fagfolk i familien, men vi har ikke dokumentasjon på selve rivningen.

Vi har et effektivt, felles vaskerom med stor vaskemaskin og tørketrommel. Vi har også tørkerom i kjelleren.

Vi har tilhørende parkeringsplass til leiligheten

2 store boder tilhører leiligheten.

Vi har felles sykkelparkering og hobbyrom i blokken.

Tidligere eier etterlot seg hull i veggen fra tv oppheng. Disse har blitt sparklet igjen, men ikke malt over.

I en av naboblokkene i aksjesalget har enkelte enheter rapportert problemer med fuktskader. Tiltak har blitt gjort på fasaden til denne naboblokken i 2026.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10395939

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sofie Lenes	**2026-09-07**	**Mads Hagevik Moen**	**2026-09-07**

Identification

Sofie Lenes

Identification

Mads Hagevik Moen

Signicat

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

vestbo

Informasjon til meglere/oppgjørskontor i forbindelse med oppgjør og overtagelse av Vestbo-bolig

Fakturering av eierskiftegebyr
Det er meglerkontoret som blir fakturert for eierskiftegebyr ved forespørsel på utestående restanser.

Det er viktig å sørge for at all informasjon fra meglerkontor er korrekt for å unngå problemer med fakturering. Vi benytter EHF ved utsendelse av eierskiftegebyr.

Dette vil også gjelde for registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring.

Bolig skifter eier
Når en bolig skal skifte eier må megler sende eierskiftemelding til Vestbo fra sitt fagsystem. Eierskiftemeldingen må inneholde overtakelsesdato, kjøpesum, kjøpers/kjøperes navn, fødselsnummer, adresse, postnummer, sted, e-post og mobilnummer.

Vestbo bruker eierskiftemeldingen som grunnlag for godkjenning av nye eiere.

Meglers oppgjørsavdeling kontakter Vestbo om eventuelle utestående restanser, andel felleskostnader og eierskiftegebyr.

Medlemskap ved kjøp av bolig
Alle som står oppført i kjøpekontrakten i boligselskap som er tilknyttet Vestbo må være medlem. Er kjøper ikke medlem fra før, må hen melde seg inn.

Medlemskap kjøpes via www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt *før* bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

Selgers ansvar
Selger er ansvarlig for andel felleskostnader hvis overtakelsesdato er etter den 1. i måneden. (selv om forfall er etter den 1 i måneden)

Dersom overtakelse er midt i måneden må selger betale for hele måneden, og så må kjøper og selger gjøre opp seg imellom for perioden kjøper skal betale for.

Kjøper vil få tilsendt nye faktura fra den 1. i den første hele måneden etter overtakelsen. Fakturaen har kid-nummer som er knyttet til navn. Dersom faktura med andres navn og kid-nummer benyttes, vil betalingen oppfattes som utført av den navngitte personen, uavhengig av hvilken konto det betales fra. Har selger avtalegiro/e-faktura må dennes sies opp direkte i bank av selger. Vestbo har ingen myndighet til å si opp avtalen på vegne av selger.

Pant aksjelag
Vestbo noterer kun pant i aksjelag og besitter aksjeboken på boliger i tilhørende aksjelag.

I forbindelse med oppgjør må megler/oppgjørs-kontor oversende bekreftelse til Vestbo at dere sørger for å innfri de lån som hefter på boligen, og påse at slettemelding fra panthavere vil bli sendt Vestbo.

Pantedokumenter på ny eier må sendes Vestbo sammen med kjøpekontrakt. Pantedokumenter sendes til eierskifte@vestbo.no

Når Vestbo mottar bekreftelse på innfrielse av selgers heftelser og at kjøper(e) har betalt medlemskap kan vi gjennomføre overføring av bolig til ny eier(e).

For borettslag og sameier må pant og hjemmelsoverføring sendes Statens Kartverk.

Vi håper på forståelse slik at arbeidet rundt deres salg av bolig gjennomføres i riktig rekkefølge, slik at vi kan levere en så effektiv tjeneste som mulig.

I forbindelse med eierskifte og boliginfo - benytt e-post: eierskifte@vestbo.no

Vennlig hilsen
Marianne & Mona

Prisliste gjeldende fra 1.1.2026

Pris for skriftlige boligopplysninger til eiendomsmegler/takstmann	kr 4.729
Eierskiftegebyr (selger) i borettslag (4 R)	kr 6.725
Eierskiftegebyr (selger) i boligaksjeselskap*	kr 6.725
Eierskiftegebyr (kjøper) i boligaksjeselskap* (1,75 R)	kr 2.938
Eierskiftegebyr (kjøper) i andelssameier/huseierlag/SA	kr 5.044
Eierskiftegebyr (selger) i eierseksjonssameier	kr 5.044
Registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring (1,75 R)	kr 2.943
Utlysing av bolig på forkjøpsrett - forhåndsvarsel (Maksimum 5 R)	kr 8.406
Bruksoverlating/utleie av egen bolig	kr 1.313
Registrering av panteheftelser i boligaksjeselskap (1,75 R)	kr 2.943
Kopi av kjøpekontrakt fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500
Tegning fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500

Medlemskap ved kjøp av bolig i boligselskap som er tilknyttet Vestbo, og som derav krever medlemskap

Alle som står oppført i kjøpekontrakten må være medlem. Er man ikke medlem fra før, må man melde seg inn. Medlemskap kjøpes på vår hjemmeside - www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt *før* bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

* I boligaksjeselskap (AS) er det eierskiftegebyr både for selger og kjøper.

Det tas forbehold om trykkfeil og endringer i pris- og avgiftsnivå.

Bergen, 18. desember 2025
Vestbo BBL

Innkalling til
Generalforsamling
AS Nylandås Boliglag Avd A



Innkalling til ordinær generalforsamling for AS Nylandås Boliglag Avd A

Aksjonærene i AS Nylandås Boliglag Avd A innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 21.05.2026 kl 18:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i Landås Menighet eldresenter .

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Rehabilitering

8 Endring av vedtak - rehabilitering av fasader m.m fra Rune Olsen vedlagt.

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).

04.05.2026

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.

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 128 000 til fordeling blant styrets medlemmer.
Styret ønsker at det blir satt et fast honorar til møtende vara.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

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

Følgende styremedlemmer er på valg

Kristine Verhoeven - nr.14

Douglas Atkin Little

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling blir lagt frem i møte.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

På valg

Hans-Bjørnar Austgulen - nr.20

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling blir lagt frem i møte.

5.4 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."

Styret velger utsending blant styrets medlemer

7. Rehabilitering

Slik prosjektet var planlagt er det ikke mulig å gjennomføre. Byantikvaren motsetter seg planene, hovedsakelig grunnet endring i avstand mellom fasade og vinduer.

Dersom prosjektet skal videreføre er eneste alternativ å skifte ut vinduer og balkongdøren, og montere de i samme avstand frå fasaden som i dag. Dette vil medføre økte kostnader. Prisene på vedtatt prosjek har også økt i perioden siden tilbudet var gitt.

Laget har to alternativ

1. Øke låneramme til 35 millioner kr., og inkludere utskifte av vinduer.

2.Avslutning av vedtatt rehabiliteringsprosjekt, og oppstart av ny prosjektering som avgrenser omfanget av prosjektet. Dette vil medføre bortfall av tildelt støtte fra Evova på 4millioner og lån i husbanken blir ikke innvilget.

En økning av låneramme vil medføre en økning i fellesgjeld pr. andel på kr. 730.000, og en økning i felleskostnad på ca. 3.500kr.
Det er foretatt en justering av felleskostnad. Noe av denne økningen kommer til fratrekk.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å foreta nødvendig tilpasninger av vedtatt prosjekt for å sikre godkjenning av byggesøknad, dette inkluderer utskifting av vinduer og balkongdører. Rammen for låneopptak blir økt for å dekke merkostnaden.

Styret gis fullmakt til å foreta låneopptak på inntil kr 35.000.000 med en tidsramme på 30 år, som skal sikres med pant i borettslagets eiendom på Bnr 679/Gnr 160 i Bergen kommune. Pantet til banken skal ha prioritet foran borettsinnskuddet

Alternativt forslag:
Generalforsamlingen ber styre komme tilbake med et nytt forslag vedlikehold og oppgradering.
Forslaget skal inkludere nødvendig vedlikehold, med opsjoner for oppgradering av bygg.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å foreta nødvendig tilpasninger av vedtatt prosjekt for å sikre godkjenning av byggesøknad, dette inkluderer utskifting av vinduer og balkongdører. Rammen for låneopptak blir økt for å dekke merkostnaden.

Styret gis fullmakt til å foreta låneopptak i husbanken på inntil kr 35.000.000 med en tidsramme på 30 år, som skal sikres med pant

i borettslagets eiendom på Bnr 679/Gnr 160 i Bergen kommune.
Pantet til banken skal ha prioritet foran borettsinnskuddet

8. Endring av vedtak - rehabilitering av fasader m.m fra Rune Olsen vedlagt.

Bergen 2.mai 2026

Forslag til vedtak på generalforsamlingen 21. mai 2026
Manglende vedlikehold av blokkene har vært utsatt i for lang tid.
Det er 16 år siden husene sist ble malt og fuktproblematikken er godt kjent.
Fasadeproblematikken har dradd ut i for lang tid.
Det er snakk om at vinduene som har minst 40-50-års levetid og som var skiftet sist i 2009 skal skiftes ut, evt. flyttes ut slik at de har samme plassering som fasaden i dag med de risikofaktorer som det utgjør, blant annet i form av punkterte isolerglass i vinduene.
For ikke å snakke om betydelige merkostnader for laget.
En annen viktig sak er at fasadeplatene bygger ut minst 13 cm.
Det har veldig mye å si for allerede små altaner når det blir minst 13 cm mindre plass langs hele murveggen på altanen.
Nødvendig vedlikehold av blokkene er nå blitt ytterlige utsatt i enda 3 år, med de merkostnadene dette medfører.
Det er nødvendig at arbeidet settes i gang snarest uten ytterlige forsinkelser også med tanke på de kostnadskrevende utbedringer som har vært nødvendig å gjøre i dette tidsrommet.

Forslag til vedtak: Det stemmes nei til at fasadene skal få nye plater utenpå fasade slik den er i dag.
I stedet settes det i gang med å reparere fasadene for sprekk- og avflassing av pussen på fasaden og der etter male husene i de originale fargene.
Videre få installert balansert ventilasjon i alle leilighetene. Ytterdørene til blokkene pusses opp. Porttelefoner som ikke virker fornyes.

Mvh. Rune Olsen Kristofer Jansons vei 20

Forslag til vedtak:	Forslag til vedtak fra Olsen: Det stemmes nei til at fasadene skal få nye plater utenpå fasade slik den er i dag. I stedet settes det i gang med å reparere fasadene for sprekk- og avflassing av pussen på fasaden og der etter male husene i de originale fargene. Videre få installert balansert ventilasjon i alle leilighetene. Ytterdørene til blokkene pusses opp. Porttelefoner som ikke virker fornyes.
Styrets innstilling:	Forslaget avvises.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for AS Nylandås Boliglag Avd A torsdag 21.05.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2025 for AS Nylandås Boliglag Avd A

Virksomhetens art og lokalisering

AS Nylandås Boliglag Avd A 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 5 møter i 2025

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært å forsøke å få gjennomført vedtatt vedlikehold/rehabilitering. Samt fått utført nødvendig reperasjon av fasade i nr. 20

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om å få gjennomført nødvendig vedlikehold av fasader, samt få utarbeidet en tilstandsrapport på avløpsrør.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Reperasjon av fasade og pipe i nr. 20

Utbedring av skader etter stormen

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Utskifting av inngangsdør, som ble skadet under innbrudd.

Fornying av fasader i alle blokkene.

Det er i løpet av året utført 180 timer dugnadsarbeid.

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:
Det er store utfordringer knyttet til sprekker i fasader, som resulterer i fukt-inntrengning i bygg og leiligheter. Uisoler fasade medfører kondensdannelse på innervegger, som videre kan medføre muggdannelse og skade på overflater.
Det er presserende å få gjennomført planlagt vedlikehold for å unngå ytterligere forringelse av bygningsmassen

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 4 skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak: Skader etter storm, vannskader som følge av lekkasje

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 21.05.2025 bestått av:

Styreleder, Johannes Bysheim
Styremedlem, Arild Westad
Styremedlem, Kristine Førdestrøm Verhoeven
Styremedlem, Douglas Aitken Little
Varamedlem, Hans-Bjørnar Austgulen

Valgkomite:

Candy Biermann(nr 18)

Hans Bjørnar Austgulen (nr 20)

Thea Margrethe Tørrissen (nr 16)

Kira Van Hoegee (nr 14)

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Kristine Førdestrøm Verhoeven
Styremedlem, Douglas Aitken Little
Varamedlem, Hans-Bjørnar Austgulen

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2026

Årsberetning 2025 for AS Nylandås Boliglag Avd A

Virksomhetens art og lokalisering

AS Nylandås Boliglag Avd A 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 5 møter i 2025

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært å forsøke å få gjennomført vedtatt vedlikehold/rehabilitering. Samt fått utført nødvendig reperasjon av fasade i nr. 20

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om å få gjennomført nødvendig vedlikehold av fasader, samt få utarbeidet en tilstandsrapport på avløpsrør.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Reperasjon av fasade og pipe i nr. 20

Utbedring av skader etter stormen

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Utskifting av inngangsdør, som ble skadet under innbrudd.

Fornying av fasader i alle blokkene.

Det er i løpet av året utført 180 timer dugnadsarbeid.

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:
Det er store utfordringer knyttet til sprekker i fasader, som resulterer i fukt-inntrengning i bygg og leiligheter. Uisoler fasade medfører kondensdannelse på innervegger, som videre kan medføre muggdannelse og skade på overflater.
Det er presserende å få gjennomført planlagt vedlikehold for å unngå ytterligere forringelse av bygningsmassen

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 4 skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak: Skader etter storm, vannskader som følge av lekkasje

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 21.05.2025 bestått av:

Styreleder, Johannes Bysheim
Styremedlem, Arild Westad
Styremedlem, Kristine Førdestrøm Verhoeven
Styremedlem, Douglas Aitken Little
Varamedlem, Hans-Bjørnar Austgulen

Valgkomite:

Candy Biermann(nr 18)

Hans Bjørnar Austgulen (nr 20)

Thea Margrethe Tørrissen (nr 16)

Kira Van Hoegee (nr 14)

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Kristine Førdestrøm Verhoeven
Styremedlem, Douglas Aitken Little
Varamedlem, Hans-Bjørnar Austgulen

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2026

12 AS Nylandås Boliglag Avd A RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		3 227 256	2 398 044	3 227 256	3 227 269
Andre inntekter	7	471 199	454 656	419 904	419 904
SUM INNTEKTER		**3 698 455**	**2 852 700**	**3 647 160**	**3 647 173**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	0	1 150	0	0
Styrehonorar	8	117 000	90 000	117 000	127 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	16 497	12 852	12 690	17 907
Avskrivninger	2	0	7 621	0	0
Forretningsførsel		115 716	109 170	115 717	120 350
Kontingent BBL		14 400	14 400	14 400	14 400
Andre honorarer		161 016	161 764	56 000	200 000
Revisjon		8 500	8 500	9 000	8 500
Forsikringspremier		119 214	92 373	115 952	131 135
Energikostnader		100 224	86 378	84 000	99 401
Kommunale avgifter		741 013	671 895	677 345	783 861
Andre driftskostnader	9	585 079	567 998	412 407	507 109
Vedlikehold	10	981 041	144 203	226 216	95 000
SUM KOSTNADER		**2 959 700**	**1 968 304**	**1 840 727**	**2 104 663**
DRIFTSRESULTAT		**738 755**	**884 396**	**1 806 433**	**1 542 510**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		7 077	4 007	0	0
Finanskostnader		536 326	586 456	1 211 315	1 114 943
NETTO FINANSPOSTER		**-529 249**	**-582 449**	**-1 211 315**	**-1 114 943**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**209 506**	**301 947**	**595 118**	**427 567**
Overføringer og disponeringer		**209 506**	**301 947**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	224 859	224 859
Eiendom	2, 3	2 096 399	2 096 399
Andre driftsmidler	2	778 172	778 172
Sum anleggsmidler		**3 099 430**	**3 099 430**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		278 781	0
Vestbo i mellomregning		0	173 963
Andre fordringer		59 899	144 885
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		418 998	0
Sum omløpsmidler		**757 678**	**318 848**
SUM EIENDELER		**3 857 108**	**3 418 278**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	100 800	100 800
Sum innskutt egenkapital		**100 800**	**100 800**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-6 653 183	-6 862 689
Sum opptjent egenkapital		**-6 653 183**	**-6 862 689**
Sum egenkapital	**4**	**-6 552 383**	**-6 761 889**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	9 376 239	9 716 048
Borettsinnskudd	6	273 600	273 600
Sum langsiktig gjeld:		**9 649 839**	**9 989 648**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 532	0
Leverandørgjeld		741 120	190 427
Skyldig off. myndigheter		0	92
Sum kortsiktig gjeld		**759 652**	**190 519**
Sum gjeld:		**10 409 491**	**10 180 167**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 857 108**	**3 418 278**

Sted:_____, dato:_____

Johannes Bysheim
Styreleder

Douglas Aitken Little
Styremedlem

Arild Westad
Styremedlem

Kristine Førdestrøm Verhoeven
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.	**128 329**	**127 945**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	209 506	301 947
Tilbakeføring av avskrivning	0	7 621
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-339 809	-309 184
B. Årets endring i disponible midler	**-130 303**	**384**
C. Disponible midler	**-1 974**	**128 329**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	173 963
Kortsiktige fordringer	338 680	144 885
Kontanter og bankinnskudd	418 998	0
Omløpsmidler	**757 678**	**318 848**
Kortsiktig gjeld	**-759 652**	**-190 519**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-1 974**	**128 329**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Elbilladeanlegg	Hovedtaveler BKK kontrollporte	Byggningsmessige Anlegg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	236 200	541 972	2 096 399	224 859
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	236 200	541 972	2 096 399	224 859
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	236 200	541 972	2 096 399	224 859
Anskaffelsesår :	2022	2021	1954	1954
Antatt levetid i år :				

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1150 Tomt	224 859
1100 Bygningsmessige anlegg	2 096 399
Sum	**2 321 258**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	100 800	0	100 800
Annen egenkapital	-6 862 689	209 506	-6 653 183
Sum egenkapital 31.12.	**-6 761 889**	**209 506**	**-6 552 383**

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.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Nødvendig vedlikehold
Lånenummer:	**12133965821**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	31.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	12 600 000
Lånesaldo 01.01:	9 716 048
Avdrag i perioden:	339 809
Lånesaldo 31.12:	**9 376 239**
Saldo 5 år frem i tid:	7 233 390

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2230 Andre pantelån	9 376 239	9 716 048
2250 Borettsinnskudd	273 600	273 600
Sum	**9 649 839**	**9 989 648**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3615 Dugnad	7 488	7 488
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	159 552	194 304
3617 Renhold	112 896	112 896
3685 Diverse inntekter fri	51 295	0
3690 Leieinntekter	139 968	139 968
Sum	**471 199**	**454 656**

Diverse inntekter kr 51.295,- gjelder strøtte fra ENOVA.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5360 Honorarer	0	1 150
5330 Styrehonorar	117 000	90 000
5400 Arbeidsgiveravgift	16 497	12 852
Sum	**133 497**	**104 002**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i løpet av året.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	17 950	25 600
6360 Renhold	149 100	156 410
6391 Alarm og brannvern	53 519	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	176 262	116 973
6543 Vaskerianlegg	3 971	23 588
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	12 212
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	162 095	222 620
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	3 507	2 715
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	16 111	6 017
7720 Generalforsamling	2 564	1 863
Sum	**585 079**	**567 998**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	940 037	1 513
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	116 769
6640 Periodisk vedlikehold	32 120	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 884	25 922
Sum	**981 041**	**144 203**

Byggelån/driftskreditt

	Ramme beløp	Utløpsdato
Heder Bank, pantesikret	24 000 000	31.12.2026

Negative disponible midler dekkes av innvilget driftskreditt.

Boliglaget har fått tilsagn om lån i Husbanken på 24 millioner kroner, og der er tinglyst pant.

Resultat og balanse med noter for AS Nylandås Boliglag Avd A.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Nylandås Boliglag Avd A

Styreleder	Johannes Bysheim (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Douglas Aitken Little (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Arild Westad (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Kristine Førdestrøm Verhoeven (sign.)	17.03.2026

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 AS Ny Landås Boliglag Avd A

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Ny Landås Boliglag Avd A 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: BV6R6-46A5S-JU2K7-D10QH-JBRD4-ABPUL

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, 24. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: BV6R6-46A5S-JU2K7-D10QH-JBRD4-ABPUL

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Truls Nesslin
Oppdragsansvarlig partner
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 21:55:43 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
2026-03-24 21:55:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BV6R6-46A5S-JU2K7-D10QH-JBRD4-ABPUL

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.



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

Innkalling til
Generalforsamling
AS Nylandås Boliglag Avd A



Innkalling til ordinær generalforsamling for AS Nylandås Boliglag Avd A

Aksjonærene i AS Nylandås Boliglag Avd A innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 21.05.2025 kl 18:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i Landåstorget seniorsenter .

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Vurdere omdanning til Borettslag

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).

06.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

Styrets innstilling: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

Styrets innstilling: Årsregnskapet for 2024 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes for foregående period til kr. 117 000,-

Styrets innstilling: Styrehonoraret fastsettes for foregående period til kr. 117 000,-

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Forslag til vedtak: Som styreleder velges Johannes Bysheim (gjenvalg) - ekstern

Styrets innstilling: Som styreleder velges Johannes Bysheim (gjenvalg) - ekstern

5.2 Valg av styremedlemmer

Styret skal bestå av 3-4 medlemmer

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

Som følge av at hele styret gikk av i 2003 er alle styremedlemmer på valg hvert 2. år.

Styret foreslår at i år velges to styremedlemmer for 1år, slik at vi kommer inn i en ordning der to styremedlemmer velges årlig.

Forslag til vedtak: Som styremedlem velges

Arild Westad for 2 år (gjenvalg)

Kristine Førdestrøm Verhoeven for 1 år (gjenvalg)

Douglas Aitken Little for 1 år

To styremedlemmer velges for 1år, slik at vi kommer inn i en ordning der to styremedlemmer velges årlig.

Styrets innstilling: Som styremedlem velges

Arild Westad for 2 år (gjenvalg) - nr.14

Kristine Førdestrøm Verhoeven for 1 år (gjenvalg) - nr.18

Douglas Aitken Little for 1 år (Ny)- nr. 18

To styremedlemmer velges for 1år, slik at vi kommer inn i en ordning der to styremedlemmer velges årlig.

5.3 Valg av varamedlemmer

Styret skal ha et varamedlem

Varamedlemmer velges årlig.

Det er kommet to forslag til varamedlemmer til styret

1. Hans-Bjørnar Austgulen - nr.14 (Ny)

2. Anders Hallanger - nr.14 (Ny)

Forslag til vedtak: Som varamedlem velges

1. Hans-Bjørnar Austgulen - nr.14 (Ny)

Velges for et år.

Styrets innstilling: Som varamedlem velges

1. Hans-Bjørnar Austgulen - nr.14 (Ny)

Velges for et 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: Som delegater til Vestbos generalforsamling velges Arild Westad

Med Douglas Aitken Little som vara

Styrets innstilling: Som delegater til Vestbos generalforsamling velges Arild Westad

Med Douglas Aitken Little som vara

7. Saker

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

7.1 Vurdere omdanning til Borettslag

Styret ønsker fullmakt til å starte en prosess med å vurdere overgang fra boligaksjeselskap til borettslag.

Evt. sak om omdanning vil komme opp på neste års generalforsamling.

I utgangspunktet er det ikke store forskjeller på boligaksjeselskap, og borettslag, da deler av lovverket er felles for de to. Det vil være fordeler og ulemper ved begge, fordelene ved borettslag fremfor boligaksjeselskap kan være:
- For borettslag har man stort sett én lov å forholde seg til, mens man i boligaksjeselskaper må forholde seg til flere (i hovedsak aksjeloven og borettslagsloven)
- For boligaksjeselskap tinglyses ikke eierskifter/hjemmelsoverføringer, dette kan skape litt trøbbel hos enkelte banker, hvor dette gjøres digitalt.
- Enkelte banker har lite kjennskap til boligaksjeselskap, og kan derfor være litt skeptiske, slik at kjøp/salg kan være litt vanskelig.

- Kommunikasjon mot det offentlige går direkte til andelseier i et borettslag, ikke via laget.

§ 13-5.*Omdanning av bustadaksjeselskap*

(1) Aksjeselskap som har til føremål å gi aksjeeigarane leigerett eller annan bruksrett til bustad, kan omdannast til burettslag etter paragrafen her.

(2) Framlegget om omdanning skal førebuast av styret og innehalde dei vedtektsendringane som trengst, opningsbalanse for burettslaget og dessutan opplysningar om kva bustad som er knytt til kvar andel, om eventuelle innskot og om fordelinga av felleskostnadene.

(3) Omdanninga må vedtakast på generalforsamling og krev tilslutning frå alle aksjeeigarane i selskapet.

(4) Styret skal innhente fullmakter til å slette eventuelle tinglyste leigerettar som er knytte til aksjane, og skal innhente eventuelle pantebrev som sikrar innskot som er knytte til aksjane, saman med fullmakter til å slette pantebreva.

(5) Omdanninga krev skriftleg samtykke frå alle med panterett i aksjar som er meld til selskapet, eller som styret elles har kunnskap om.

(6) Når omdanninga er vedteken, og styret har innhenta fullmakter og pantebrev som nemnde i fjerde ledd, skal vedtaket meldast til Føretaksregisteret. Rettkjende kopiar av samtykke frå panthavarar som nemnde i femte ledd, og ei fråsegn frå styret om at samtykke frå alle kjende panthavarar er innhenta, skal leggjast ved meldinga. Samanslutninga er eit burettslag frå det tidspunktet omdanningsvedtaket er registrert.

(7) Selskapskreditorar og medkontrahentar kan ikkje motsetje seg omdanninga dersom eigenkapitalen etter omdanninga er minst like høg som aksjekapitalen.

(8) Andelane skal snarast råd registrerast i grunnboka. Pant i aksjar skal registrerast som pant i den tilsvarande andelen.

(9) Snarast råd etter registreringa i grunnboka skal styret slette tinglyste leigerettar og pantebrev som nemnde i fjerde ledd, og seinast samtidig tinglyse ein panterett som nemnd i § 2-11 første ledd på beste ledige prioritet. Styret skal be om at namneendring blir notert i grunnboka på grunnlag av firmaattest.

Forslag til vedtak:	Styret år fullmakt til å starte en prosess med å vurdere overgang fra boligaksjeselskap til borettslag.
Styrets innstilling:	Styret år fullmakt til å starte en prosess med å vurdere overgang fra boligaksjeselskap til borettslag.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for AS Nylandås Boliglag Avd A onsdag 21.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2024 for AS Nylandås Boliglag Avd A

Virksomhetens art og lokalisering

AS Nylandås Boliglag Avd A 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 og har adresse Kristofer Jansons Vei 14-20.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 møter i 2024

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært å planlegge vedlikehold av bygningene til laget som skal påbegynnes i løpet av 2025. Hovedprosjekter til styret i 2024 har vært:

- Prosjekt for fasaderenovering og balansert ventilasjon m.m
- Diverse mindre vedlikehold

I tillegg ble det gjennomført 2 dugnader i 2024.
I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om å følge opp og gjennomføre et godt prosjekt for oppgradering av fasader, i tråd med det den ekstra ordinære generalforsamlingen stemte for, samt fortsette kartlegging, planlegging og budsjettering for utbedring av rør på sikt.

Vedlikehold og påkostninger

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Renovering av blokkene er blitt tett fulgt opp med Vestbo og brødrene Ulveseth som skal utføre jobben. Søknad om pengestøtte fra Enova er blitt godkjent. Søknad om lån i husbanken er blitt godkjent. Søknad om godkjenning av prosjektet fra Bergen kommune har ikke blitt godkjent, her stoppet det opp hos byantikveren.

Både arkitekt og utbygger er uenig i denne avgjørelsen og har sendt inn klage på denne avgjørelsen. Vi venter nå på svar fra byantikvaren.

Oppussingen skulle ha startet i mars 2025, men slik det ser ut nå kommer det tidligst i gang etter sommeren 2025.

Dugnadsarbeid i 2024

I 2024 ble det igjen gjennomført ordinære dugnader på vår og høst, henholdsvis 04.mai og 02.november. Dugnadene har primært blitt benyttet til lettere beskjæring av busker og
trær, samt raking av blader (høst) og generell rydding av felles- og uteområder. I tillegg er det gjort noen mindre malingsarbeider inne og ute.

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer fremstår i dag som god, men med noe behov for nødvendig vedlikehold. Mest prekært er fasaden som er omtalt over, som også ombefatter muren ved garasjene.
Etter vannlekkasjen i nr. 18 har Laksevåg rør og sanitær anbefalt at rørene inn til nr. 16

og 20 byttes på sikt for å unngå lekkasjer her. Dette må planlegges inn i framtidig budsjett. Innvendige rør er originale, og basert på innmeldte forsikringssaker knyttet til disse, er det ikke prekært å gjøre noe med rørene umiddelbart. Det er likevel rapportert om tette rør fra noen beboere det siste året, og styrets anbefaling er at laget planlegger for og setter av penger til at disse på sikt erstattes.

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL

Boliglagets revisor er Ernst & Young AS

Boliglagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring på eiendomsmassen

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

Det er siste år registrert (antall) skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 19.06.2024 bestått av:

Styreleder, Johannes Bysheim
Styremedlem, Trude Kolle Eikevåg (Nr16)
Styremedlem, Arild Westad (Nr 14)
Styremedlem, Kristine Førdestrøm Verhoeven (Nr18)
Varamedlem, Wenche Dageid (Nr20)

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder Johannes Bynes - stiller til gjenvalg

Styremedlem Arild Westad - stiller til gjenvalg

Styremedlem Kristine Førdestrøm Verhoeven - stiller til gjenvalg

Styremedlem Trude Kolle Eikevåg - stiller ikke til gjenvalg

Varamedlem Wenche Dageid - stiller ikke til gjenvalg

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.05.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 398 044	2 172 360	2 172 379	3 227 256
Andre inntekter	7	454 656	547 902	542 592	419 904
SUM INNTEKTER		**2 852 700**	**2 720 262**	**2 714 971**	**3 647 160**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	1 150	0	0	0
Styrehonorar	8	90 000	90 000	90 000	117 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	12 852	12 690	12 690	12 690
Avskrivninger	2	7 621	10 161	7 620	0
Forretningsførsel		109 170	104 070	109 167	115 717
Kontingent BBL		14 400	14 400	14 400	14 400
Andre honorarer		161 764	92 305	6 000	56 000
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		92 373	87 843	96 627	115 952
Energikostnader		86 378	99 918	104 000	84 000
Kommunale avgifter		671 895	628 245	662 199	677 345
Andre driftskostnader	9	567 998	549 396	472 363	412 407
Vedlikehold	10	144 203	106 912	226 216	226 216
SUM KOSTNADER		**1 968 304**	**1 803 939**	**1 809 782**	**1 840 727**
DRIFTSRESULTAT		**884 396**	**916 323**	**905 189**	**1 806 433**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		4 007	2 395	0	0
Finanskostnader		586 456	502 290	564 561	1 211 315
NETTO FINANSPOSTER		**-582 449**	**-499 894**	**-564 561**	**-1 211 315**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**301 947**	**416 428**	**340 628**	**595 118**
Overføringer og disponeringer		**301 947**	**416 428**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	224 859	224 859
Eiendom	2, 3	2 096 399	2 096 399
Inventar og utstyr	2	0	7 621
Andre driftsmidler	2	778 172	778 172
Sum anleggsmidler		**3 099 430**	**3 107 051**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		173 963	182 794
Andre fordringer		144 885	39 763
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**318 848**	**222 557**
SUM EIENDELER		**3 418 278**	**3 329 607**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	100 800	100 800
Sum innskutt egenkapital		**100 800**	**100 800**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-6 862 689	-7 164 636
Sum opptjent egenkapital		**-6 862 689**	**-7 164 636**
Sum egenkapital	**4**	**-6 761 889**	**-7 063 836**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	9 716 048	10 025 232
Borettsinnskudd	6	273 600	273 600
Sum langsiktig gjeld:		**9 989 648**	**10 298 832**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		190 427	94 611
Skyldig off. myndigheter		92	0
Sum kortsiktig gjeld		**190 519**	**94 611**
Sum gjeld:		**10 180 167**	**10 393 444**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 418 278**	**3 329 607**

Sted:_____, dato:_____

Johannes Bysheim
Styreleder

Kristine Førdestrøm Verhoeven
Styremedlem

Trude Kolle Eikevåg
Styremedlem

Arild Westad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**127 945**	**20 729**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	301 947	416 428
Tilbakeføring av avskrivning	7 621	10 161
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-309 184	-319 374
B. Årets endring i disponible midler	**384**	**107 216**
C. Disponible midler	**128 329**	**127 945**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	173 963	182 794
Kortsiktige fordringer	144 885	39 763
Omløpsmidler	**318 848**	**222 557**
Kortsiktig gjeld	**-190 519**	**-94 611**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**128 329**	**127 945**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Electrolux W565H vaskemaski	Elbilladeanlegg	Hovedtaveler BKK kontrollporte	Byggningsmessig Anlegg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 806	236 200	541 972	2 096 399	224 859
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 806	236 200	541 972	2 096 399	224 859
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	50 806	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	236 200	541 972	2 096 399	224 859
Årets avskrivninger :	7 621	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2022	2021	1954	1954
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 2024
1150 Tomt	224 859
1100 Bygningsmessige anlegg	2 096 399
Sum	**2 321 258**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	100 800	0	100 800
Annen egenkapital	-7 164 636	301 947	-6 862 689
Sum egenkapital 31.12.	**-7 063 836**	**301 947**	**-6 761 889**

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.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Nødvendig vedlikehold
Lånenummer:	**12133965821**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	31.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	12 600 000
Lånesaldo 01.01:	10 025 232
Avdrag i perioden:	309 184
Lånesaldo 31.12:	**9 716 048**
Saldo 5 år frem i tid:	7 758 078

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	9 716 048	10 025 232
2250 Borettsinnskudd	273 600	273 600
Sum	**9 989 648**	**10 298 832**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	7 488	7 488
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	194 304	282 240
3617 Renhold	112 896	112 896
3620 Innkreving strøm	0	5 310
3690 Diverse leieinntekter	139 968	139 968
Sum	**454 656**	**547 902**

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5360 Honorarer	1 150	0
5330 Styrehonorar	90 000	90 000
5400 Arbeidsgiveravgift	12 852	12 690
Sum	**104 002**	**102 690**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret. Kun midlertidige timer.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	25 600	2 100
6360 Renhold	156 410	135 270
6395 Sommer- og vinterkostnader	116 973	102 975
6543 Vaskerianlegg	23 588	6 552
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	233
6900 Elektronisk kommunikasjon	12 212	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	222 620	295 854
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 715	2 715
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	6 017	0
7720 Generalforsamling	1 863	3 697
Sum	**567 998**	**549 396**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 513	10 874
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	116 769	67 076
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	25 922	28 962
Sum	**144 203**	**106 912**

Andre opplysninger

Byggelån

Gnr. 160 Bnr 679 og 680 i Bergen kommune.

Laget har vedtatt rehabilitering av fasaden, etterisolering og installasjon av balansert ventilasjon og utføres i 2024 og 2025. Laget har tatt opp byggelån hos Vestbo Finans AS, på en ramme på kr 24 millioner kroner, når arbeidene er utført vil lånet bli konvertert til nedbetalingslån og fellesgjelden vil øke tilsvarende. Ref styret.

Tinglyst pant til Vestbo Finans AS på kr 24.000.000
Dato tinglyst 2.10.2024

Resultat og balanse med noter for AS Nylandås Boliglag Avd A.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Nylandås Boliglag Avd A

Styreleder	Johannes Bysheim (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Trude Kolle Eikevåg (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Kristine Førdestrøm Verhoeven (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Arild Westad (sign.)	06.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i AS Ny Landås Boliglag Avd A

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boliglagets 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 boliglaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 8Q0ZJ-47VHX-RDZ9J-JHWNL-Y5AGZ-AWRXX

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 boliglagets 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 boliglagets 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 boliglaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen, 27. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8Q0ZJ-47VHX-RDZ9J-JHWNL-Y5AGZ-AWRXX

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-27 22:55:17 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8Q0ZJ-47VHX-RDZ9J-JHWNL-Y5AGZ-AWRXX

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Nylandås Boliglag Avd A torsdag 21.05.2026 kl. 18:00 - Landås Menighet eldresenter .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte 24 (29 antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 24

I tillegg ble det fremlagt _5_ fullmakter.

Til sammen _29_ stemmer til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Johannes Bysheim

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt:

Johannes Bysheim

1.4 Valg av referent

Kristine Verhoeven

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt:

Kristine Verhoeven

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en aksjonær.

Thea Margrethe Tørrissen.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Thea Margrethe Tørrissen.

1.6 Valg av tellekorps

Thea Margrethe Tørrissen.

Andreas Friis Jørgensen.

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt:

Thea Margrethe Tørrissen.

Andreas Friis Jørgensen.

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.

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 128 000 til fordeling blant styrets medlemmer.
Styret ønsker at det blir satt et fast honorar til møtende vara.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. ___128 000_____ til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

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

Følgende styremedlemmer er på valg

Kristine Verhoeven

Douglas Atkin Little

Vedtak:
Som styremedlem ble følgende valgt:

Douglas Atkin Little fra nr. 16

Marit Tunestveit Dyre fra nr. 18

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

På valg

Hans-Bjørnar Austgulen - nr.20

Vedtak:
Som varamedlemmer ble følgende valgt:

Wenche Dageid fra nr. 20

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Johannes Bysheim, styreleder valgt for 2 år i 2025

Arild Westad, styremedlem valgt for 2 år i 2025

Douglas Atkin Little, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Marit Tunestveit Dyre, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Wenche Dageid, varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomiteen ble følgende valgt:

Andreas Friis Jørgensen (Candy) nr. 18

Thea Margrethe Tørrissen nr. 16

Natasa Milhailovic fra nr. 14

Hans Bjørnar Austgulen fra nr. 20

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."

Styret velger utsending blant styrets medlemer

Vedtak:
Styret får fullmakt til å velge representanter.

7. Rehabilitering

Slik prosjektet var planlagt er det ikke mulig å gjennomføre. Byantikvaren motsetter seg planene, hovedsakelig grunnet endring i avstand mellom fasade og vinduer.

Dersom prosjektet skal videreføre er eneste alternativ å skifte ut vinduer og balkongdøren, og montere de i samme avstand frå fasaden som i dag. Dette vil medføre økte kostnader. Prisene på vedtatt prosjek har også økt i perioden siden tilbudet var gitt.

Laget har to alternativ

1. Øke låneramme til 35 millioner kr., og inkludere utskifte av vinduer.

2.Avslutning av vedtatt rehabiliteringsprosjekt, og oppstart av ny prosjektering som avgrenser omfanget av prosjektet. Dette vil medføre bortfall av tildelt støtte fra Enova på 4millioner og lån i husbanken blir ikke innvilget.

En økning av låneramme vil medføre en økning i fellesgjeld pr. andel på kr. 730.000, og en økning i felleskostnad på ca. 3.500kr.
Det er foretatt en justering av felleskostnad. Noe av denne økningen kommer til fratrekk.

Vedtak:
Vedtaket ble fattet med 22 stemmer for alternativ 2, og 7 stemmer for alternativ 1.

Vedtatt rehabiliteringsprosjekt vert avslutta, og oppstart av ny prosjektering som avgrenser omfanget av prosjektet.

8. Endring av vedtak - rehabilitering av fasader m.m fra Rune Olsen vedlagt.

Bergen 2.mai 2026

Forslag til vedtak på generalforsamlingen 21. mai 2026
Manglende vedlikehold av blokkene har vært utsatt i for lang tid.
Det er 16 år siden husene sist ble malt og fuktproblematikken er godt kjent.
Fasadeproblematikken har dradd ut i for lang tid.
Det er snakk om at vinduene som har minst 40-50-års levetid og som var skiftet sist i 2009 skal skiftes ut, evt. flyttes ut slik at de har samme plassering som fasaden i dag med de risikofaktorer som det utgjør, blant annet i form av punkterte isolerglass i vinduene.
For ikke å snakke om betydelige merkostnader for laget.
En annen viktig sak er at fasadeplatene bygger ut minst 13 cm.
Det har veldig mye å si for allerede små altaner når det blir minst 13 cm mindre plass langs hele murveggen på altanen.
Nødvendig vedlikehold av blokkene er nå blitt ytterlige utsatt i enda 3 år, med de merkostnadene dette medfører.
Det er nødvendig at arbeidet settes i gang snarest uten ytterlige forsinkelser også med tanke på de kostnadskrevende utbedringer som har vært nødvendig å gjøre i dette tidsrommet.

Forslag til vedtak: Det stemmes nei til at fasadene skal få nye plater utenpå fasade slik den er i dag.
I stedet settes det i gang med å reparere fasadene for sprekk- og avflassing av pussen på fasaden og der etter male husene i de originale fargene.
Videre få installert balansert ventilasjon i alle leilighetene. Ytterdørene til blokkene pusses opp. Porttelefoner som ikke virker fornyes.

Mvh. Rune Olsen Kristofer Jansons vei 20

Vedtak:

Generalforsamlingen stemmer imot vedtaket med 28 stemmer.

1 stemme for vedtaket.

Protokoll for AS Nylandås Boliglag Avd A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Bysheim (sign.)	22.05.2026
Sekretær	Kristine Førdestrøm Verhoeven (sign.)	23.05.2026
Protokollvitne	Johannes Bysheim (sign.)	22.05.2026
Protokollvitne	Thea Margrethe Tørrissen (sign.)	29.05.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Nylandås Boliglag Avd A onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Landåstorget seniorsenter .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte: 20 stk.

Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:
Fra andelseierne møtte: 19 stk

I tillegg ble det fremlagt 1 fullmakter.

Til sammen 20 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: Johannes Bysheim

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Som referent ble følgende valgt: Trude Kolle Eikevåg

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:

Hanne Pedersen

Marit Dyre

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble følgende valgt:

Hans Bjørnar Austgulen

2. Årsberetning 2024

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

Vedtak:

Årsberetningen for 2024 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 117 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:

Som styreleder ble følgende valgt: Johannes Bysheim

5.2 Valg av styremedlemmer

Styret skal bestå av 3-4 medlemmer

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

Som følge av at hele styret gikk av i 2003 er alle styremedlemmer på valg hvert 2. år.

Styret foreslår at i år velges to styremedlemmer for 1år, slik at vi kommer inn i en ordning der to styremedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Som styremedlem ble følgende valgt:

Arild Westad - 2 år

Kristine Verhoeven - 1 år

Douglas Atkin Little - 1 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Styret skal ha et varamedlem

Varamedlemmer velges årlig.

Det er kommet to forslag til varamedlemmer til styret

1. Hans-Bjørnar Austgulen - nr.20 (Ny)

2. Anders Hallanger - nr.14 (Ny)

Vedtak:
Som varamedlemmer ble følgende valgt:

Hans-Bjørnar Austgulen

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Etter årets valg utgjør styre følgende medlemer:

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Johannes Bysheim styreleder valgt for 2 år i 2025

Arild Westad styremedlem valgt for 2 år i 2025

Kristine Verhoeven styremedlem valgt for 1 år i 2025

Douglas Atkin Little styremedlem valgt for 1 år i 2025

Hans-Bjørnar Austgulen varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret ønsker at det skal være 4 medlemmer i valgkomiteen, en fra hver blokk.

Som medlemmer til valgkomiteen ble følgende valgt for 1 år:

Candy Biermann(nr 18)

Hans Bjørnar Austgulen (nr 20)

Thea Margrethe Tørrissen (nr 16)

Kira Van Hoegee (nr 14)

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Arild Westad

Douglas Atkin Little

7. Saker

7.1 Vurdere omdanning til Borettslag

Styret ønsker fullmakt til å starte en prosess med å vurdere overgang fra boligaksjeselskap til borettslag.

Evt. sak om omdanning vil komme opp på neste års generalforsamling.

I utgangspunktet er det ikke store forskjeller på boligaksjeselskap, og borettslag, da deler av lovverket er felles for de to. Det vil være fordeler og ulemper ved begge, fordelene ved borettslag fremfor boligaksjeselskap kan være:
- For borettslag har man stort sett én lov å forholde seg til, mens man i boligaksjeselskaper må forholde seg til flere (i hovedsak aksjeloven og borettslagsloven)
- For boligaksjeselskap tinglyses ikke eierskifter/hjemmelsoverføringer, dette kan skape litt trøbbel hos enkelte banker, hvor dette gjøres digitalt.
- Enkelte banker har lite kjennskap til boligaksjeselskap, og kan derfor være litt skeptiske, slik at kjøp/salg kan være litt vanskelig.

- Kommunikasjon mot det offentlige går direkte til andelseier i et borettslag, ikke via laget.

§ 13-5.*Omdanning av bustadaksjeselskap*

(1) Aksjeselskap som har til føremål å gi aksjeeigarane leigerett eller annan bruksrett til bustad, kan omdannast til burettslag etter paragrafen her.

(2) Framlegget om omdanning skal førebuast av styret og innehalde dei vedtektsendringane som trengst, opningsbalanse for burettslaget og dessutan opplysningar om kva bustad som er knytt til kvar andel, om eventuelle innskot og om fordelinga av felleskostnadene.

(3) Omdanninga må vedtakast på generalforsamling og krev tilslutning frå alle aksjeeigarane i selskapet.

(4) Styret skal innhente fullmakter til å slette eventuelle tinglyste leigerettar som er knytte til aksjane, og skal innhente eventuelle pantebrev som sikrar innskot som er knytte til aksjane, saman med fullmakter til å slette pantebreva.

(5) Omdanninga krev skriftleg samtykke frå alle med panterett i aksjar som er meld til selskapet, eller som styret elles har kunnskap om.

(6) Når omdanninga er vedteken, og styret har innhenta fullmakter og pantebrev som nemnde i fjerde ledd, skal vedtaket meldast til Føretaksregisteret. Rettkjende kopiar av samtykke frå panthavarar som nemnde i femte ledd, og ei fråsegn frå styret om at samtykke frå alle kjende panthavarar er innhenta, skal leggjast ved meldinga.

Samanslutninga er eit burettslag frå det tidspunktet omdanningsvedtaket er registrert.

(7) Selskapskreditorar og medkontrahentar kan ikkje motsetje seg omdanninga dersom eigenkapitalen etter omdanninga er minst like høg som aksjekapitalen.

(8) Andelane skal snarast råd registrerast i grunnboka. Pant i aksjar skal registrerast som pant i den tilsvarande andelen.

(9) Snarast råd etter registreringa i grunnboka skal styret slette tinglyste leigerettar og pantebrev som nemnde i fjerde ledd, og seinast samtidig tinglyse ein panterett som nemnd i § 2-11 første ledd på beste ledige prioritet. Styret skal be om at namneendring blir notert i grunnboka på grunnlag av firmaattest.

Vedtak:
Beboerne ønsker mer informasjon angående denne prosessen.

For å få til dette må det være 100% flertall.

Siden det er en del skepsis så går ikke styret videre med dette på dette tidspunktet.

Protokoll for AS Nylandås Boliglag Avd A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Bysheim (sign.)	22.05.2025
Sekretær	Trude Kolle Eikevåg (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Hanne Svellingen Pedersen (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Marit Tunestveit Dyre (sign.)	26.05.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Aksjonærer i AS Nylandås Boliglag Avd A innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling tirsdag 30.06.2026 kl 17:00.

Generalforsamling vil bli holdt i Landåstorget trivselssenter

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

1.6 Valg av tellekorps

2 Sak til behandling - valg

2.1 Valg av styremedlem

2.2 Oversikt over styret etter valget.

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.

22.06.2026

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

2. Sak til behandling - valg

2.1 Valg av styremedlem

Det er meldt krav om ekstraordinær generalforsamling i brev motteke av styret 08.06.2026 (brev ligg vedlagt), frå Rune Olsen på vegner av:

Rune Olsen, Martin Heimvik, Tobias Wolfe, Berit Kjellevold, Kjersti Austgulen, Amalie Berger og Wenche Dalseid.

I brevet vert det vist til at:

«Bakgrunn for dette er at det er begått formelle feil i samband med valet på den ordinære generalforsamlinga.»

Styret meiner det ikkje ligg føre formelle feil ved gjennomføringa av generalforsamlinga. Aksjeeigarane har likevel rett til å krevja ekstraordinær generalforsamling når vilkåra i vedtektene er oppfylte.

Kravet oppfyller kravet om minst 10 % oppslutning, og styret har difor kalla inn til ekstraordinær generalforsamling.

Den einaste saka som skal behandlast er val av styremedlem frå nr. 20.

Bakgrunnen for kravet er at det etter ordinær generalforsamling ikkje vart valt ein fast styrerepresentant frå nr. 20. Dette har også vore situasjonen dei siste åra, men nr. 20 har vore representert gjennom ein fast møtande vararepresentant. Det er òg tilfelle etter årets generalforsamling.

Vedtektene § 7.1:

«Selskapet skal ha eit styre som skal bestå av 1 styreleiar og 3–4 andre medlemer, samt 1 varamedlem. Dersom mogleg skal styret bestå av ein representant frå kvar bustadblokk.»

Styret består i dag av 1 styreleiar, 3 styremedlemer og 1 varamedlem. Det er såleis høve til å supplera styret med ytterlegare eitt styremedlem, slik at styret består av 4 styremedlemer i tillegg til styreleiar.

Forslag til vedtak: Valkomiteens legg fram si innstilling i generalforsamlinga

2.3 Oversikt over styret etter valget.

Etter valget består styret av:

Forslag til vedtak:

Johannes Bysheim, styreleder valgt for 2 år i 2025

Arild Westad, styremedlem valgt for 2 år i 2025

Douglas Atkin Little, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Marit Tunestveit Dyre, styremedlem valgt for 2 år i 2026

_____ styremedlem valgt for 2 år i 2026

Wenche Dageid, varamedlem valgt for 1 år i 2026

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for AS Nylandås Boliglag Avd A tirsdag 30.06.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medfør

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AS Nylandås Boliglag Avd A tirsdag 30.06.2026 kl. 17:00 - Landåstorget trivselssenter.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
#=Eiere# møtte…11……. (antall).

I tillegg ble det fremlagt …3… fullmakter

Til sammen ……14…..stemmer.

Fra styret møtte: #=StyretUtenAdresse#

Evt. andre tilstedeværende:

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Møteleder var Johannes

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Møtereferent var Marit Tunestveit Dyre

1.5 Valg av en aksjonær til å undertegne protokollen

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

Kjersti Elise Kjellevold Austgulen

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble valgt: Thea

2. Sak til behandling - valg

2.1 Valg av styremedlem

Det er meldt krav om ekstraordinær generalforsamling i brev motteke av styret 08.06.2026 (brev ligg vedlagt), frå Rune Olsen på vegner av:

Rune Olsen, Martin Heimvik, Tobias Wolfe, Berit Kjellevold, Kjersti Austgulen, Amalie Berger og Wenche Dalseid.

I brevet vert det vist til at:

«Bakgrunn for dette er at det er begått formelle feil i samband med valet på den ordinære generalforsamlinga.»

Styret meiner det ikkje ligg føre formelle feil ved gjennomføringa av generalforsamlinga. Aksjeeigarane har likevel rett til å krevja ekstraordinær generalforsamling når vilkåra i vedtektene er oppfylte.

Kravet oppfyller kravet om minst 10 % oppslutning, og styret har difor kalla inn til ekstraordinær generalforsamling.

Den einaste saka som skal behandlast er val av styremedlem frå nr. 20.

Bakgrunnen for kravet er at det etter ordinær generalforsamling ikkje vart valt ein fast styrerepresentant frå nr. 20. Dette har også vore situasjonen dei siste åra, men nr. 20 har vore representert gjennom ein fast møtande vararepresentant. Det er òg tilfelle etter årets generalforsamling.

Vedtektene § 7.1:

«Selskapet skal ha eit styre som skal bestå av 1 styreleiar og 3–4 andre medlemer, samt 1 varamedlem. Dersom mogleg skal styret bestå av ein representant frå kvar bustadblokk.»

Styret består i dag av 1 styreleiar, 3 styremedlemer og 1 varamedlem. Det er såleis høve til å supplera styret med ytterlegare eitt styremedlem, slik at styret består av 4 styremedlemer i tillegg til styreleiar.

Vedtak:

Rune Olsen velges til medlem for to år. Enstemmig vedtatt - Rune Olsen krevde følgende protokolltilføring:

I forbindelse med valg av styremedlemmer på den ordinære generalforsamlingen ble det gjort formelle feil.

Forslag til styremedlem fra nr. 18 og fra nr. 20 ble stilt opp mot hverandre.

Dette er feilt.

Vedtektenes paragraf 7.1 sier:

Selskapet skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 3-4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

Hvis mulig skal styret bestå av en representant fra hver blokk.

Dette var mulig siden undertegnede fra nr. 20 hadde sagt seg villig til å stille som styremedlem.

Da kan ikke ordstyrer (formannen) be generalforsamlingen velge en representant enten fra nr.18 eller nr.20.

Dette er bakgrunnen for at beboerne i nr. 20 krever ekstraordinær generalforsamling.

Styret fastheld at val gjort i GF var innafor vedtektene. - Og møteleiar bad ikkje GF velga hverken den eine ellar andre, alle kandidatar vart stemt over

2.2 Oversikt over styret etter valget.

Etter valget består styret av:

Vedtak:

Johannes Bysheim, styreleder valgt for 2 år i 2025

Arild Westad, styremedlem valgt for 2 år i 2025

Douglas Atkin Little, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Marit Tunestveit Dyre, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Rune Olsen styremedlem valgt for 2 år i 2026

Wenche Dageid, varamedlem valgt for 1 år i 2026

Protokoll ekstraordinært møte for AS Nylandås Boliglag Avd A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Bysheim (sign.)	09.07.2026
Sekretær	Marit Tunestveit Dyre (sign.)	10.07.2026
Protokollvitne	Kjersti Elise Kjellevold Austgulen (sign.)	09.07.2026

Vedtekter
For
A/S Ny-Landås Boliglag Avd A,
org nr 933 053 857

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21. desember 1954 og endret den 7. mai 1981, 13. mai 1993, 21.juni 1999, 7. juni 2001, 31 mai 2005, 10.07.2008, 22.05.2013 og 10.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
A/S Ny-Landås Boliglag Avd A er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) i Kristofer Jansonsvei 14, 15, 16, 18 og 20 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 100.800,- fordelt på 48 aksjer á kr 2.100,-

(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 en 1 styreleder og 3-4 andre medlemmer med 1 varamedlem. Hvis mulig skal styret bestå av en representant fra hver boligblokk.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

Boligopplysninger:

AS Nylandås Boliglag Avd A		**Vår ref.:**	12/9	**Fødselsdato eier:**	14.04.1999
Kristofer Jansons Vei 14		**Type:**	Tilknyttet bolig A/S	**Fødselsdato medeier:**	06.03.1999
5089 BERGEN		**Eiere:**	Sofie Lenes, Mads Hagevik Moen		
Organisasjonsnr:	933 053 857	**Aksje:**	9	**Aksjeboenhetsnr:**	9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 981**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel felleskostnader	6 252
	Andre inntekter	243
Tilleggsytelser:	Dugnad	13
	Renhold vask	196
	Fiber	277

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	194 792	Gjeld siste årsoppg.:	198 696
Klient ajourf. lån:	9 193 985,35	Klient gj. s. årsoppg.:	9 378 212

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12133965821, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.09.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 01.09.2026: 9 193 985

Andel av saldo: 194 793

Første termin/første avdrag: 30.03.2017 (siste termin 30.12.2041)

Refinansiering ifbm rør i BL

Laget har vedtatt rehabilitering av fasaden, etterisolering og installasjon av balansert ventilasjon og utføres i 2024 og 2025. Laget har tatt opp byggelån hos Heder Bank, på en ramme på kr 24 millioner kroner, når arbeidene er utført vil lånet bli konvertert til nedbetalingslån og fellesgjelden vil øke tilsvarende. Ref styret.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Johannes Bysheim
Adresse:	Barliveien 22
Postnr/-sted:	5142 FYLLINGSDALEN
Telefon:	Mob.: 91355886
E-post:	styret@boliglag.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	198 696	Andre inntekter:	150
Annen formue:	0	Utgifter:	11 356		

7: Pålydende

Pålydende:	2 100	Opprinnelig innskudd:	5 800		
Aksjenr:	9	Partialobligasjonsnr:	0009	Aksjeboenhetsnr:	9

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	160/679, 160/680
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP615859

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	30.04.1954	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se under fasiliteter ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		

Boligopplysninger:

AS Nylandås Boliglag Avd A	**Vår ref.:**	12/9	**Fødselsdato eier:**	14.04.1999
Kristofer Jansons Vei 14	**Type:**	Tilknyttet bolig A/S	**Fødselsdato medeier:**	06.03.1999
5089 BERGEN	**Eiere:**	Sofie Lenes, Mads Hagevik Moen		

Organisasjonsnr: 933 053 857

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Leil.nr. 303 i nr.14

GENERELLE OPPLYSNINGER: Ny Landås Boliglag avd A består av 48 leiligheter i 4 "stjernehus" med en sentral beliggenhet på Landås. Fellesvaskeri med tørk i kjelleren.

HEFTELSER I ADKOMSTDOKUMENTENE AS: Boliglaget har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2G. Videre har vi notert følgende heftelser: Se vedlegg/annen informasjon

SIKRINGSORDNING: 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 md.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

GODKJENNING: Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

DYREHOLD: Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

BRUKSOVERLATING: Søknader om utleie av egen bolig sendes digitalt via Min side på vestbo.no eller via Vestbo appen.

PARKERINGSFORHOLD: Et begrenset antall parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet.

GJESTEPARKERING: Egen parkeringsplass for gjester.

BODER: Egen innvendig bod.

BODER: Felles bodanlegg i kjeller/loft.

OPPVARMINGSTYPE: Mulighet for vedfyring i alle boligene. Fellesmåling for strøm, Istad Nett AS

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Get.

MEDLEMSKAP VED KJØP AV BOLIG: Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

OPPLYSNINGSPLIKT AS: Vi kan notere at boligen er til salgs hos dere,men kan dessverre ikke gi melding om ytterligere pantesettelse. Vi ber Dem ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for å sjekke utestående til boliglaget og ytterligere pantsettelse. For øvrige opplysninger vedrørende boliglaget viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boliglagets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER AS: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret. Vestbo besitter originaldokumentene.

Boligopplysninger:

AS Nylandås Boliglag Avd A	**Vår ref.:**	12/9	**Fødselsdato eier:**	14.04.1999
Kristofer Jansons Vei 14	**Type:**	Tilknyttet bolig A/S	**Fødselsdato medeier:**	06.03.1999
5089 BERGEN	**Eiere:**	Sofie Lenes, Mads Hagevik Moen		

Organisasjonsnr: 933 053 857

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ **Dato:**_____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. / Leiligheten tjener ikke som felles bolig for ektefelle. (Styk det som ikke passer)

_____

Sofie Lenes

Andelseiers underskrift

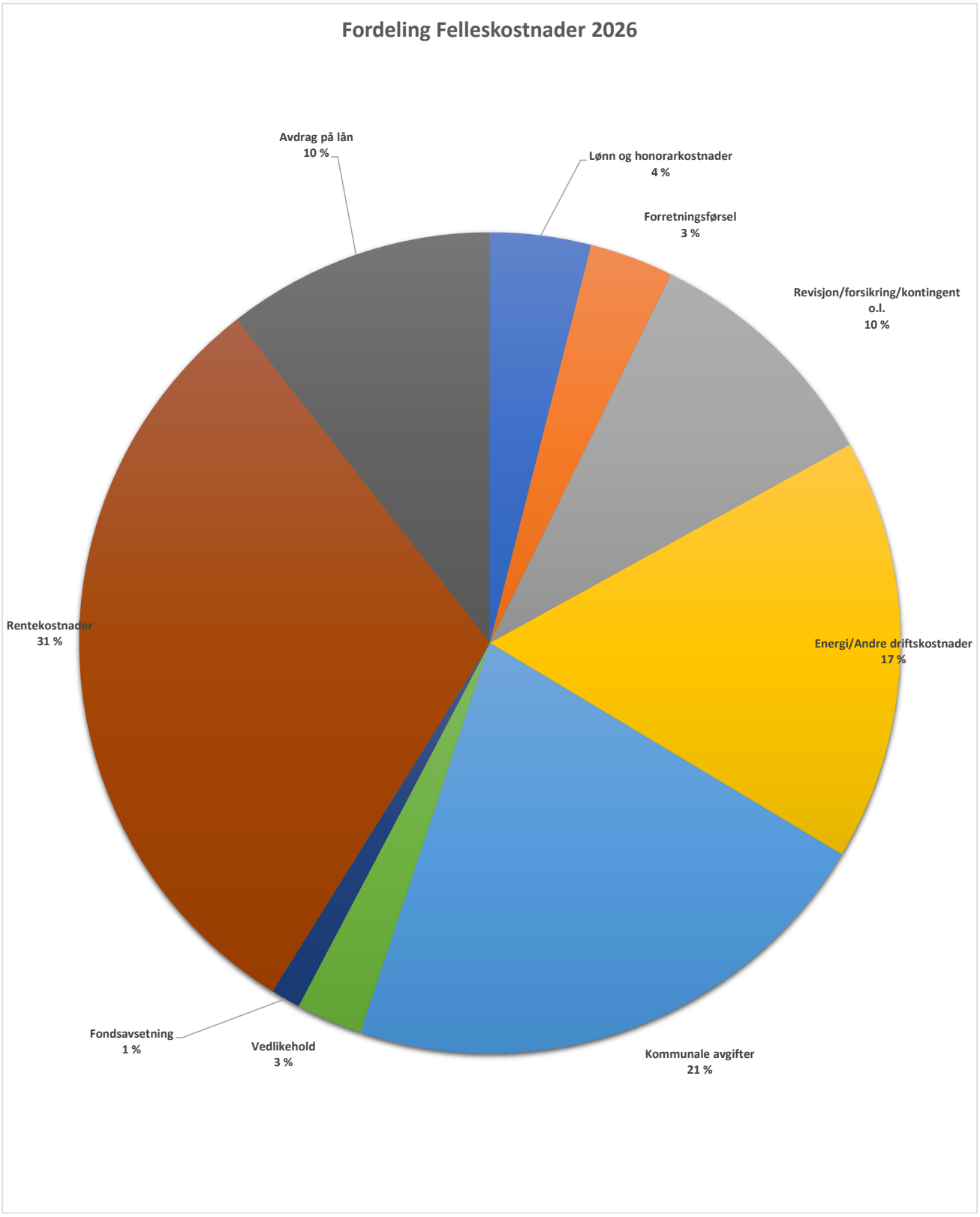
_____

Mads Hagevik Moen

Ektefelles-/Andelseiers underskrift

12 - AS Nylandås Boliglag Avd A

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Vestbo BBL

Oversikt over heftelser

01.09.2026

Panteid: 301

Klient: 12 - AS Nylandås Boliglag Avd A

Enhetsnr: 9

Adresse: Kristofer Jansons Vei 14

Postnr/-sted: 5089 BERGEN

Eier: Sofie Lenes

Medeiere: Mads Hagevik Moen

Mottatt dato	Not.nr	Type	Ekstern ref.	Lev.nr	Navn	Opplysning	Prio	Beløp	Journalnr.
10.05.2024	1	F	FANSPA	5	Fana Sparebank	Fana Sparebank	1		

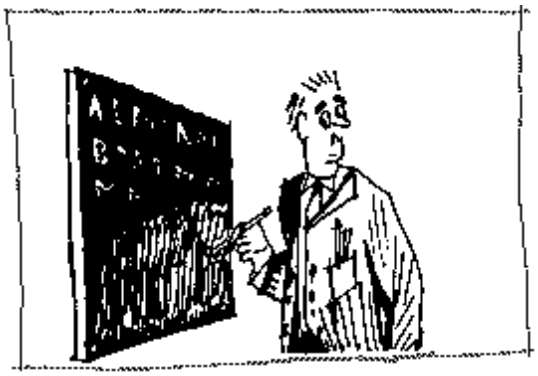
HUSORDENSREGLER
FOR
AS NY-LANDÅS BOLIGLAG AVD. A

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

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

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

Sist endret mai 2015.



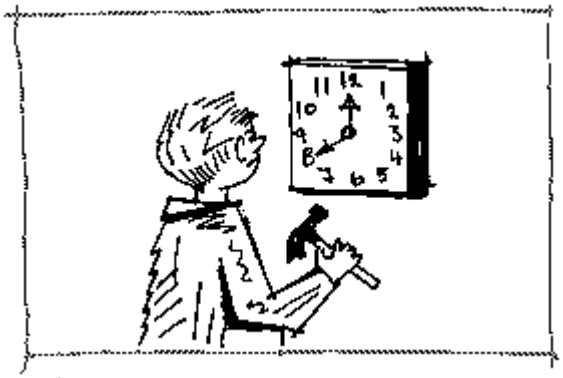
1. Alminnelige ordensregler

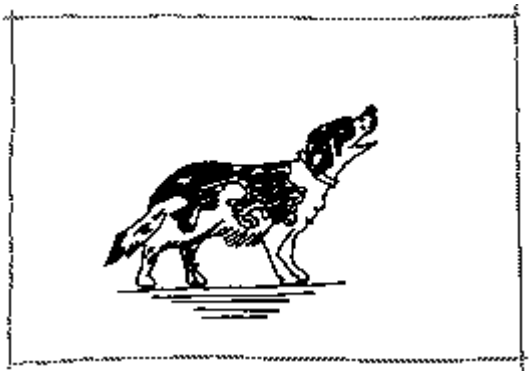
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.
Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Grilling. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på terrassen. All bruk av grill eller annet lignende utstyr med åpen flamme er ikke tillatt.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngåes fra kl. 23.00-06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager. Demp lyden slik at ikke naboene blir forstyrret. Snekring, hamring o.l. boring med elektrisk drill, mellom kl.07.00 – 21.00 på hverdager kl.18.00 på lørdager.



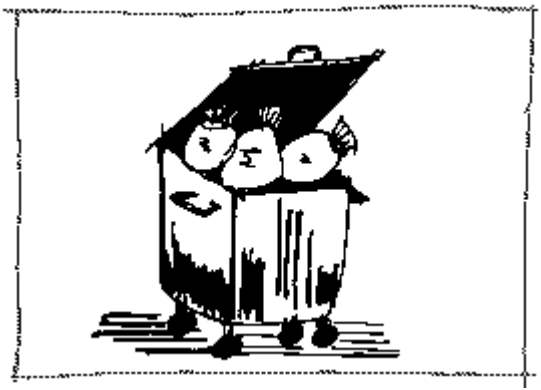


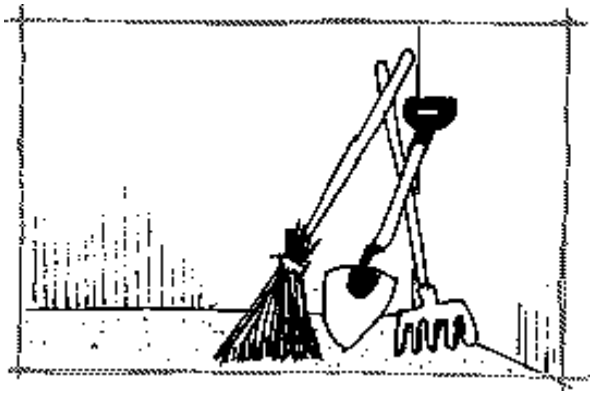
3. Regler for husdyrhold

Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i boliglaget.

4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne.



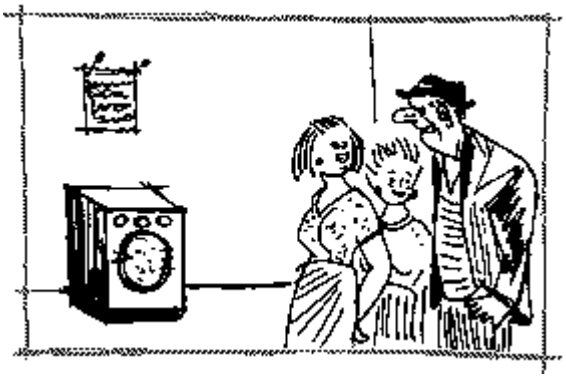


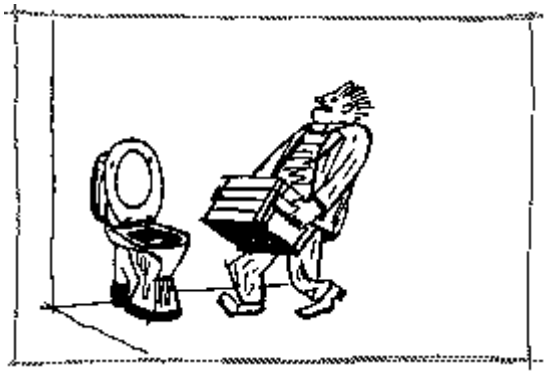
5. Renhold

Det er aksjonærenes ansvar å holde kjellerboder og vindu i kjeller rene.
Aksjelaget kjøper p.t. vaktmestertjenester som plenklipp, snørydding, strøing, kosting og vask av ganger, fellesrom i kjellerne.
NB! Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising.

6. Vaskerier og tørkeplasser

Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskeriet – hvor slikt finnes. Instruks for vasketider og bruk av maskinene må følges nøye. Utendørs tørkeplasser kan kun brukes til tørk av klesvask og til lufting av tøy , banking av tepper på hverdager Det er ikke tillatt å banke, riste tøy eller tepper fra altan eller vindu. Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.



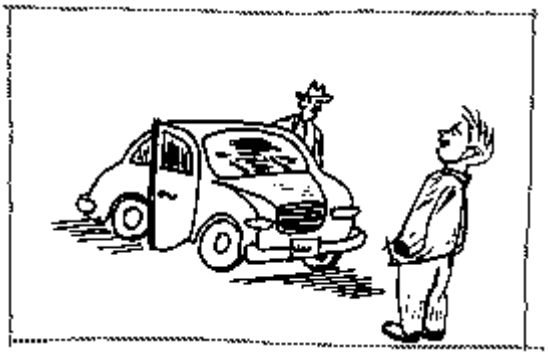


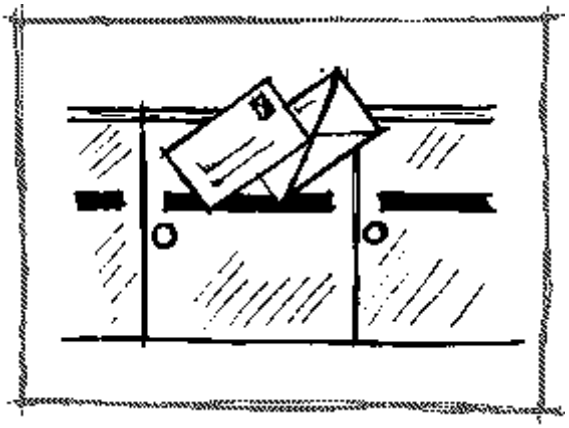
7. Bad, wc og ledninger

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

8. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Natt parkering foran husene bør så langt som mulig unngås.





9. Meldinger og henvendelser

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

10. Plikter/ ansvar

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



11. Andre Bestemmelser

Boliglaget har vedtatt å kjøpe tjenester nevnt under pkt. 5. Utover dette, er det ingen fullverdig vaktmestertjeneste i laget. Vi har felles ansvar for at lagets eiendom og områder er i den stand som vi alle ønsker.

Kvittering for levert ordre: 1247713

Oppdragsnummer: 7260135
Matrikkel: 4601/160/679/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 14, 5089 BERGEN
Ordre bestilt: 2026-09-01 07:41:48
Ordre ferdig: 2026-09-01 08:41:03

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Boligopplysninger fullstendig A/S lag fra forretningsfører	4684,-
Total	4684,-

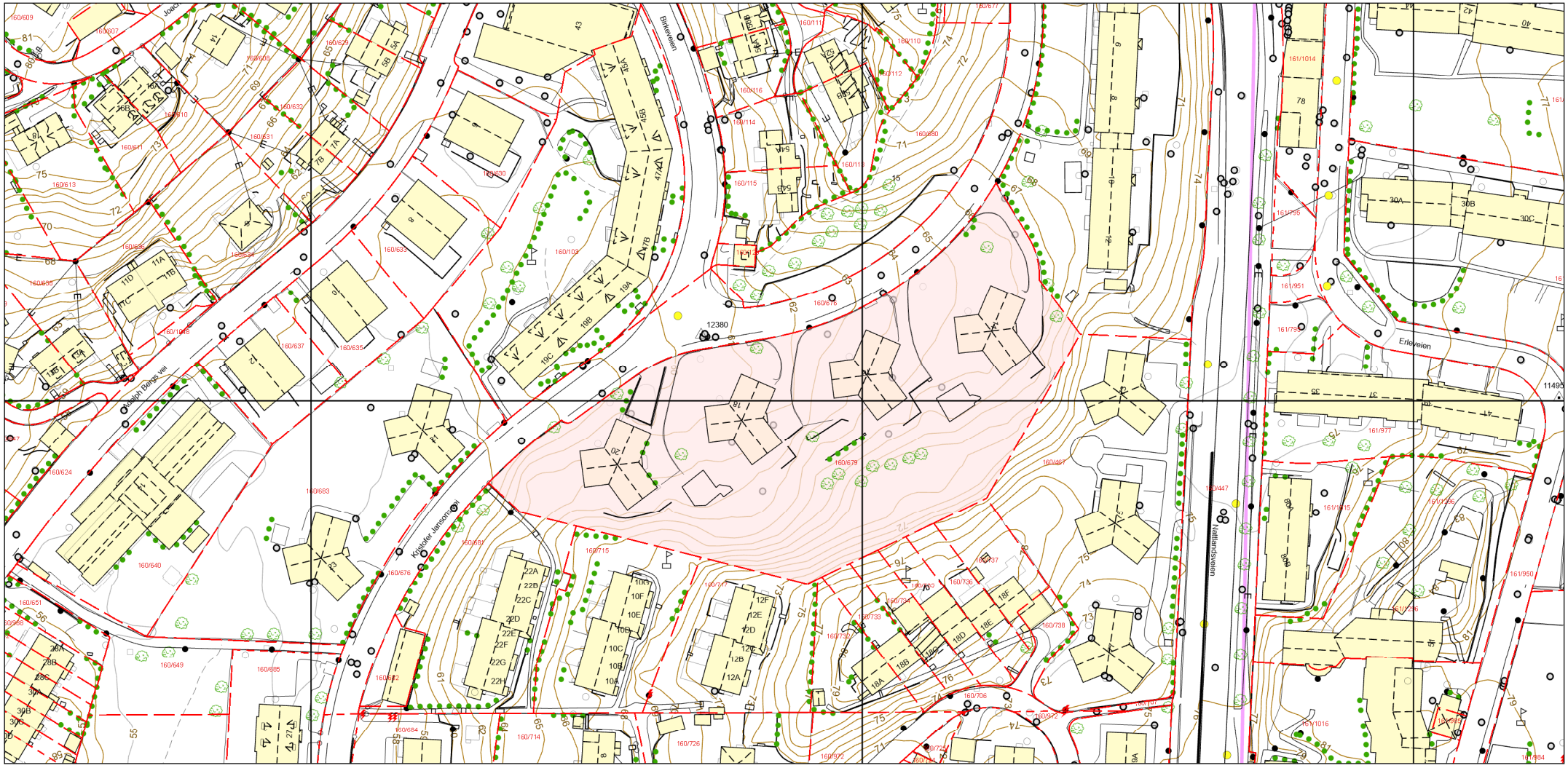
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:1500
Dato: 08.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/679/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 18, 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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/679/0/0
Utlistet 09. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260809387	Grunneiendom	0	Ja	8 356,6 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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	202312925	< 0,1 % (0,3 m²)

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	0,2 %

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	98,9 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
4390000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 75X OG 83X	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
66420000	35	Årstad. Gnr 160 bnr 654 mfl., Slettemarken sykehjem	3	202220588

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3	-
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
10615000	31	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 795, ERLEVEIEN, BARNEHAGE OG ELDREBOLIGER	3	190330805
60510000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 971 MFL., ERLEVEIEN	3	200707267
10720000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL.	4	-
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3	-
70530000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 469 MFL., NATTLANDSVEIEN	5	202028201
62400000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 974 MFL., ERLEVEIEN 20	3	201113982

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/109	139231066-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	12.02.2016	201535132

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 09. april 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

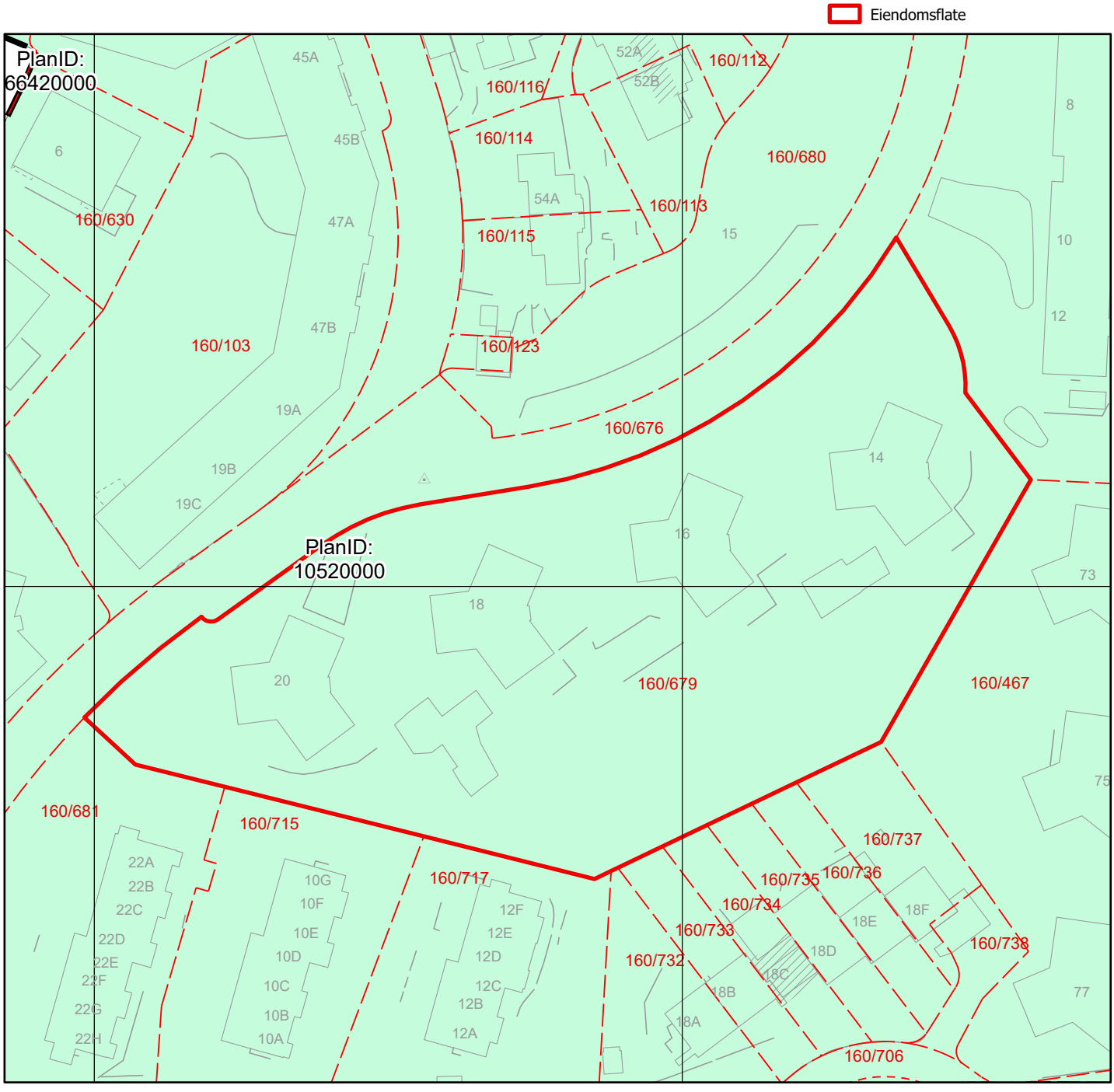
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/679
Dato: 09.04.2026 Adresse: Kristofer Jansons vei 18

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: 160/679
Dato: 09.04.2026 Adresse: Kristofer Jansons vei 18

PlanID(er): 10520000

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

Eiendomsflate



FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR

BERGENSDALENS SYDLIGE DEL

DISTRIKTET „SLETTEBAKKEN"

MÅL 1:1000

- BEBOELSE
- GARASJER
- BUTIKKER
- OFF. BYGG.
- PRIVATE GRØNTAREALER
- FELLES GRØNTAREALER
- GRENSELINJE FOR IDRETTSANLEGG
- BEGRENSNINGSLINJE
- OPHEVEDE REGULERINGSLINJER

J.nr. 1731/50 B
EH/RA.

Regulering av Bergensdalens sydlige del, distrikt "Slettebakken", Bergen

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Bergen og Nordal[illegible] stadfestet nevnte regulering.
Stadfestelsen omfatter bare de områder som på kartet er innsirklet med grønn strek-prikket linje.
Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 13. [illegible] 1950.

Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den [illegible] mai 1950.

E. Hen[illegible]e.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

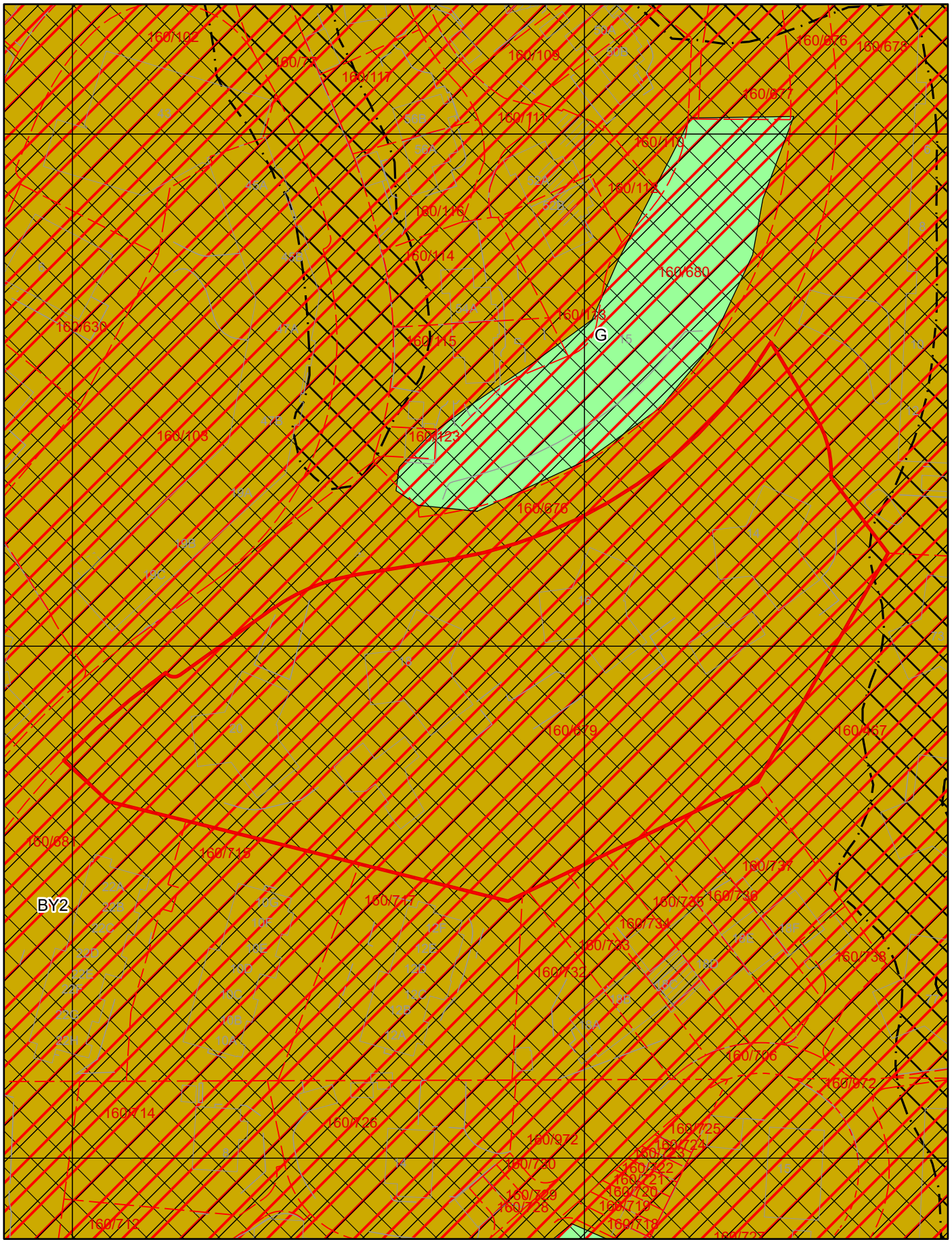
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 09.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/679
Adresse: Kristofer Jansons vei 18

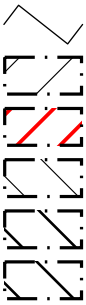
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

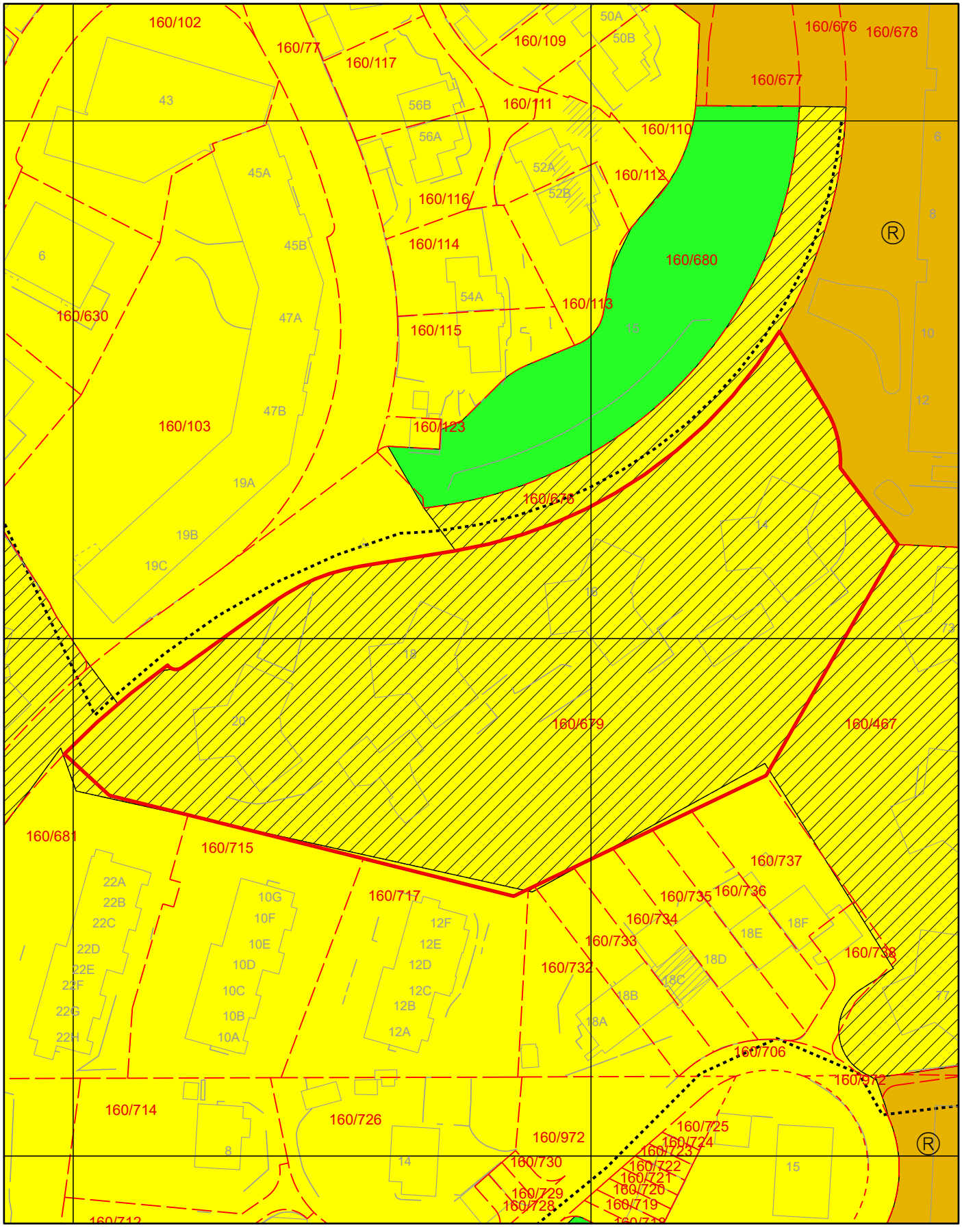
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 09.04.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/679
Adresse: Kristofer Jansons vei 18

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985


Byggeområde (N)

Boligområde (N)


Friområde (N)

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 09.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 160 **Bruksnr.:** 679
Adresse: Kristofer Jansons vei 18, 5089 BERGEN
Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

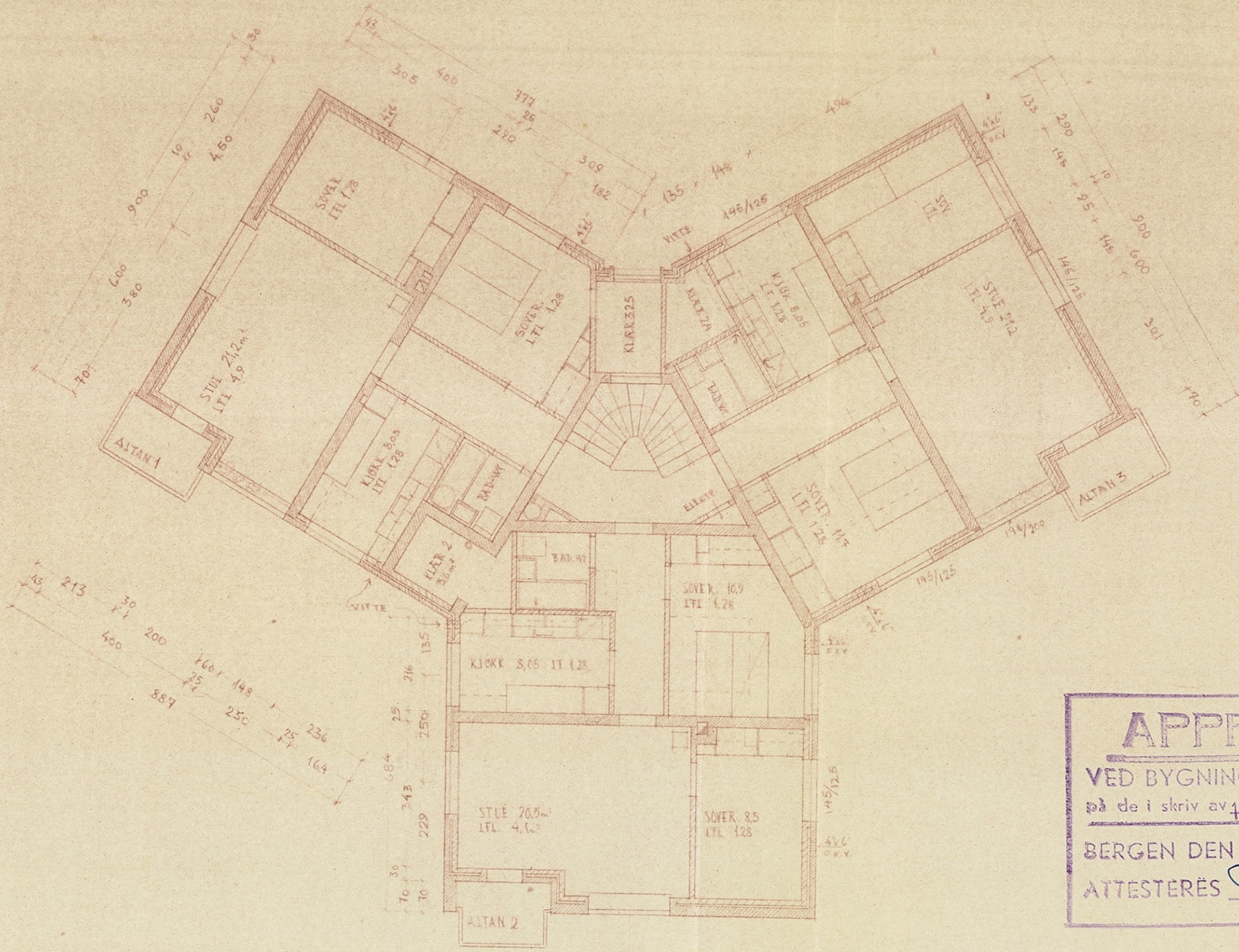
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 160 Bnr.: 679 År: 1952.

- ☐ Gjenpart av nabovarsel
- ☐ Protest/merknad
- ☒ Korrespondanse
- ☒ Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger
- ☐ Uttalelser fra andre offentlige instanser
- ☐ Diverse tegninger/kart
- ☐ Ansvar og kontrollskjema
- ☐ Statiske beregninger
- ☐ Byggebeskrivelser





MOTTATT
-9 JAN 1952
BYGNINGSINSPEKT

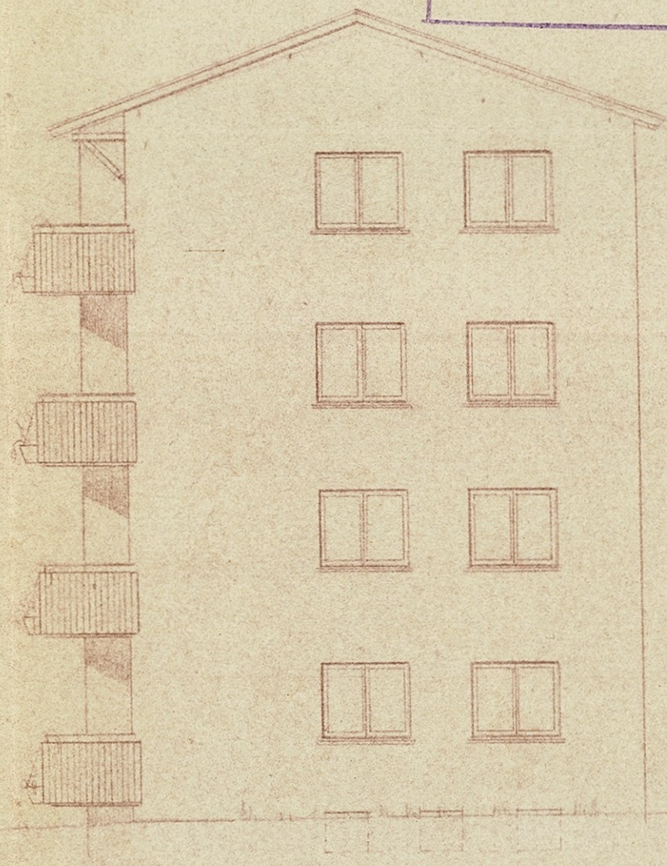
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av ~~16 SEP. 1952~~ satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP. 1952 ~~19~~
ATTESTERES

VESTLANDSKE BOLIGLAG A/S NATLANDSVEIEN 71X	75A-017
STJERNEHUS	M. 1:100
ETASJEPLAN	
M & J SVENNINGSSON ARK. M.N.A.L.	des. 51

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 SEP 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP 1952 19
ATTESTERES



SYDØST FASADE AV SYDVESTFLØY



GAVL AV SYDØST FLØY

RETTET APRIL 52

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG. NATLANDSVEIEN 71x	75A-01
STJERNEHUS HUS A, B, C.	M 1:100
FASADER	
M & I SVENNINGSSON ARK. MNAL	

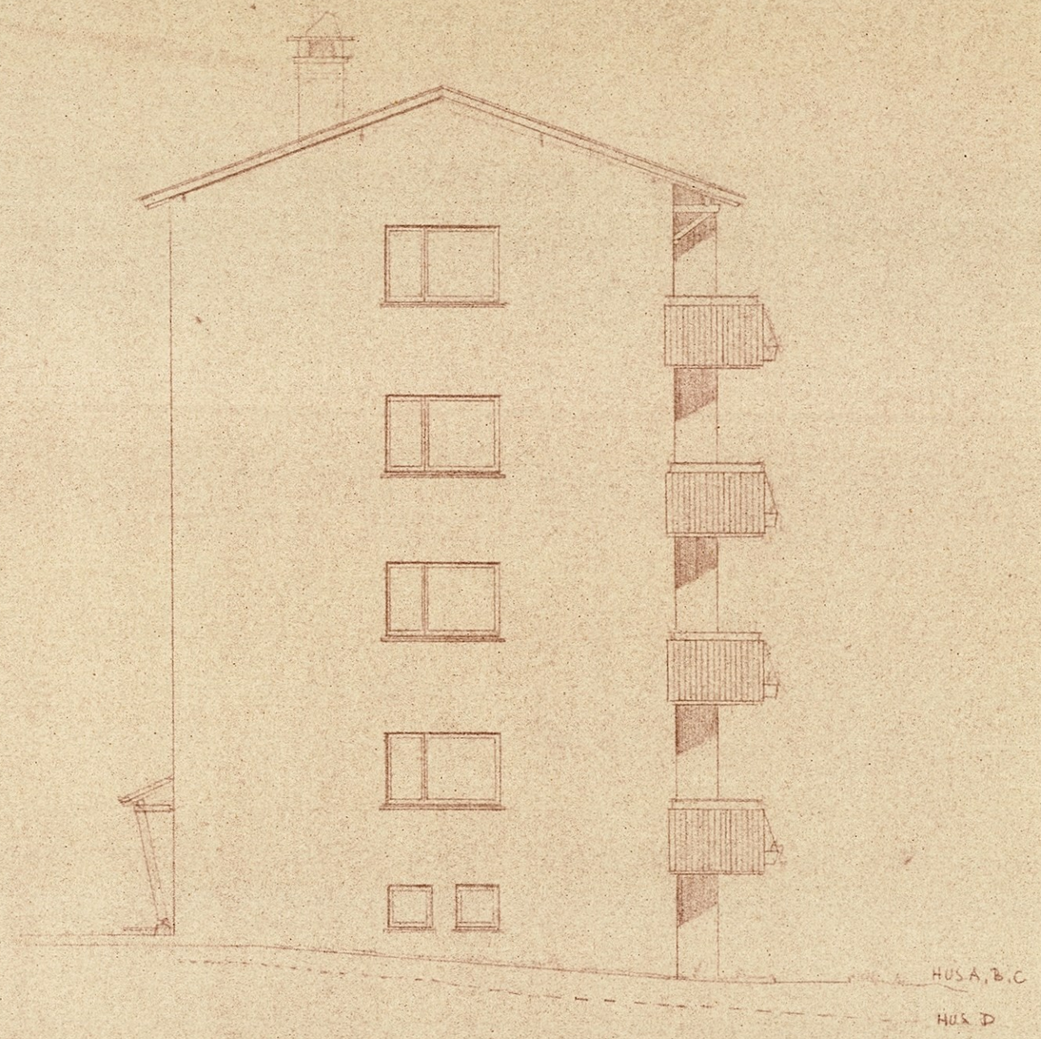
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 SEP 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP 1952 19
ATTESTERES



UTBRETTELSE FASADE MOT ØST

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEI 71X	75A 023a
STJERNEHUS	M 1:100
FASADE MOT ØST (UTBRETTELSE)	
	Teker 52

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 SEP 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP 1952 19
ATTESTERES



MOT NORD-ØST



NORDVEST FASADE AV SYDVEST FLØY

RETTET APRIL 57

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 31X	75A-022
STJERNEHUS	M. 1:100
FASADER	
M 1:1 SVINNINGSSKOM ARK M.N.A.I.	

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 SEP 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP 1952
ATTESTERES



VESTFASADE AV NORD-ØST FLØY

RETTET APRIL 52

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NAPLANDSVEIEN 71A	75A-021
STJERNEHUS	M 1:100
VESTFASADE AV NORD-ØST FLØY	
M.J. SVENNINGSSON ARK. M.N.A.L.	okt. 51

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 SEP 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP. 1952 19
ATTESTERES



TEGNET APRIL 52

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 711	754-020
STJERNEHUS	M 1:100
MOT SYD-VEST	
MAJ SVENNINGSSON ARK. M.N.A.L.	des. 51

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 SEP. 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP. 1952
ATTESTERES



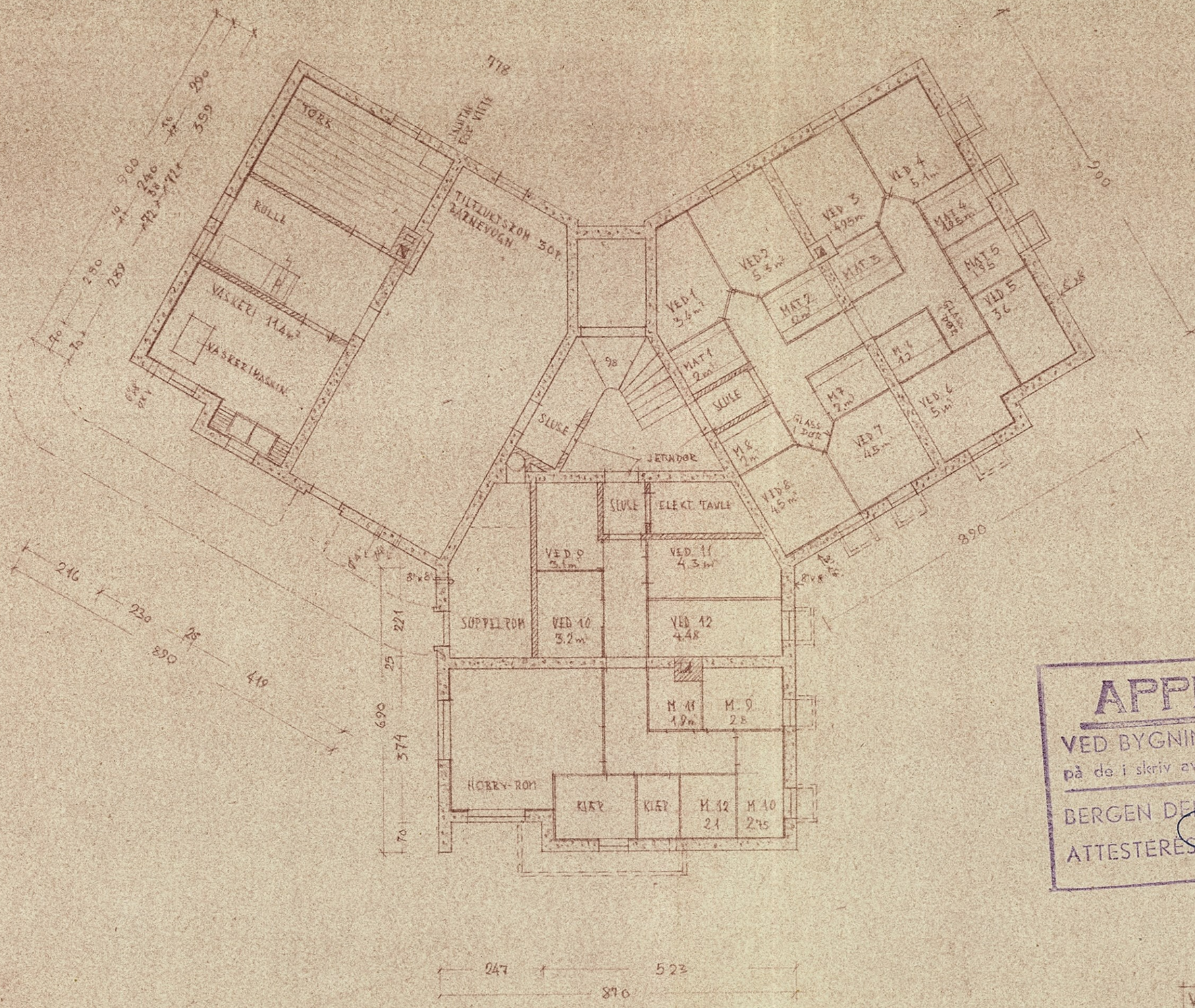
OG TOMT 10.

RETTET APRIL 52

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 71X	754-019
STJERNEHUS	M 1:100
BYDVESTFASADE AV SYD-ØST FLØY	
M & J SVENNINGSSON MNAL	

25 AUG 1952
BYGNINGSSJEFEN

BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 1940
1951

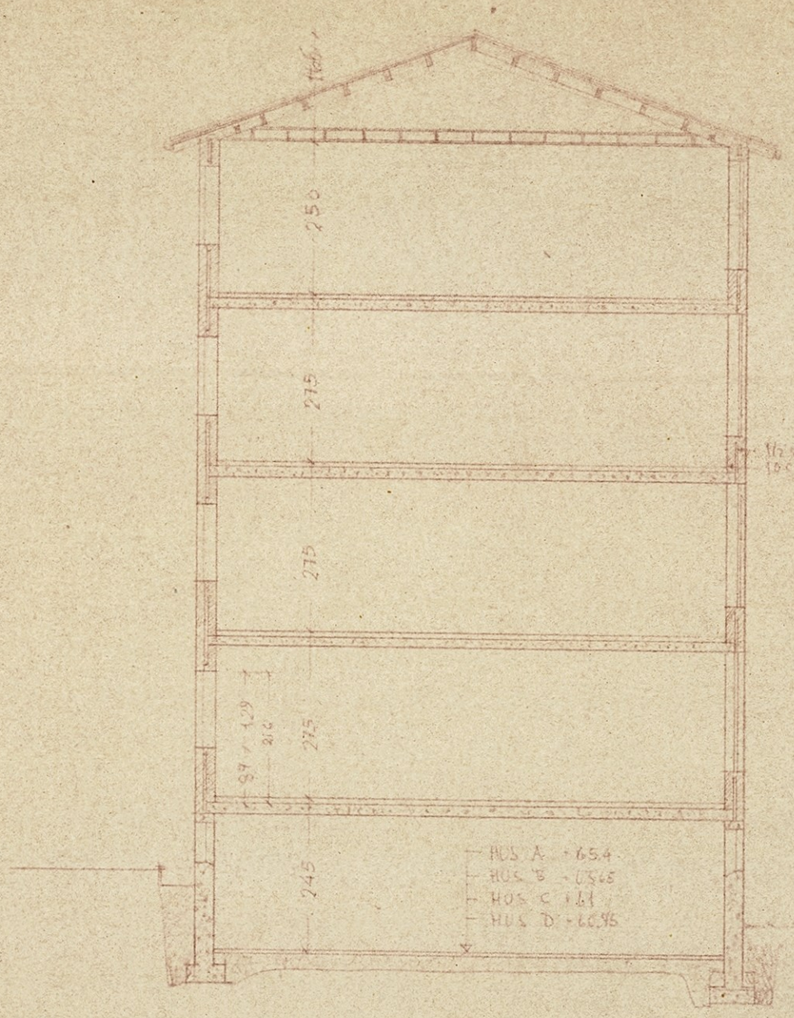


APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 SEP 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP 1952
ATTESTERES

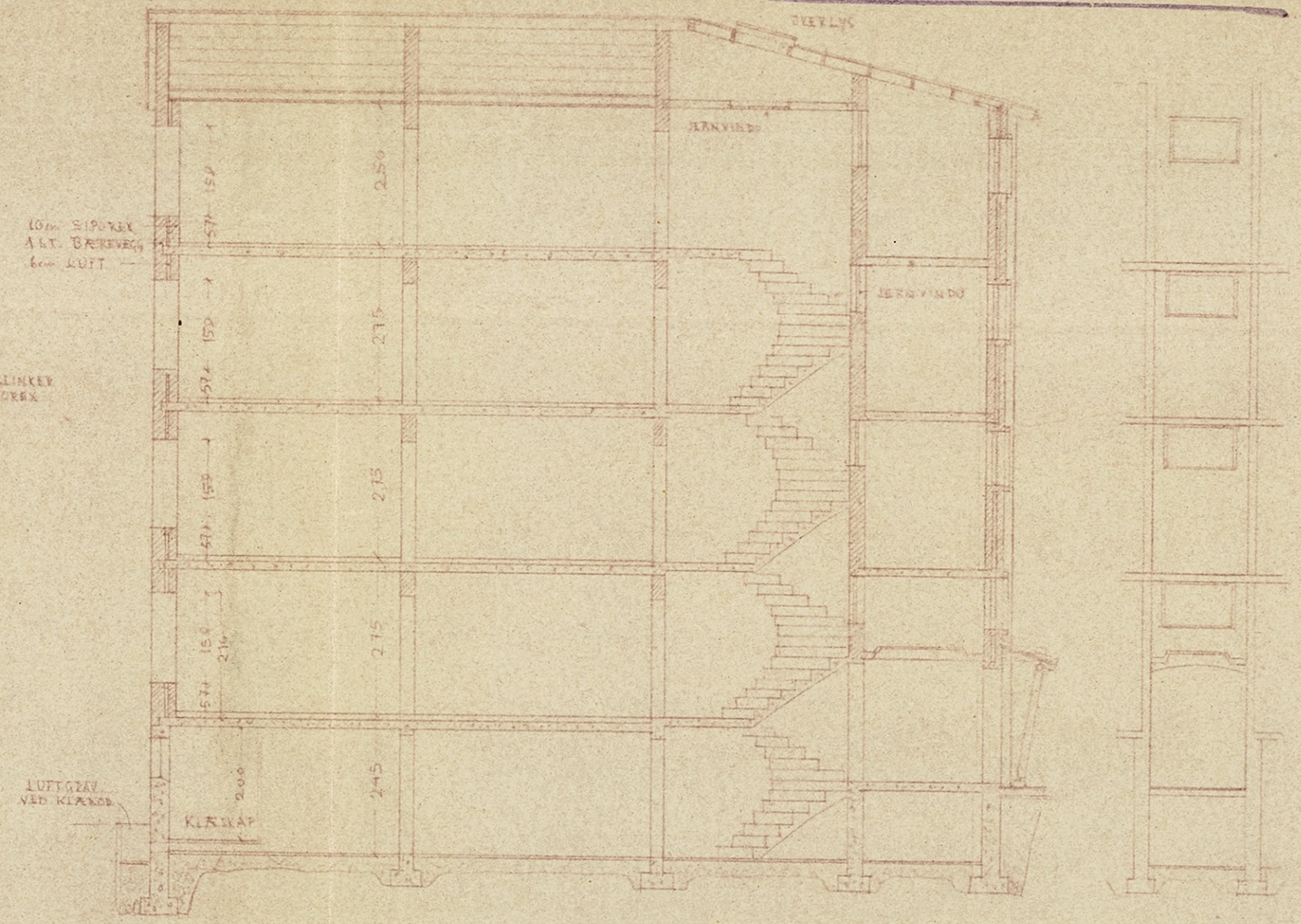
RETTET JUNI 52

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG HATLANDSVEIEN 71K	75A-016
STJERNEHUS	M 1:100
KJELLER	1
[illegible] ARKITEKTER M.N.A.L.	DES. SI JS

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 SEP 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP 1952 19
ATTESTERES



SNITT AV 9m BRED FLØY



SNITT AV TRAPPEHUS

SNITT GJENNOM KLOSETT

RETTET APRIL 52

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 7IV	75A-C18
STJERNEHUS A.	M 1:100
SNITT	
M.K.J. SVENNINGSSON AVD. M.K.A.	

1940/51.
FCM/HM.

Arkitektene Svenningsson,
H e r.

ad: Kristofer Jansons vei ~~14,16,~~18 ~~og 20~~.

Etter å ha mottatt de i skriv av 21/8.52 forlangte rettede tegninger approberes herved Deres byggeanmeldelser av 17/1.51 på de av bygningsrådet under 31/3.52 stilte vilkår.

Bygningsrådets vedtak har slik ordlyd:

"Bygningsrådet godkjenner byggeanmeldelsen på slike vilkår:

1. Departementet dispenserer fra bglvs. § 89.3 og 4 med vedtekt for beboelse i 4 etasjer med en trapp som fører til kjeller i hus med tretak. Bygningsrådet vil anbefale slik dispensasjon.
2. Bygningen må få brannsikker innredning i overensstemmelse med bglvs. § 93.
3. Kjelleren må ved brannsluse (forskriftenes kap. 32.2.2) adskilles fra trappehus.
4. Trappehuset må forsynes med røkavtrekk av tilstrekkelige dimensjoner etter nærmere konferanse med brannvesenet. Røkavtrekket må kunne åpnes fra 1. etg. i trappehuset.
5. Den lokale adkomstvei må få tilstrekkelig bredde til at brannvesenets stigebiler kan kjøre fram til bygningen . Av samme grunn må tilknytningen mellom den lokale vei og den offentlige gate få tilstrekkelig svingning.
6. Fra altaner i 4. etg. må der være adkomst til altaner i 3. etg. gjennom luke i altanen og leider på veggen under.
7. Trappehuset må oppføres i brannfaste konstruksjoner like til yttertaket.
8. "Loftsrommet" må avdeles ved 2 tverrgående, ildsikre vegger, slik at en eventuell brann på "loftet" ikke straks forplanter seg over hele bygningens areal.
9. Mellom trappehuset og den tilstøtende klebod må der anbringes

2 lag trådglass i jernramme .

10. Der må eventuelt gjennom luker være tilstrekkelig adkomst for brannvesenet til "loftsrommet."
11. Klebuer i kjeller isoleres fra jordsmonn ved luftgrav og opphøyd golv som anmeldt.
12. Bgfskr. kap. 5 om varme- og lydisolasjon og ventilasjonsreglene av 12/7.43 følges. Dog kan kjøkken og bad i 1., 2. og 3. etasje ventileres ved særskilte kanaler fram til ventilvifte i yttervegg. Vegg mellom kleskap tilhørende forskjellige leiligheter må oppføres av minst 15 cm. Siporex.
13. Reposer må utvides noe, særlig ved kjellernedgang.
14. Ekstra dør (mot vaskerom) og ekstra vindu i tilfluktsrom må godkjennes av Sivilforsvaret.
15. Der innsendes rettede fasadetegninger som godkjennes av tilsynsrådet for byens utseende, idet rådet har uttalt at taket må reises og tekkes med panner, samt at arkitekturen er falsk og må bearbeides.
16. De på situasjonskart av 12/11.51 stilte vilkår."

Bestemmelser i bygningslov og -forskrifter må følges hvor det ikke uttrykkelig er gitt dispensasjoner.

I henhold til gjeldende bestemmelser må materialkontorets tillatelse foreligge før arbeidet settes igang.

Bygningsinspektøren må varsles når arbeidet påbegynnes.

Bergen den 16. september 1952.

T. Dorum.

F.Chr. Mohn.

GJERINGSLINJER

1:150

MOTTATT
-9. JAN. 1952
BYGNINGSINSPEKT

HUS „A"
15

HUS „B"
16

HUS „C"
17

HUS „D"
18

Nylandås

BARNEHAGE

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
NATLANDSVEIEN 71 X

SITUASJONSKART

M. 1:1000

M27 SVENNINGSSON
ARKITEKT MAL

aug. 1957
Okt. 5.

75A
BRISKEBY

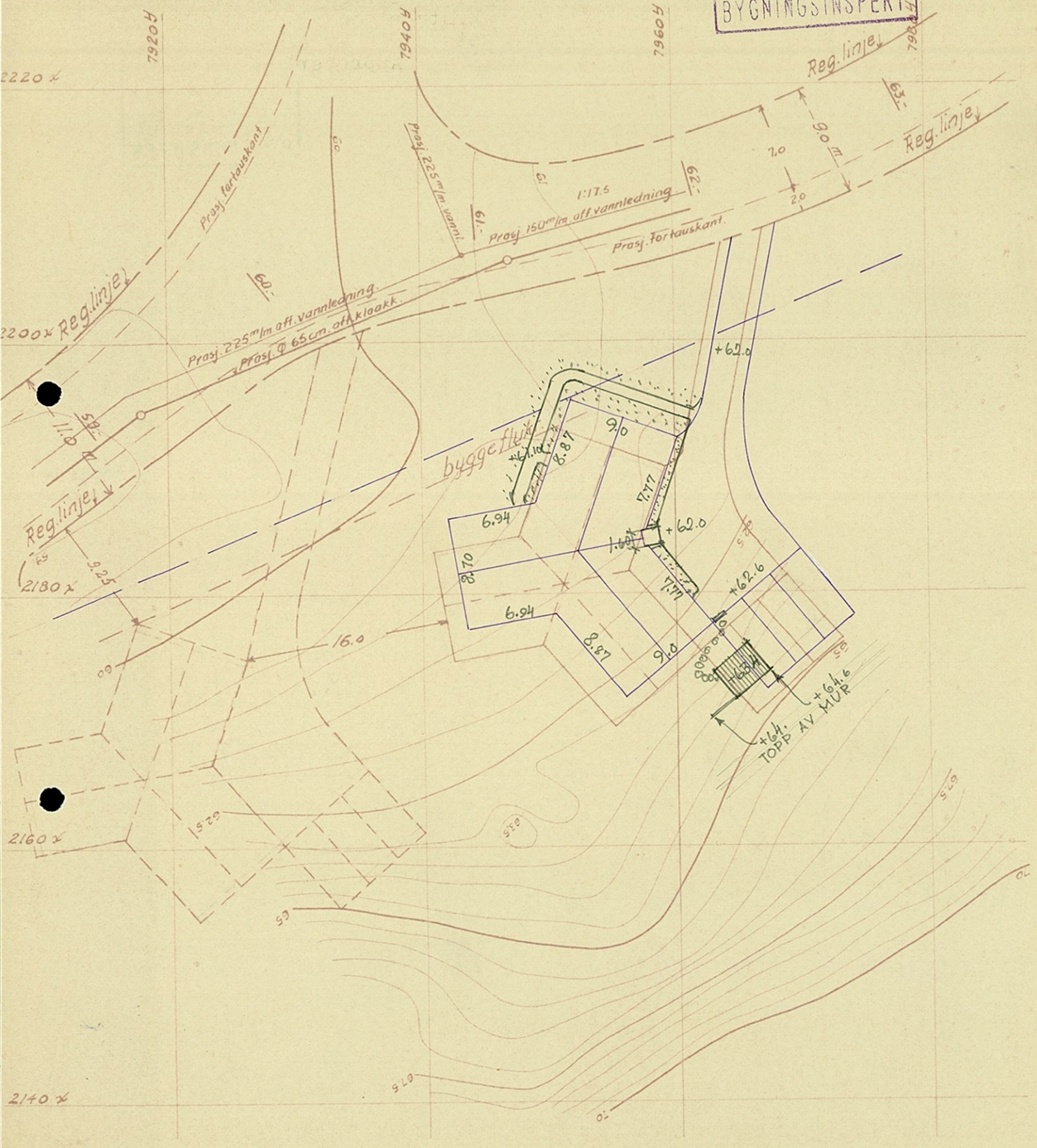
Situasjonskart over

DEL AV NATLANDSVEIEN NR. 71^{X} (PARSELL 17).

M = 1:400. Ekv.= 0.5 m. Kotert område ca. 2500 m².

Kartref.: 6002^{g-f}. S.0.73.

MOTTATT
-9 JAN 1952
BYGNINGSINSPEKT.



Oppm.J.nr.S.200/1951.

En finner ingen heftelser på Natlandsveien nr. 71^{X} i våre protokoller.

Bergens oppmålingsvesen, den 22/10 1951

Av kartets kostende er kr. 10,- betalt. Lars Folstad

Jnr. S. 247/51.

Våningshus med utbygg og om nødvendig terrassering av tomten må inntegnes av anmelderen og husets utvendige mål påskrives.
Kotehøyde for overkant sokkel er +65.20 m (Utfylles av anmelderen).

Beskrivelse.

1. Den på kartet med rød farge viste plasering av våningshus og garasje er i samsvar med den av reguleringsrådet i møte den 5/10 d.å. vedtatte plan.
2. I ovennevnte møte tok rådet forbehold om at der anordnes tilfredsstillende adkomst til bebyggelsen for brannvesenets stigemateriell. Videre fant rådet å burde henstille om at lekeplass spørsmålet utredes i samarbeid med bygartneren.
3. Våningshusene kan bygges i inntil 4 etasjer.
4. Takvinkelen skal være mellom 10- 15 °.
5. Bygget skal kun innredes for vanlig boligbebyggelse. Kjellerleiligheter kan unntagelsesvis tillates av reguleringsrådet på steder hvor sol- og belysningsforholdene ansees gunstige. Før sådan tillatelse gis, må helserådets samtykke foreligge.
6. Forstøtningsmur og eventuelt gjerde mot vei, må anmeldes særskilt til reguleringsvesenet, med tegninger i 3 eksemplarer. Det tillates ikke oppsatt gjerder i grenselinjene mellom parsellene.
7. Beliggenhet og høyder forutsettes påvist og kontrollert av oppmålingsvesenet.
8. Veisjefen har i sin påtegning av 2/11 d.å. anført:
"De regulerte veihøyder er inntegnet med rødt på kartet. Der er bevilget penger til planering av vei nr. 6, men en kan ikke på nåværende tidspunkt uttale om når veien kan bli kjørbar. Det tas forbehold om å anlegge veien med naturlig jordskråninger inn over tomten. Skal tomten innhegnes mot offentlig vei, må gjerde settes på støpt sokkel i reguleringslinjen minimum 10 cm. over veihøyder. Innkjørsel over rennestein og fortau skal bygges av veivesenet for byggherrens regning. Overflatevann fra tomten og spylevann fra garasjen må ikke ledes ut i offentlig vei. Reparasjoner etter gravninger i offentlig vei, for ledninger o.l. skal utføres av veivesenet for byggherrens (rørleggerens) regning."
9. Vannverkssjefen har i sin påtegning av 1/11 d.å. anført:
"Vann- og kloakkvesenet har ikke noget å innvende mot plaseringen av det prosjekterte våningshus. Vannledning og kloakk vil kunne tilknyttes de prosjekterte offentlige ledninger i vei nr. 6. Disse ledninger forutsettes ferdiglagt innen utgangen av 1952."
10. Lysverkene hadde intet å bemerke.
11. Naboer og gjenboer må varsles før anmeldelsen innleveres til bygningssjefen.
12. Intet arbeide - heri innbefattet gravnings- og sprengningsarbeide, må igangsettes før der foreligger skriftlig tillatelse fra bygningssjefen.
13. Gjeldende vedtekter for strøket legges ved. Disse skal vedlegges byggemeldingen.

Reguleringssjefen i Bergen, den 12. november 1951.

for reguleringssjefen

Jon Digranes

Sigmund Bruvik

Den på kartet med blå farge viste plasering av våningshus og garasje godkjennes.-

Reguleringssjefen i Bergen, den 12. desember 1951.

Bjarne Lous Mohr.

DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 160 Bnr.: 679 År: 1977

- [x] Gjenpart av nabovarsel
- [ ] Protest/merknad
- [x] Korrespondanse
- [x] Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger
- [ ] Uttalelser fra andre offentlige instanser
- [ ] Diverse tegninger/kart
- [ ] Ansvar og kontrollskjema
- [ ] Statiske beregninger
- [ ] Byggebeskrivelser



BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 18, Kristofer Jansons vei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 15. des. 1951 fra ~~hr.~~ Vestbo v/arkt.e M.& J.Svenningsson approberte byggeforetagende:

4-etasjes murbygning

er lovlig. Forbehold: Se baksiden.

Der er besiktiget 3 røkpiper og følgende ildsteder:

	komf.	ovner		komf.	ovner
Kjeller			4de etg.		
1ste etg.	– 3	–	5te „	–	–
2den „	– 3	–	6te „	–	–
3dje „	– 3	–	Dessuten	vaskemaskin og sentrifuge.	
4. „	3			12 stk. komb. bad og W.C.er	

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

Bergen den 16. februar ~~194~~ 1955

Johs. Nysæther
bygningsinspektør.

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

Bergen den 22/2 - 1955

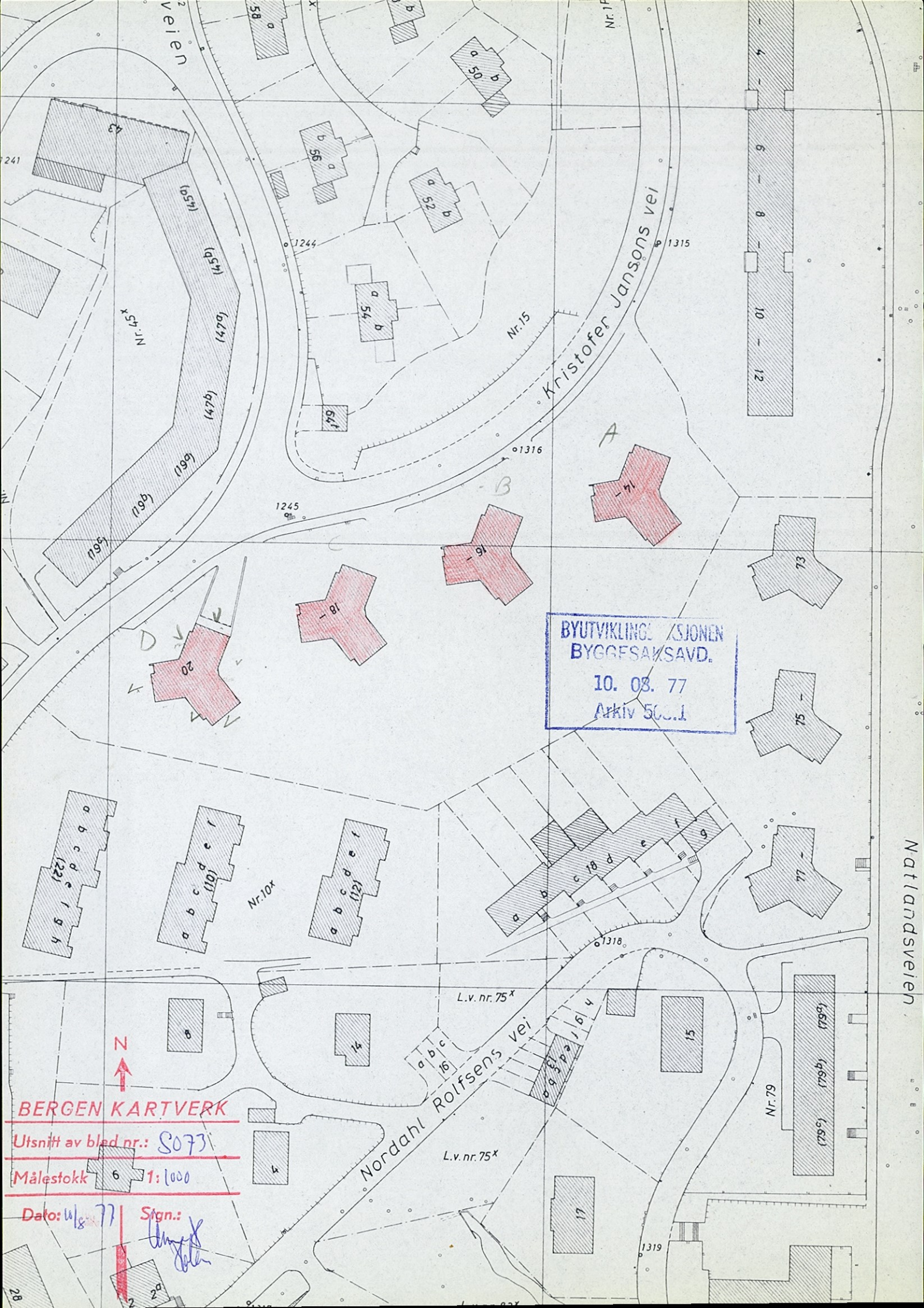
T. Djoran (sign.)
bygningssjef.

Sendt arkt.e Svenningsson 6/7 -55

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

./.

Forbehold: Der må anbringes dörer og lemmer til tilfluktsrommet.


Kristofer Jansons vei
Nordahl Rolfsens vei
Natlandsveien
Nr.15
Nr.10x
Nr.79
L.v. nr. 75x
1244
1245
1315
1316
1318
1319
A
B
C
D
BYUTVIKLINGS/KSJONEN
BYGGESAK/SAVD.
10. 08. 77
Arkiv 50..1
BERGEN KARTVERK
Utsnitt av blad nr.: S073i
Målestokk 1:1000
Dato: 11/8-77
Sign.:

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Ark. M. & J. Svenningsson,
Eikevegen nr. 4,
5032 MINDE

Bergen, den

ARKIV nr. 503.1
WCT/GS

BYGGETILLATELSE

(formular for garasjer og mindre arbeider)

Byggeplass	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.	
KRISTOFER JANSSONS VEI 14,16,18 og 20.					Søknaden om byggetillatelse
Eier/Fester av tomt	Adresse			Telefon	er datert 10.8.77
Ny-Landås Boliglag, avd. A,	Strandgaten 196			233037	mottatt 10.8.77
Søker/Byggmelder	Adresse			Telefon	
Ark.M.& J.Svenningsson,	Minde			291005	

Bygningens art:

☐ Garasje ☐ Uthus ☒ Annet (beskriv): Boligblokk

Arbeidets art:

☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Endring ☒ Annet (beskriv): Vindusendring.

Byggearbeidet tillates i gangsatt i henhold til fullmakt på følgende vilkår:

☐ Bygningen må plasseres som vist på situasjonskart
i målestokk ..... datert .....
med kotehøyde + ... for .....

☐ Garasjen må ventileres ved golv og tak i motstående vegger.

☐ Statiske beregninger må innsendes.

☐ Vedlagte krav fra ..... må etterkommes.

☐ Dessuten bemerkes: .....

.....

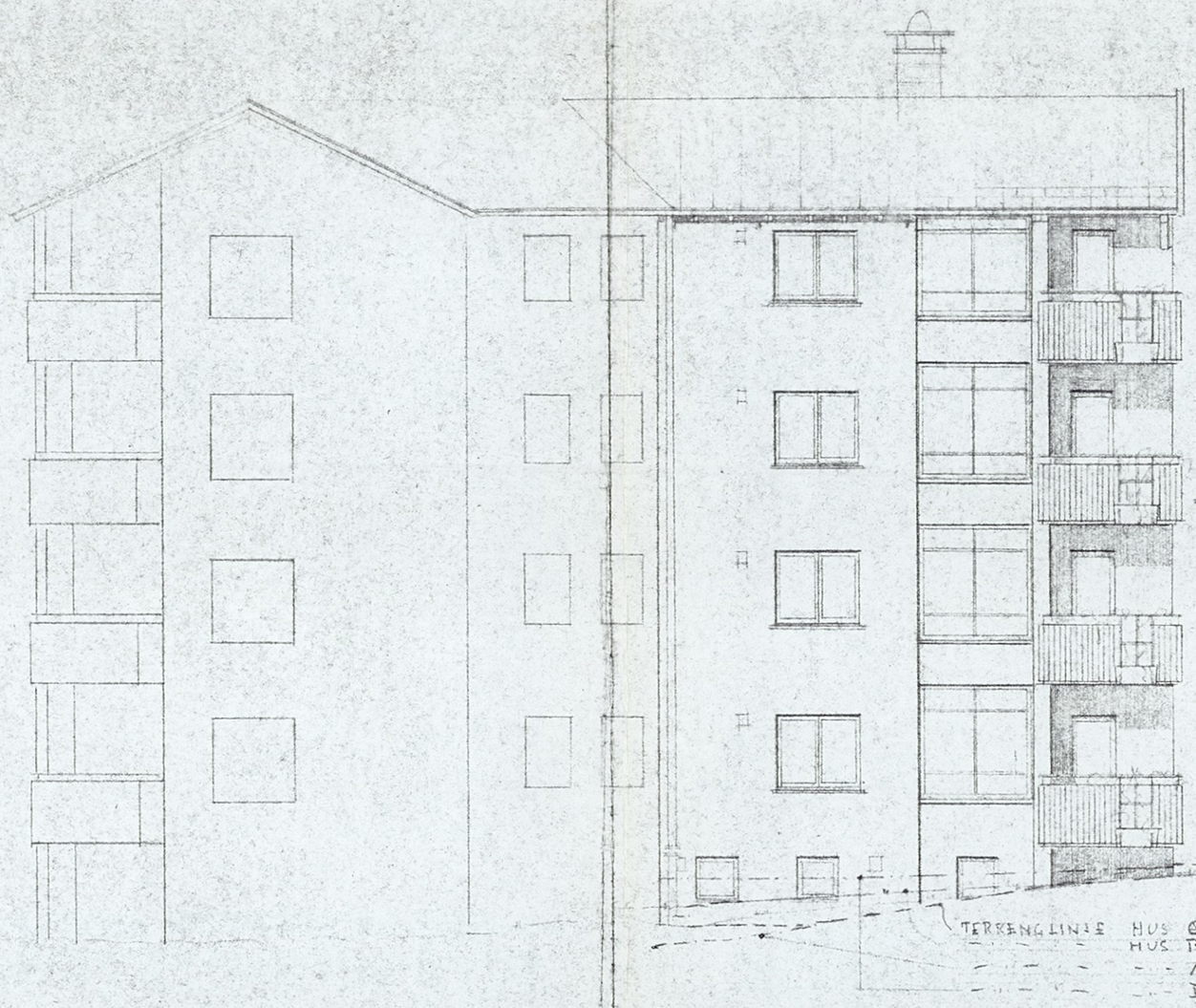
.....

Vilkårene i situasjonskartets tekst samt bygningslovens og byggeforskriftenes krav må følges.
Utstikning av bygningen må rekvireres hos bygningskontrollen som også må varsles når arbeidet igangsettes.

for BYGGESAKSJEFEN

T.S.
Tom Soma
overingeniør

Wilhelm Cato Tønnessen
Saksbehandler

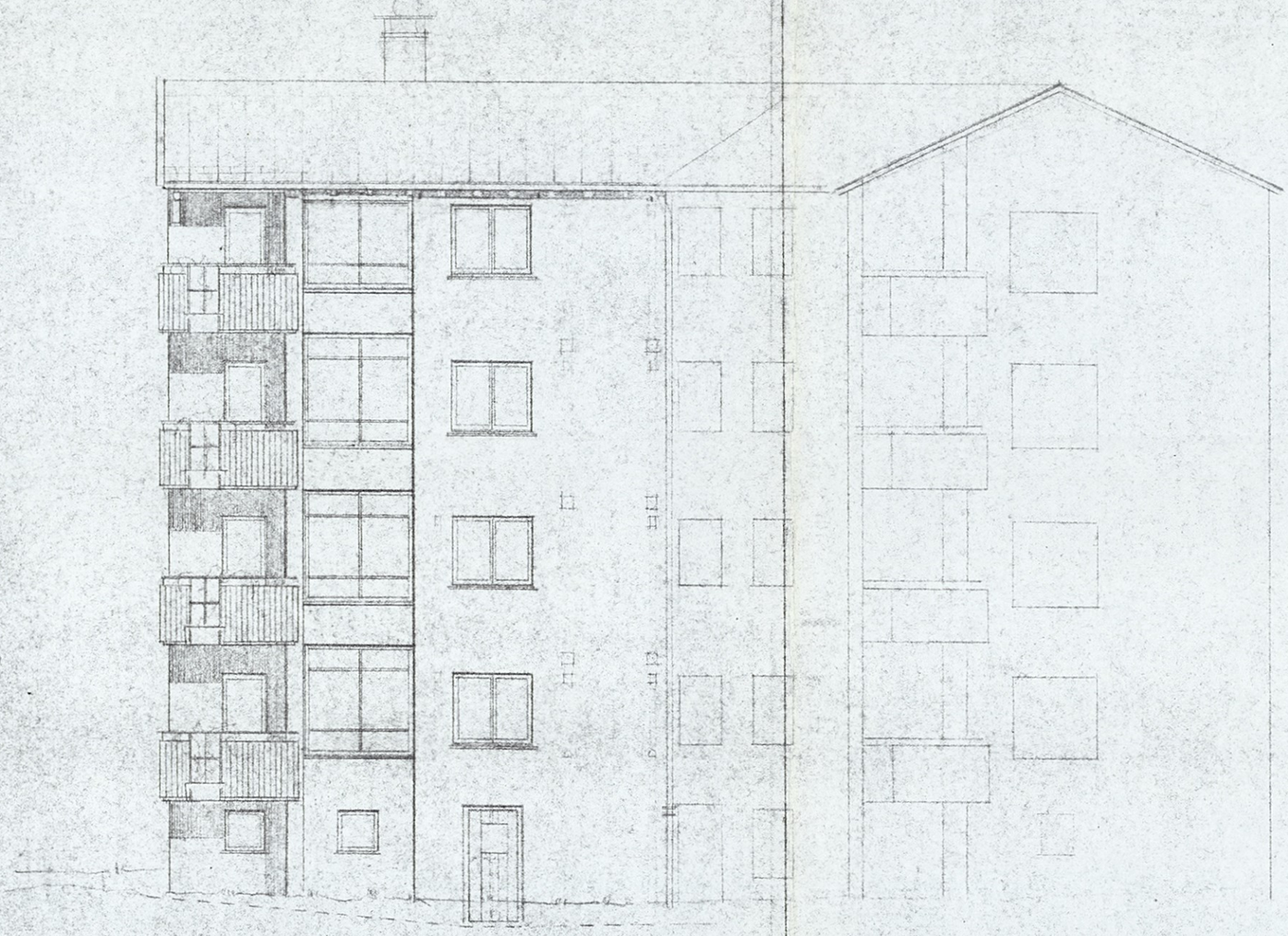


BYUTVIKLINGS.. SJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 56..1

For endring

RETTET APRIL 82

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 71X	75A-019
STJERNEHUS	M 1:100
BYDVESTFASADE AV SYD-ØST FLØY	
M & J SVENNINGSSON MNAL	

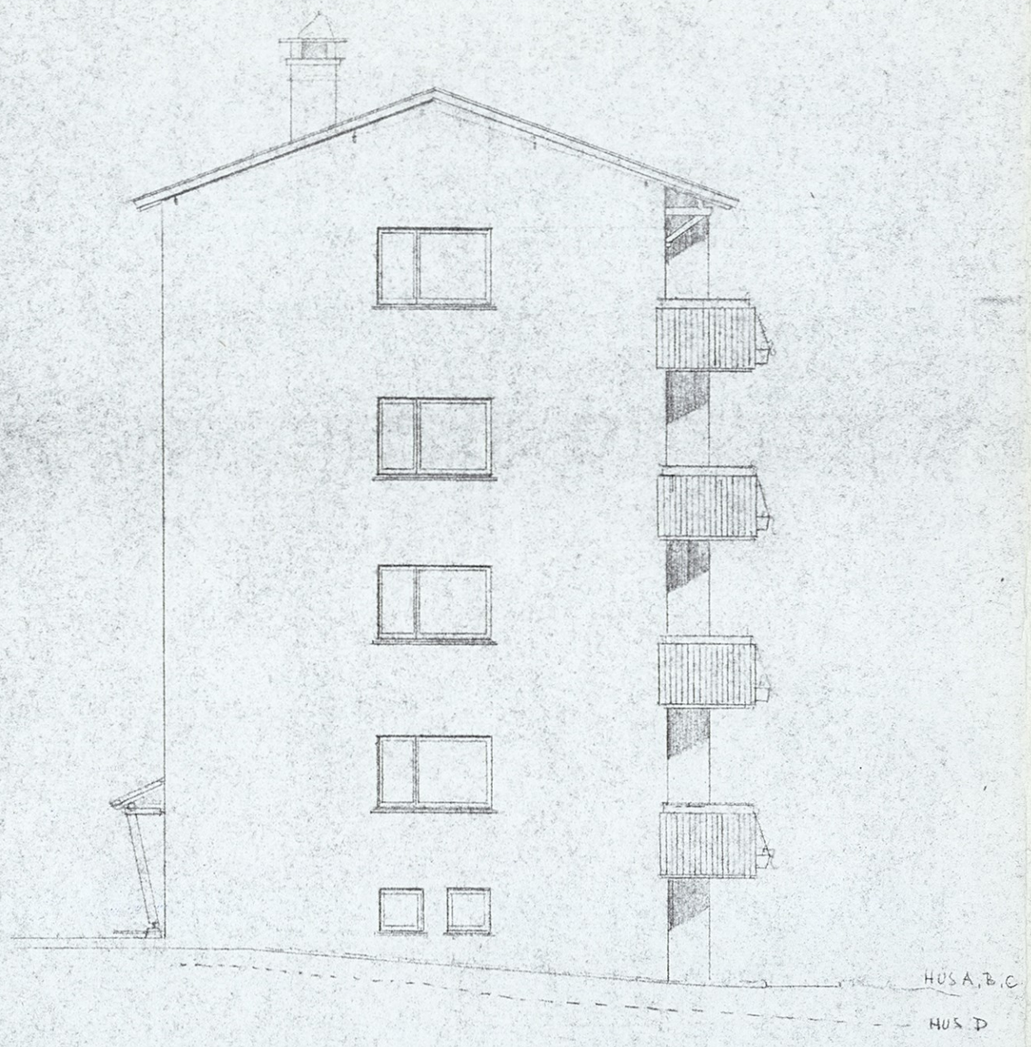


VESTFASADE AV NORD-ØST FLØY

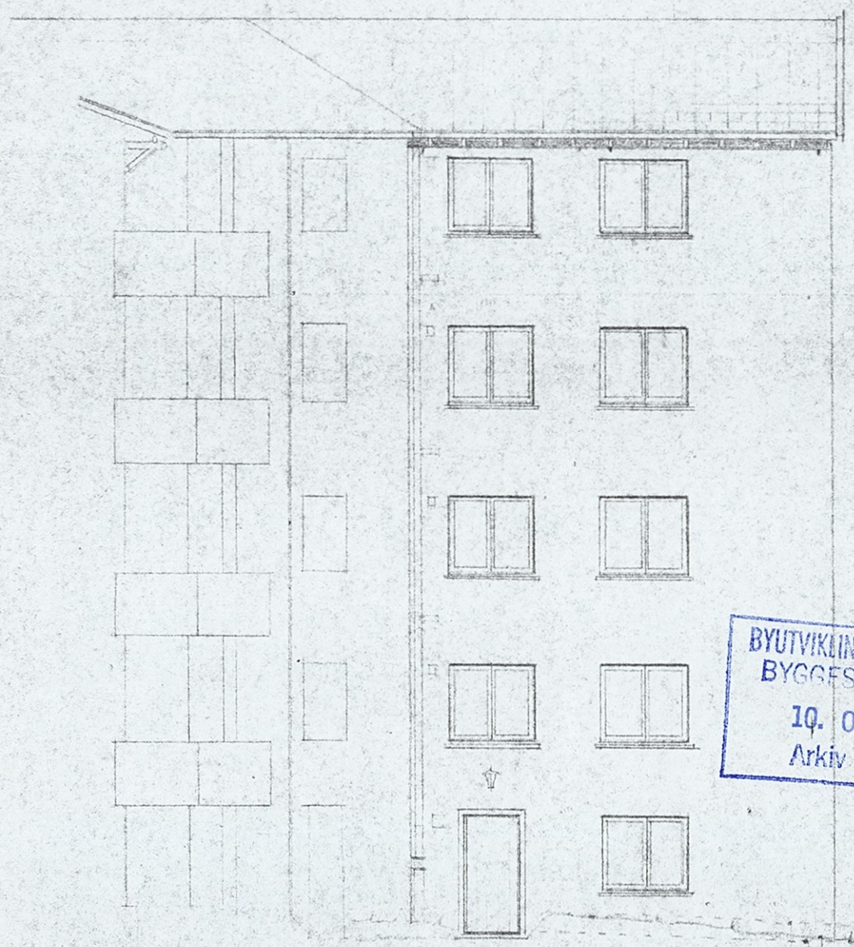
BYUTVIKLINGSSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 50..1

RETTET APRIL 52

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG-NATLANDSVEIEN 71X	75A-021
STJERNEHUS	M 1:100
VESTFASADE AV NORD-ØST FLØY	
M.J. SVENNINGSSON ARK. MNAL	des. SK



MOT NORD-ØST

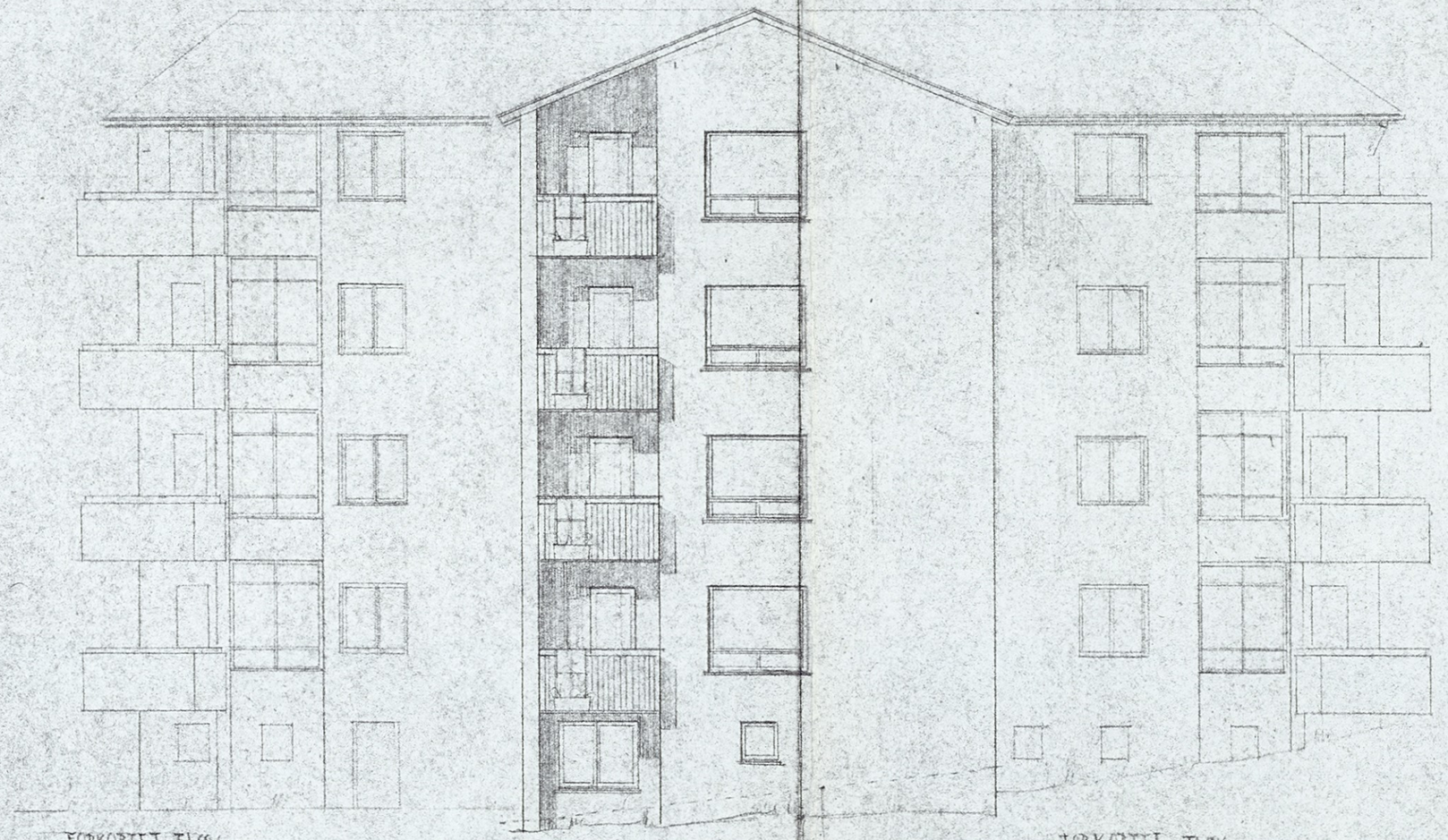


NORDVEST FASADE AV SYDVEST FLØY

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 50...1

RETTET APRIL 52

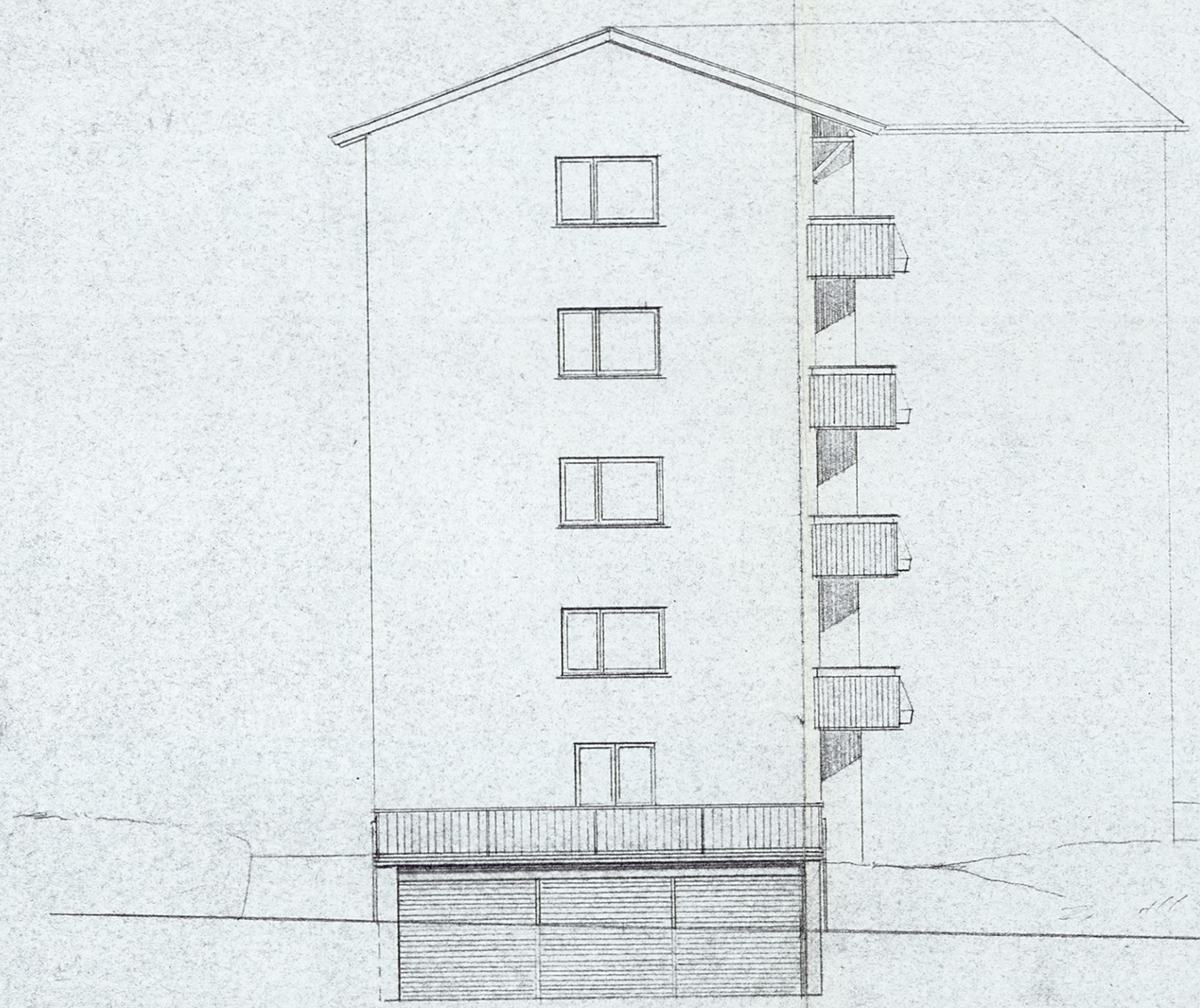
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 71X	75A-022
STJERNEHUS	M. 1:100
FASADER	
M. I. SVENNINGSSON ARK. M.N.A.L.	



BYUTVIKLINGS..SJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 50...1

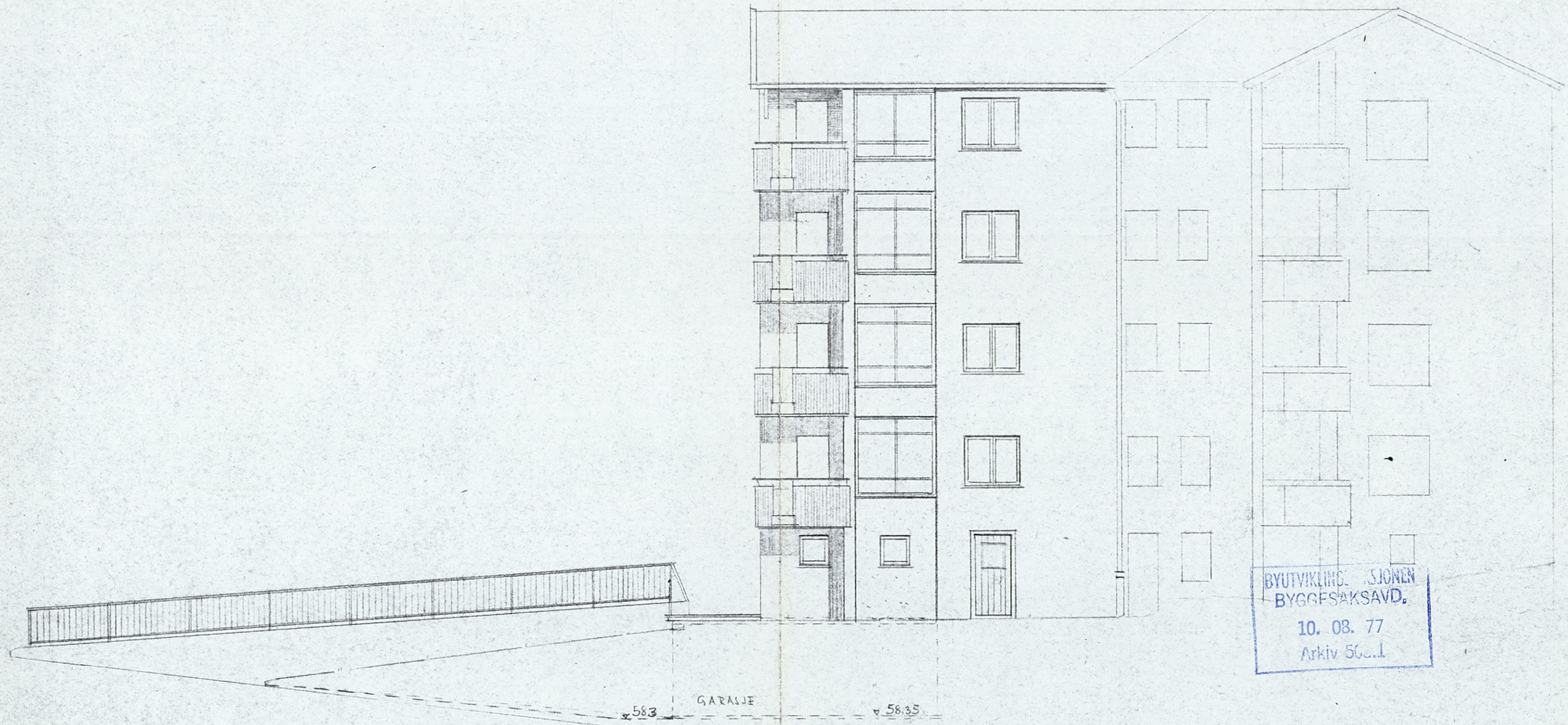
RETTET APRIL 82

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 71X	75A-020
STJERNEHUS	M 1:100
MOT SYD-VEST	
M.J. SVENNINGSEN ARK. M.N.A.L.	desember 75



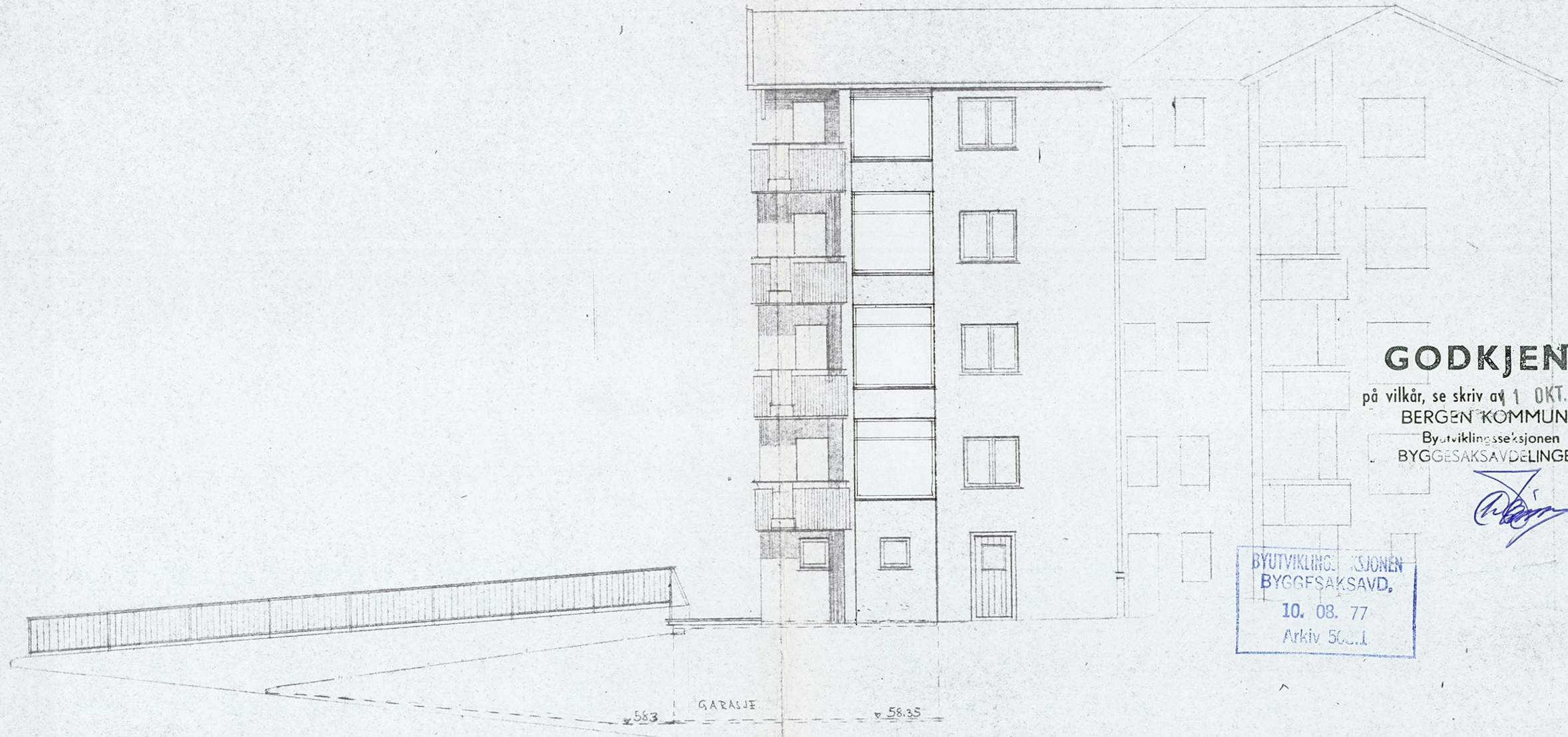
BYUTVIKLINGS..SJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 50..1

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG KRISTOFFER JAHNSONSVEI 20	75A-025
STJERNEHUS	M. 1:100
FASADE MOT NORD-VEST	
M. & J. SVERNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L.	



BYUTVIKLINGS.SJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 56c.1

VESTLANDSKE ~~BOLIGBYGGELAG~~ KRISTOFFER JAHNSONSVEI 26	75A/026
STJERNEHUS	M 1:100
FASADE MOT VEST (NORD-VEST)	
M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L.	

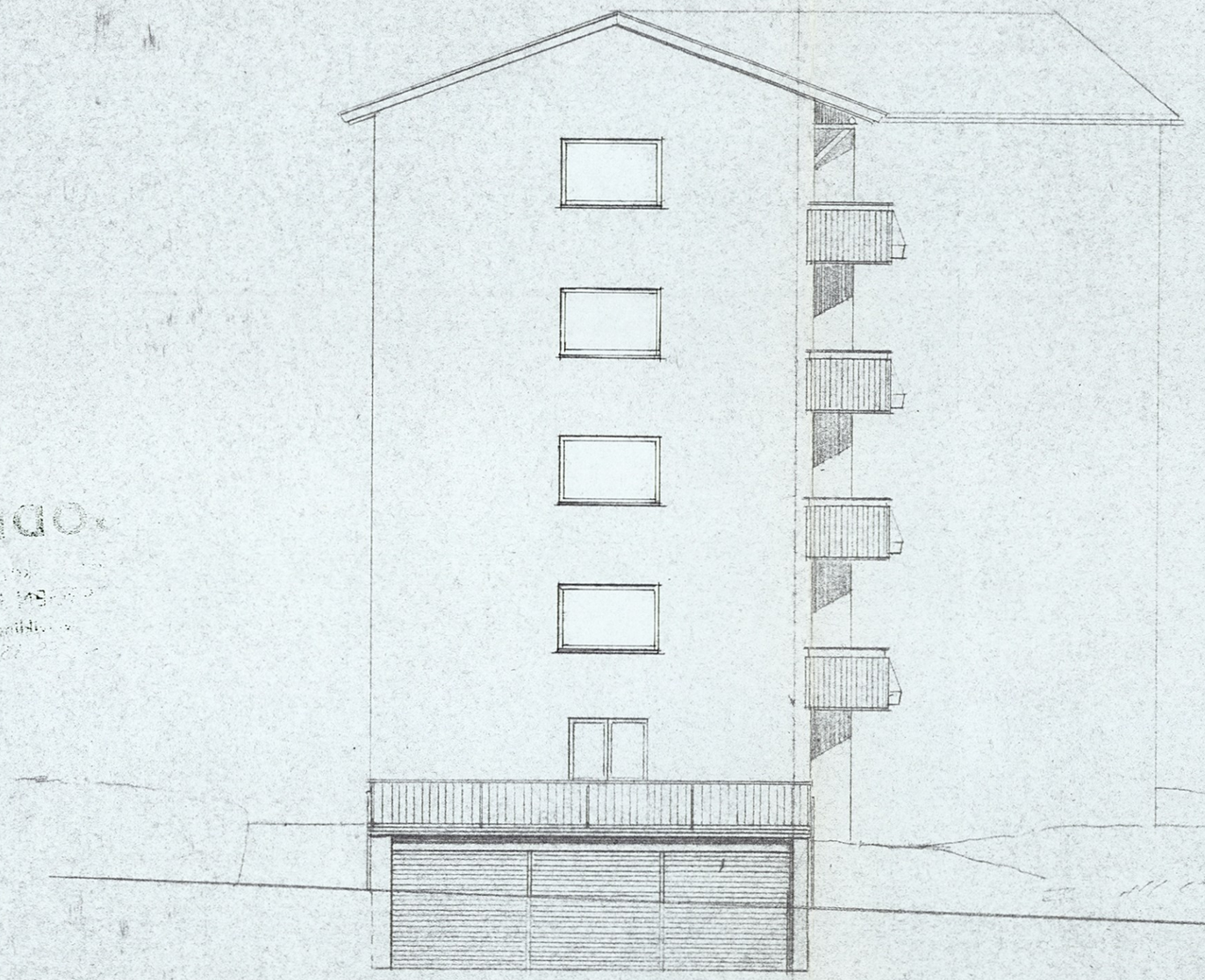


GODKJENT
på vilkår, se skriv av 1 OKT. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 56..1

NYE VINDUER INNTEGNET 8-8-77

VESTLANDSKE ~~BOLIGBYGGELAG~~ KRISTOTTER JAHNSONSVEI 20	75A 026
STJERNEHUS	M 1:100
FASADE MOT VEST (NORD-VEST)	
M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L.	



GODKJENT

på vilkår, se skriv av 11 OKT. 1977

BERGEN KOMMUNE

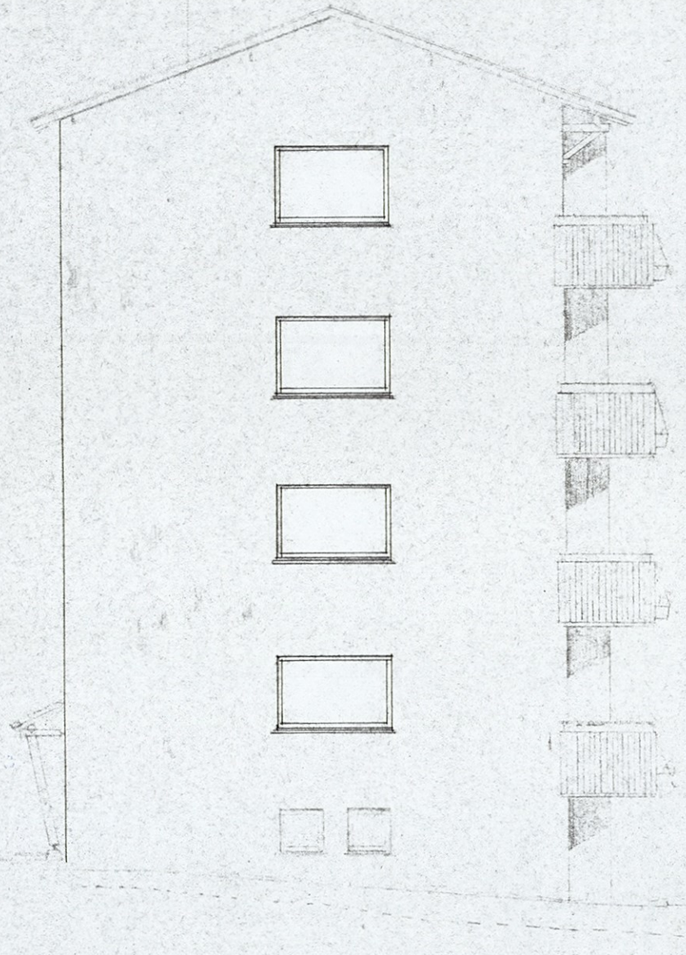
Byutviklingsseksjonen

BYGGESAKSAVDELINGEN

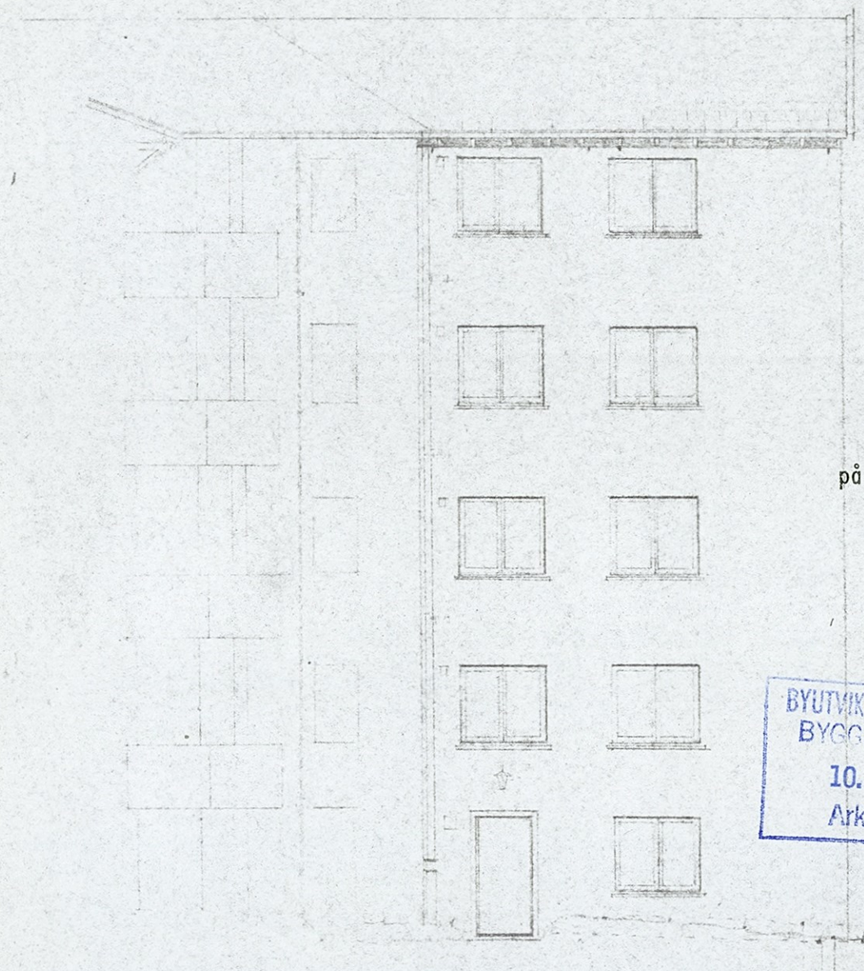
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 50[illegible].1

NYE VINDUER INNTEGNET 8-8-77

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG KRISTOFFER JAHNSONSVEI 20	75A-025
STJERNEHUS	M 1:100
FASADE MOT NORD-VEST	
[illegible] J. SVEHNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L.	[illegible]



MOT NORD-ØST



NORDVEST FASADE AV SYDVEST FLØY

GODKJENT

på vilkår, se skriv av 11 OKT. 1977

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingssekssjonen

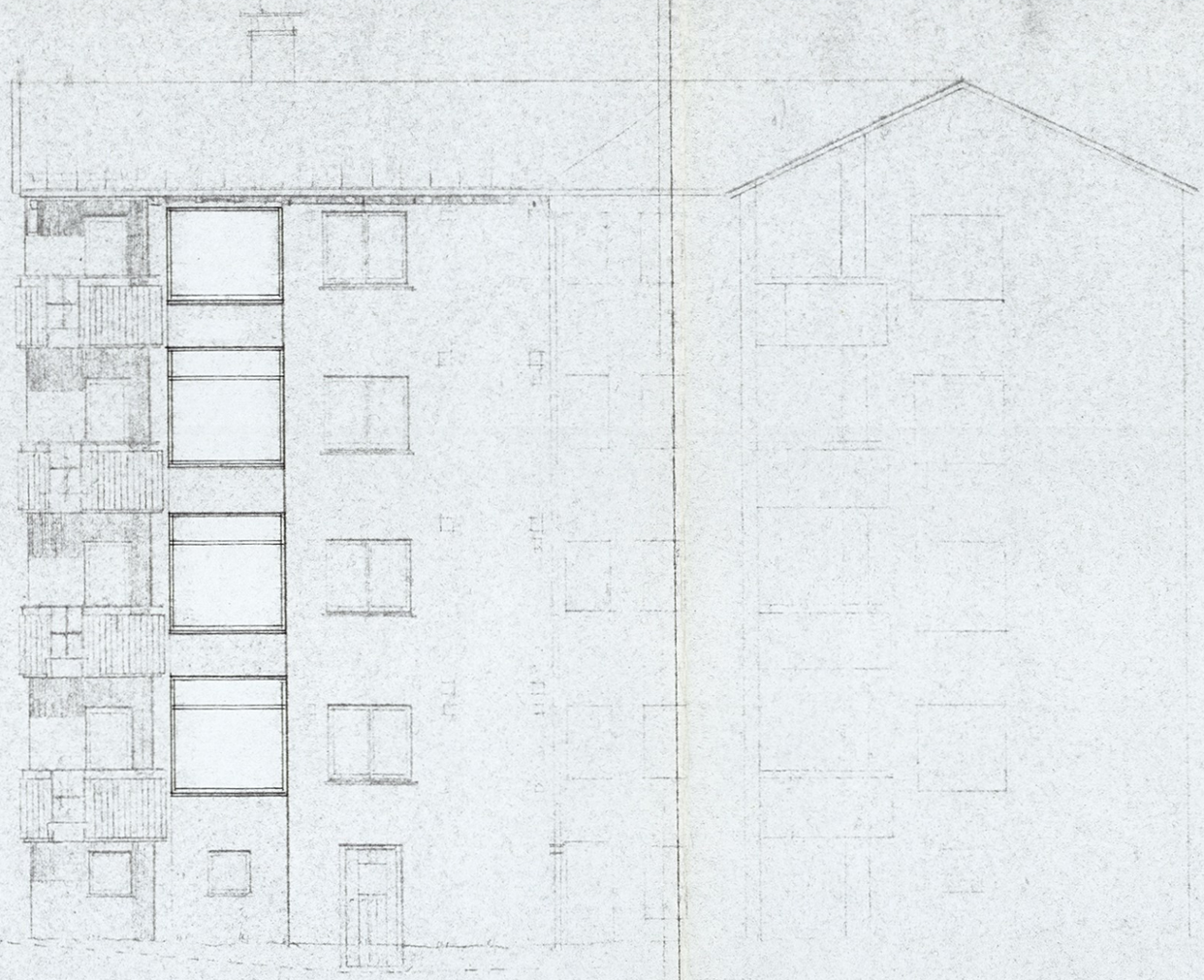
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 56..1

NYE VINDUER INNTEGNET 8-8-77.

RETTET APRIL 82

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 71X	75A-022
STJERNEHUS	M 1:100
FASADER	
M J SVENNINGSSON ARK MNAL	



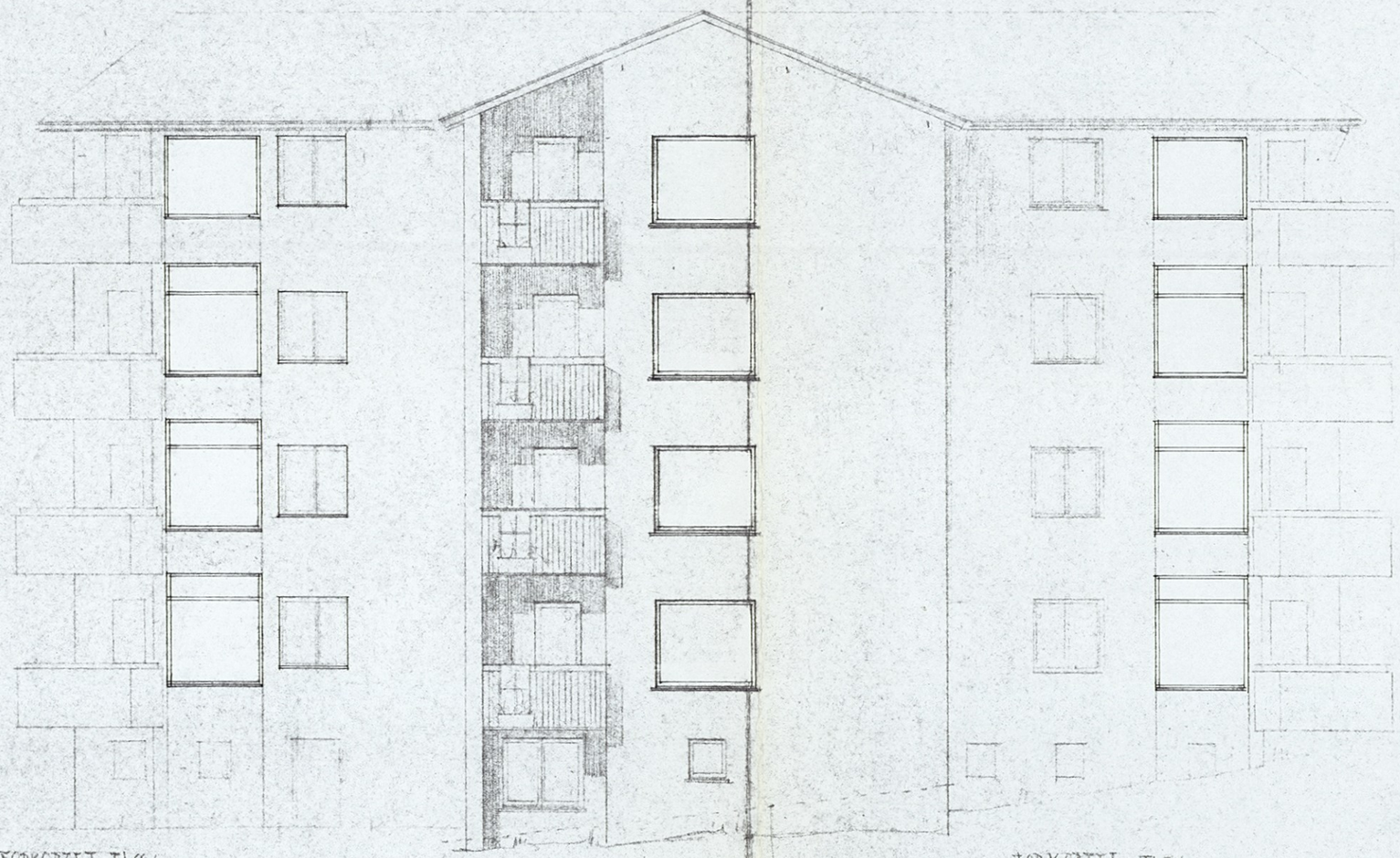
VESTFASADE AV NORD-ØST FLØY

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 500.1

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 11 OKT. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

NYE VINDUER INNTEGNET 8-8-77.
RETTET APRIL 82

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 71X	75A-021
STJERNEHUS	M 1:100
VESTFASADE AV NORD-ØST FLØY	
MAJ SVENNINGSSON ARK. MNAL	



TERRENGLINJE HUS B
HUS A, B C

TORKORTET FLØY

TORKORTET FLØY

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 50..1

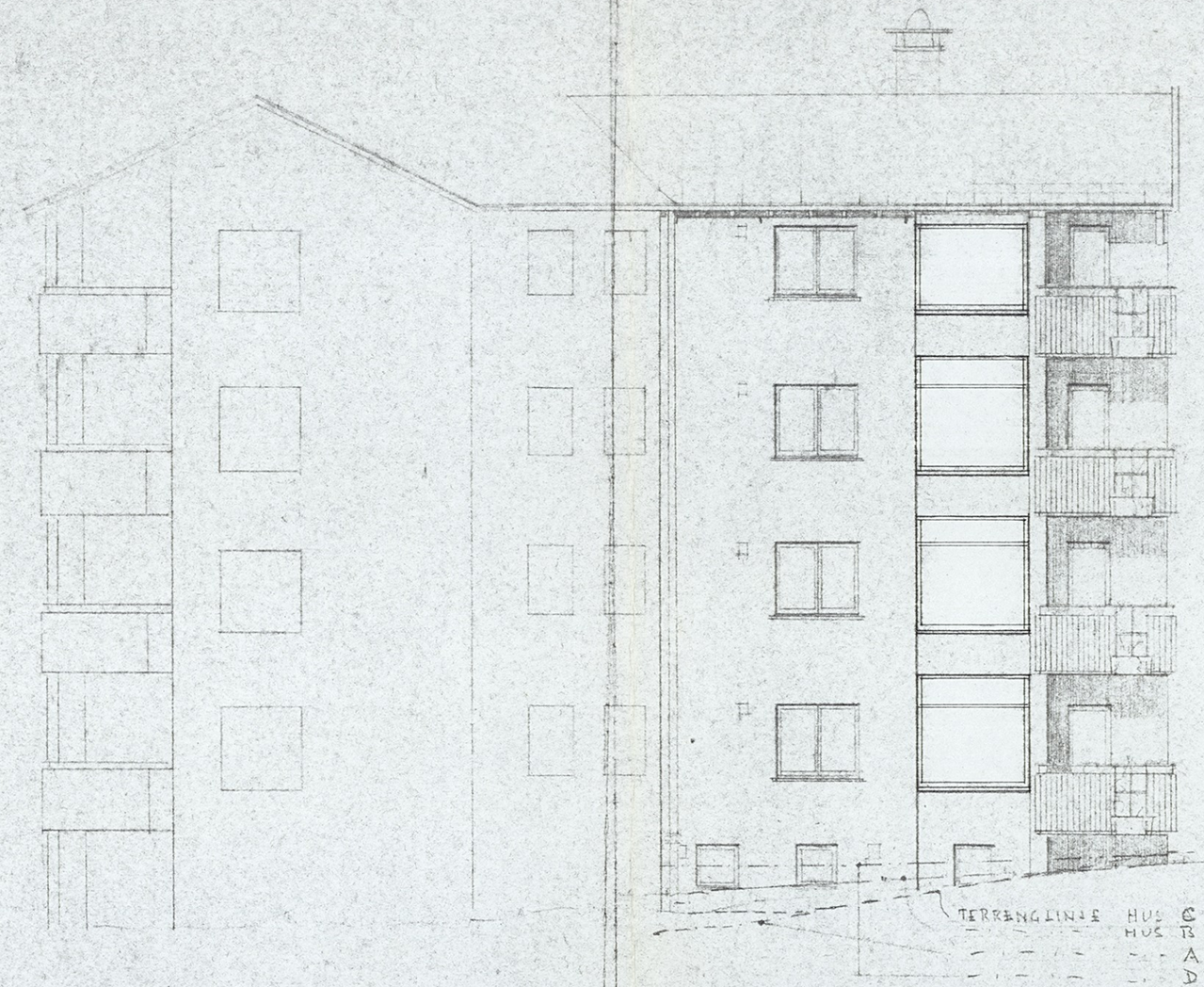
GODKJENT

på vilkår, se skriv av 11 OKT. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

NYE VINDUER INNTEGNET 8-8-77.

RETTET APRIL 82

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 71X	75A-020
STJERNEHUS	M 1:100
MOT SYD-VEST	
MAJ SVENNINGSSON ARK. MNAL	des 81 okt 15



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 50..1

GODKJENT

på vilkår, se skriv av 11 OKT. 1977

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen

BYGGESAKSAVDELINGEN

OG TOMT 73

NYE VINDUER INNTEGNET 8-8-77

RETTET APRIL 82

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NÅTLANDSVEIEN 71X	75A-019
STJERNEHUS	M 1:200
BYGVEST FASADE AV SYD-ØST FLØY	
M & J SVENNINGSSON MNAL	

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Til byggesaksavdelingen,
Bergen Rådhus, 3. etasje,
5000 Bergen, tlf. 21 36 00

Dette skjemaet brukes ved mindre byggearbeider som oppføring av garasjer, endring av eldre bygning, tilbygg o.l. Søknaden vedlegges situasjonsplan i M 1:1000 og tegninger i 3 eksemplarer. Alle mål som er nødvendige for å prøve byggverkets lovlighet skal være påført. Gjelder søknaden endring av bygning skal tegningene vise bygningen som den er og slik den tenkes endret. Situasjonsplanen (utsnitt av kartverket) fåes i oppmålingsavdelingen, 5. etasje, Bergen Rådhus. Naboer og gjenboere varsles. Byggesaksavdelingen besvarer gjerne spørsmål vedrørende søknaden. Se rettledningen på baksiden.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kristoffer Janssonsvei 14, 16, 18 og 20				

Eier/fester	Adresse	Telefon
Ny-Landås Boliglag Avd. A. v/Vestlandske Boligbyggelag.	Strandgt. 196.	233037

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Byggets art

☒ Bolig ☐ Garasje ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) _____

Arbeidets art

☒ Endring/~~Ombygging~~ ☐ Tilbygg ☒ Annet Nye vinduer

Skriv ikke her (stempler)

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 500.1

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn).

☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☐ Fasader ☐ Annet _____

Utfyllende opplysninger (f.eks. avstand til nabogrense, avstand til veg, grunnforhold, materialer og konstruksjoner, atkomst, kloakk, vannforsyning, ildsteder, røkløp m.v.)

Endring av fasader gjelder ny vindustype i stuer, forøvrig utføres vinduene med spross. Konf. fasader blad. 019, 020, 021, 022, 025 og 026 med siste revidering 8-8-77.

Tegn. in triplo

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 11 OKT. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarhavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Minde den 10/8 1977
sted

Byggeherrens underskrift	Adresse	Telefon
Ny-Landås Boliglag. Avd.A v/Vestlandske Boligbyggelag	Strandgt. 196. 5000 Bergen	233037

Anmelders underskrift	Adresse	Telefon
M. & J. Svenningsson Arkitekter MNAL	Eikevegen 4. 5032 Minde.	291005

Ansvarshavendes navn (underskrift)	Adresse	Telefon

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Ny-Landås Boliglag,
v/ Vest-Bo,
Strandgt. nr. 196,
5000 BERGEN.

Bergen, den 12 DES. 1978

ARKIV nr. 503.1
AAa/kø.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass KRISTOFFER JANSONS VEI NR. 14, 16, 18 OG 20. G.nr. B.nr.

Arbeidets art Vindusendring.

Bygningens art Bolig.

Byggherre Ny-Landås Boliglag, v/ Vest-Bo.

Anmelder M. & J. Svenningsson.

Ansvarshavende

Søknad om byggetillatelse datert 1o.8.1977.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

M. Sletten
Bygningsinspektør
for overingeniør

A. Aasheim
Bygningskontrollør

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☒ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 160 Bnr.: 679 År: 1977

- [x] Gjenpart av nabovarsel
- [ ] Protest/merknad
- [x] Korrespondanse
- [x] Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger
- [ ] Uttalelser fra andre offentlige instanser
- [ ] Diverse tegninger/kart
- [ ] Ansvar og kontrollskjema
- [ ] Statiske beregninger
- [ ] Byggebeskrivelser



1940/51.
FCM/HM.

Arkitektene Svenningsson,
H e r.

ad: Kristofer Jansons vei ~~14,16,~~18 ~~og 20~~.

Etter å ha mottatt de i skriv av 21/8.52 forlangte rettede tegninger approberes herved Deres byggeanmeldelser av 17/1.51 på de av bygningsrådet under 31/3.52 stilte vilkår.

Bygningsrådets vedtak har slik ordlyd:

"Bygningsrådet godkjenner byggeanmeldelsen på slike vilkår:

1. Departementet dispenserer fra bglvs. § 89.3 og 4 med vedtekt for beboelse i 4 etasjer med en trapp som fører til kjeller i hus med tretak. Bygningsrådet vil anbefale slik dispensasjon.
2. Bygningen må få brannsikker innredning i overensstemmelse med bglvs. § 93.
3. Kjelleren må ved brannsluse (forskriftenes kap. 32.2.2) adskilles fra trappehus.
4. Trappehuset må forsynes med røkavtrekk av tilstrekkelige dimensjoner etter nærmere konferanse med brannvesenet. Røkavtrekket må kunne åpnes fra 1. etg. i trappehuset.
5. Den lokale adkomstvei må få tilstrekkelig bredde til at brannvesenets stigebiler kan kjøre fram til bygningen . Av samme grunn må tilknytningen mellom den lokale vei og den offentlige gate få tilstrekkelig svingning.
6. Fra altaner i 4. etg. må der være adkomst til altaner i 3. etg. gjennom luke i altanen og leider på veggen under.
7. Trappehuset må oppføres i brannfaste konstruksjoner like til yttertaket.
8. "Loftsrommet" må avdeles ved 2 tverrgående, ildsikre vegger, slik at en eventuell brann på "loftet" ikke straks forplanter seg over hele bygningens areal.
9. Mellom trappehuset og den tilstøtende klebod må der anbringes

2 lag trådglass i jernramme .

10. Der må eventuelt gjennom luker være tilstrekkelig adkomst for brannvesenet til "loftsrommet."
11. Klebuer i kjeller isoleres fra jordsmonn ved luftgrav og opphøyd golv som anmeldt.
12. Bgfskr. kap. 5 om varme- og lydisolasjon og ventilasjonsreglene av 12/7.43 følges. Dog kan kjøkken og bad i 1., 2. og 3. etasje ventileres ved særskilte kanaler fram til ventilvifte i yttervegg. Vegg mellom kleskap tilhørende forskjellige leiligheter må oppføres av minst 15 cm. Siporex.
13. Reposer må utvides noe, særlig ved kjellernedgang.
14. Ekstra dør (mot vaskerom) og ekstra vindu i tilfluktsrom må godkjennes av Sivilforsvaret.
15. Der innsendes rettede fasadetegninger som godkjennes av tilsynsrådet for byens utseende, idet rådet har uttalt at taket må reises og tekkes med panner, samt at arkitekturen er falsk og må bearbeides.
16. De på situasjonskart av 12/11.51 stilte vilkår."

Bestemmelser i bygningslov og -forskrifter må følges hvor det ikke uttrykkelig er gitt dispensasjoner.

I henhold til gjeldende bestemmelser må materialkontorets tillatelse foreligge før arbeidet settes igang.

Bygningsinspektøren må varsles når arbeidet påbegynnes.

Bergen den 16. september 1952.

T. Dorum.

F.Chr. Mohn.

Dessuten bemerkes:

Ad klækott i leilighetene: En leilighet pr. etasje får klækott på 2,4m2, men rommet får full etasjehøyde. Man kan opnå lovbefalt areal på dette kott,men da må badet gjøres mindre. Vi mener at det er like viktig å ha et rommelig bad og søker derfor om å få beholde denne løsning.
På grunn av inngangspartiet mister to av leilighetene i 1. etasje bodrom idet leiligheten syd for inngangen får beholde 1,6m^2 av sin bod. Denne leilighet får en mindre tilleggs bod for klær i kjelleren.

MOTTATT
-9 JAN 1952
BYGNINGSINSPEKT

BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 1942
1951

18 DES 1951
BYGNINGSSJEFEN

BYGGEANMELDELSE
(Nybygg)

Til
Bygningssjefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelse og vedlagte tegninger på

BERGEN HELSERÅD
18JAN1952 145

Natlandsveien 71x.

eiendom nr. Tomt nr. 17

Som bilag følger: (Tegningene må foldes etter skjemaets størrelse.)

Situasjonskart 1:1000,1:400 og 1:200
Planer,snitt og fasader.

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bglv. § 132, 3:

Bergen Kommune,Eiendomsforvaltningen.
Hr. B. Brynjulfsen.
Hr. o.r.sakf. J. Søfteland.

Tegn. in triplo

Bergen den 17. des. 1951

Byggherre.
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG

Anmelder.
M.&J.Sveningsson
ark. m.n.a.l.
M.&J.Sveningsson

Ansvarshavende.
M.&J.Svenningsson
ark. m.n.a.l.
M.&J.Sveningsson

Beskrivelse:

§ 65, 75, 115. Se vedt. åpen bebyggelse.	Avstand fra nabo	Avstanden mellem husene er 16 meter. Hele området er bygslet av byggherren.
§ 48, 62.	Adkomstvei	Vei fra off. vei

§ 75. Se vedt. åpen bebyggelse.

Ubebygget areal minst 4 m utstrekning	1535 m^2	Tidligere bebyggelse	m^2
Dessuten ubebygget	m^2	Prosjektert —»—	247,45 m^2
Samlet ubebygget areal	1535 m^2	Samlet bebygget areal	247,45 m^2

Eiendommens samlete areal 1782,45 m^2

2000. 9-50. J.D.B. A.s

§ 132, 1 c.	Byggegrunnens beskaffenhet	Grunnundersøkelser pågår og meddelelse innsendes når der foreligger resultat.
§ 132, 1 d.	Avledning av vann	Til off. ledning
§ 61.	Vanntilførsel.	Fra off. ledning.

Der skal redegjøres for:

1. *Kjellergulvs beliggenhet i forhold til forgreningspunktet på den offentlige kloakk som bygningen skal tilknyttes (høydetall).*
2. *Ledningers fall og dimensjoner (profiler).*
3. *Ledningers beliggenhet i forhold til forhåndenværende og framtidig terreng mellom bygning og gate samt i forhold til gatens reguleringslinjer og regulerte høyder (profiler).*

Anmeldes av rørlegger.

§ 79, 80, 81.	Fundament, grunnmur, isolasjon	Betongfundamenter og grunnmur. Beregning insendes av konsulent. Murene strykes utv. med betonglakk og innv. isoleres med tresementplater.
§ 71, 72, 75 og 114. Se vedt. åpen bebyggelse	Bygningens høyde	Gesimshøyde på inngangsfasade 12,2m^2 Husets høyeste gesimshøyde 13,1.
§ 74.	Etasjeantall	4 etasjer uten loft
§ 80, 83, 113.	Yttervegger	Bærende yttervegger utføres av 1 stens kompakt mur med innv. isolasjon av lo cm siporex. Der innsendes beregning fra konsulent. Ikke bærende yttervegg opføres av engelsk hulmur med klinker i ytre og siporex
§ 82.	Indre vegger	i indre vange. 7,5 cm siporex. Indre bærevegger av 1 stens kompakt mur.
§ 67.	Altaner, karnapper o. a. framspring	Se tegning.
§ 87, 97, 98.	Takkonstruksjon og tekningsmateriale	Taket utføres som åstak med åser av tre, derpå 1" bordtak og papp. Det horisontale tak over leiligheten i øverste etasje tenkes utført med treribber, underklædd med gipsonitplater. Isolasjonen her blir
§ 73, 114.	Arker, tårn o. a. oppbygg	ett lag asfaltimpr. plater og ett lag vanlig porøs plate. Ingen
§ 88.	Gulvkonstruksjon	Jernbetongdekker med flytende tregulv.
§ 104.	Beboelsesroms høyde, areal og lysflate	Overensstemmende med bygn.lov.
§ 104.	Beboelsesrom på loft	Der er ike loft.
§ 104.	Beboelsesrom i kjeller	Ingen
§ 105—108.	Arbeidsrom og birom	Der innredes vaskeri i kjeller. Elektr. vaskemaskin og tørkevifte. Hver leilighet får rikelig med bodrom i kjeller. Klæbod innredes i hver etasje for leilighetene, men to leili heter i 1 etasje får
§ 109—112.	Privet, W. C. og andre utrom	klæbod i kjeller. Der blir søppelsjakt i huset og søppelrom får utv. dør.
§ 132.	Bygningens anvendelse	Beboelse
§ 132, 2.	Særlige konstruksjoner	Ingen
§ 89—93.	Trappeanlegg	Trappen utføres av jernbetong. Trapperommet får overlys ved siden av lys gjennem klæbodene. Vindu til klæbod får trådglass.
§ 94.	Heiser	Ingen
§ 99—103.	Røkpiper	Huset har 3 stkr. 9" røkpiper. På hver av disse føres 4 ovner.
§ 103.	Avtrekkspiper, ventilasjon	For de 3 nederste etasjene søker vi om å få utføre ventilasjonen på følgende måte: Der plasseres vifte i yttervegg for hver leilighet som vist på planen. Til denne føres galv. jernkanal med intakk
§ 103.	Ildsteder, røkrør	fra kjækken og bad. Fra øverste etasje føres kanaler over tak på vanlig måte. Der blir ovn i hver leilighet.
§ 66, 69.	Gatelinje, sokkel, resalit	Se tegning
§ 68.	Utvendige trapper, lyskanaler	Se tegning
§ 69, 148.	Innhegning	Der blir ingen inhegning idet terrenget gis en parkmessig utformning.

GJERINGSLINJER

1:150

MOTTATT
-9. JAN. 1952
BYGNINGSINSPEKT

HUS „A"
15

HUS „B"
16

HUS „C"
17

HUS „D"
18

Nylandås

BARNEHAGE

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
NATLANDSVEIEN 71 X

SITUASJONSKART

M. 1:1000

M27 SVENNINGSSON
ARKITEKT MAL

aug. 1957
Okt. 5.

75A
BRISKEBY

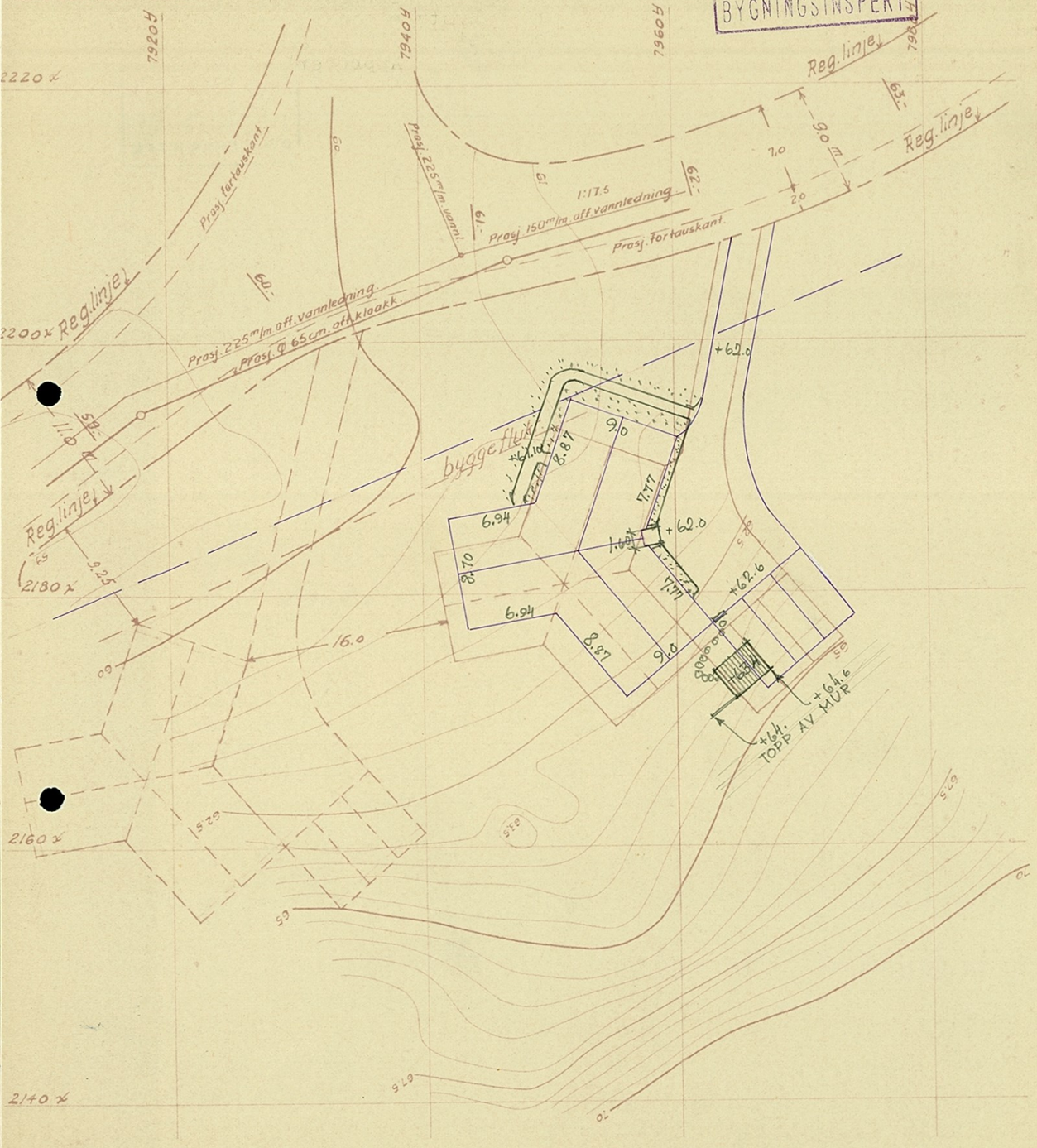
Situasjonskart over

DEL AV NATLANDSVEIEN NR. 71^{X} (PARSELL 17).

M = 1:400. Ekv.= 0.5 m. Kotert område ca. 2500 m².

Kartref.: 6002^{g-f}. S.0.73.

MOTTATT
-9 JAN 1952
BYGNINGSINSPEKT.



Oppm.J.nr.S.200/1951.

En finner ingen heftelser på Natlandsveien nr. 71^{X} i våre protokoller.

Bergens oppmålingsvesen, den 22/10 1951

Av kartets kostende er kr. 10,- betalt. Lars Folstad

Jnr. S. 247/51.

Våningshus med utbygg og om nødvendig terrassering av tomten må inntegnes av anmelderen og husets utvendige mål påskrives.
Kotehøyde for overkant sokkel er +65.20 m (Utfylles av anmelderen).

Beskrivelse.

1. Den på kartet med rød farge viste plasering av våningshus og garasje er i samsvar med den av reguleringsrådet i møte den 5/10 d.å. vedtatte plan.
2. I ovennevnte møte tok rådet forbehold om at der anordnes tilfredsstillende adkomst til bebyggelsen for brannvesenets stigemateriell. Videre fant rådet å burde henstille om at lekeplass spørsmålet utredes i samarbeid med bygartneren.
3. Våningshusene kan bygges i inntil 4 etasjer.
4. Takvinkelen skal være mellom 10- 15 °.
5. Bygget skal kun innredes for vanlig boligbebyggelse. Kjellerleiligheter kan unntagelsesvis tillates av reguleringsrådet på steder hvor sol- og belysningsforholdene ansees gunstige. Før sådan tillatelse gis, må helserådets samtykke foreligge.
6. Forstøtningsmur og eventuelt gjerde mot vei, må anmeldes særskilt til reguleringsvesenet, med tegninger i 3 eksemplarer. Det tillates ikke oppsatt gjerder i grenselinjene mellom parsellene.
7. Beliggenhet og høyder forutsettes påvist og kontrollert av oppmålingsvesenet.
8. Veisjefen har i sin påtegning av 2/11 d.å. anført:
"De regulerte veihøyder er inntegnet med rødt på kartet. Der er bevilget penger til planering av vei nr. 6, men en kan ikke på nåværende tidspunkt uttale om når veien kan bli kjørbar. Det tas forbehold om å anlegge veien med naturlig jordskråninger inn over tomten. Skal tomten innhegnes mot offentlig vei, må gjerde settes på støpt sokkel i reguleringslinjen minimum 10 cm. over veihøyder. Innkjørsel over rennestein og fortau skal bygges av veivesenet for byggherrens regning. Overflatevann fra tomten og spylevann fra garasjen må ikke ledes ut i offentlig vei. Reparasjoner etter gravninger i offentlig vei, for ledninger o.l. skal utføres av veivesenet for byggherrens (rørleggerens) regning."
9. Vannverkssjefen har i sin påtegning av 1/11 d.å. anført:
"Vann- og kloakkvesenet har ikke noget å innvende mot plaseringen av det prosjekterte våningshus. Vannledning og kloakk vil kunne tilknyttes de prosjekterte offentlige ledninger i vei nr. 6. Disse ledninger forutsettes ferdiglagt innen utgangen av 1952."
10. Lysverkene hadde intet å bemerke.
11. Naboer og gjenboer må varsles før anmeldelsen innleveres til bygningssjefen.
12. Intet arbeide - heri innbefattet gravnings- og sprengningsarbeide, må igangsettes før der foreligger skriftlig tillatelse fra bygningssjefen.
13. Gjeldende vedtekter for strøket legges ved. Disse skal vedlegges byggemeldingen.

Reguleringssjefen i Bergen, den 12. november 1951.

for reguleringssjefen

Jon Digranes

Sigmund Bruvik

Den på kartet med blå farge viste plasering av våningshus og garasje godkjennes.-

Reguleringssjefen i Bergen, den 12. desember 1951.

Bjarne Lous Mohr.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 18, Kristofer Jansons vei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 15. des. 1951 fra ~~hr.~~ Vestbo v/arkt.e M.& J.Svenningsson approberte byggeforetagende:

4-etasjes murbygning

er lovlig. Forbehold: Se baksiden.

Der er besiktiget 3 røkpiper og følgende ildsteder:

	komf.	ovner		komf.	ovner
Kjeller			4de etg.		
1ste etg.	– 3	–	5te „	–	–
2den „	– 3	–	6te „	–	–
3dje „	– 3	–	Dessuten	vaskemaskin og sentrifuge.	
4. „	3			12 stk. komb. bad og W.C.er	

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

Bergen den 16. februar ~~194~~ 1955

Johs. Nysæther
bygningsinspektør.

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

Bergen den 22/2 - 1955

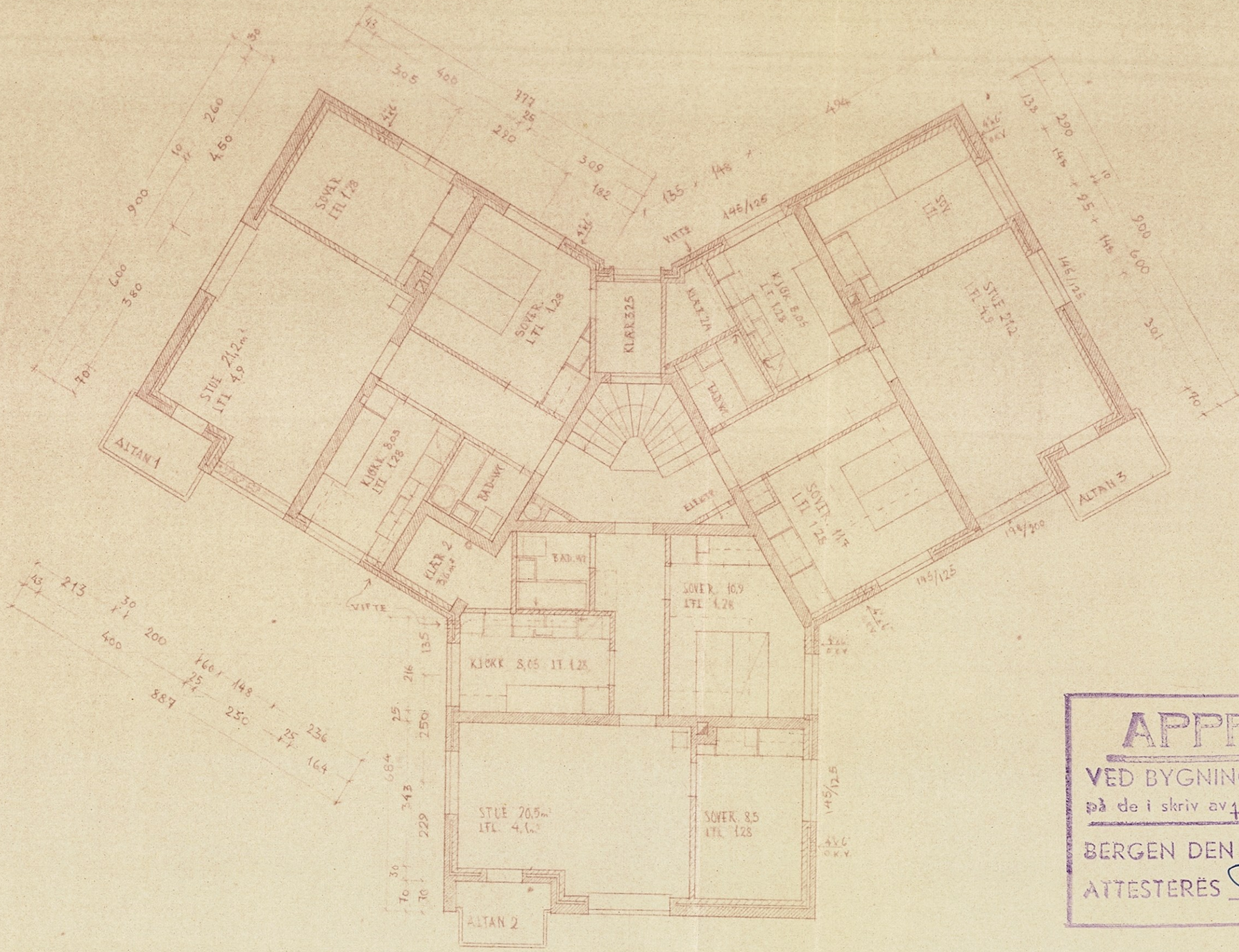
T. Djoran (sign.)
bygningssjef.

Sendt arkt.e Svenningsson 6/7 -55

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

./.

Forbehold: Der må anbringes dörer og lemmer til tilfluktsrommet.



MOTTATT
-9 JAN 1952
BYGNINGSINSPEKT

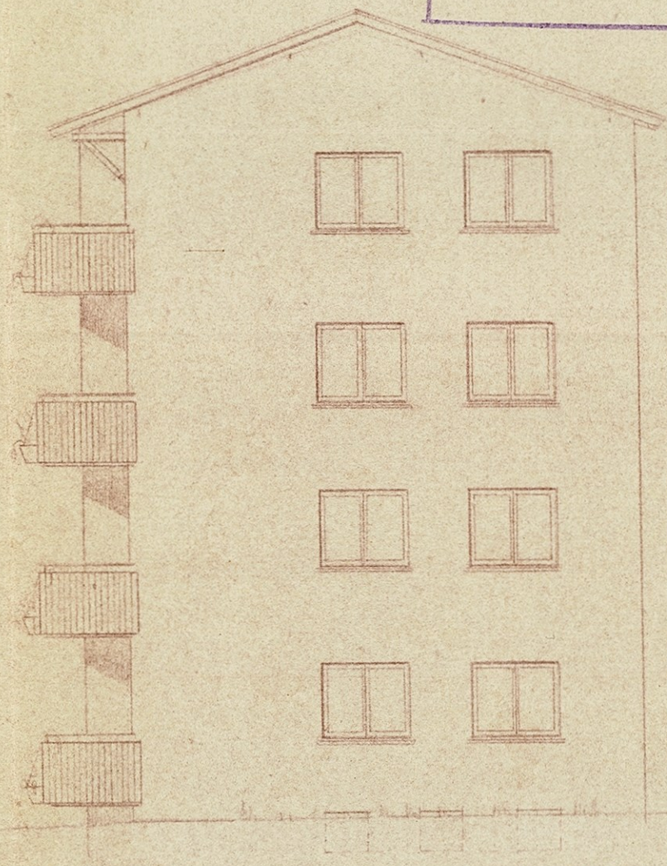
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av ~~16 SEP. 1952~~ satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP. 1952 ~~19~~
ATTESTERES

VESTLANDSKE BOLIGLAG A/S NATLANDSVEIEN 71X	75A-017
STJERNEHUS	M. 1:100
ETASJEPLAN	
M & J SVENNINGSSON ARK. M.N.A.L.	des. 51

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 SEP 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP 1952 19
ATTESTERES



SYDØST FASADE AV SYDVESTFLØY



GAVL AV SYDØST FLØY

RETTET APRIL 52

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG. NATLANDSVEIEN 71x	75A-01
STJERNEHUS HUS A, B, C.	M 1:100
FASADER	
M & I SVENNINGSSON ARK. MNAL	

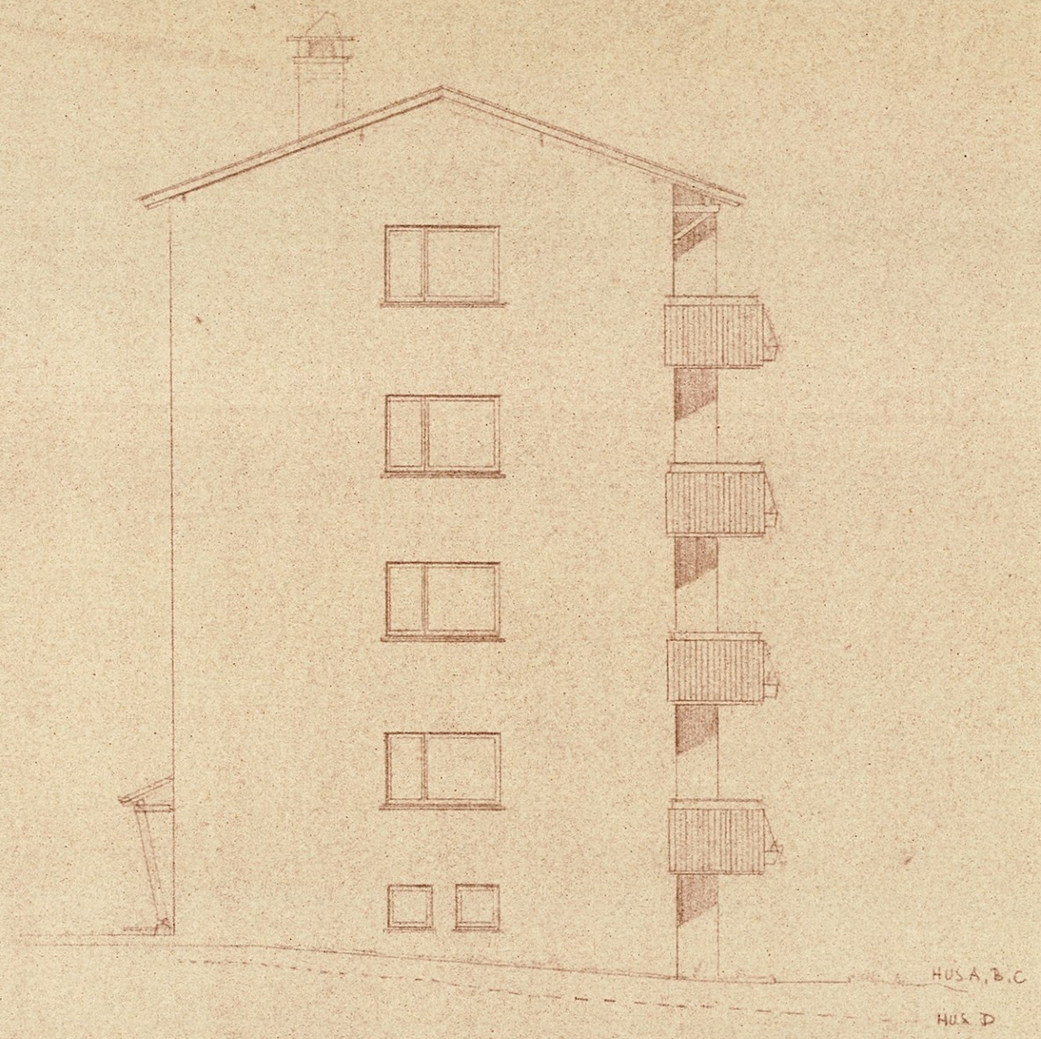
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 SEP 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP 1952 19
ATTESTERES



UTBRETTELSE FASADE MOT ØST

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEI 71X	75A 023a
STJERNEHUS	M 1:100
FASADE MOT ØST (UTBRETTELSE)	
	Teker 52

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 SEP 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP 1952 19
ATTESTERES



MOT NORD-ØST



NORDVEST FASADE AV SYDVEST FLØY

RETTET APRIL 57

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 31X	75A-022
STJERNEHUS	M. 1:100
FASADER	
M 1:1 SVINNINGSSKOM ARK M.N.A.I.	

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 SEP 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP 1952
ATTESTERES



VESTFASADE AV NORD-ØST FLØY

RETTET APRIL 52

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NAPLANDSVEIEN 71A	75A-021
STJERNEHUS	M 1:100
VESTFASADE AV NORD-ØST FLØY	
M.J. SVENNINGSSON ARK. M.N.A.L.	okt. 51

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 SEP 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP. 1952 19
ATTESTERES



TEGNET APRIL 52

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 711	754-020
STJERNEHUS	M 1:100
MOT SYD-VEST	
MAJ SVENNINGSSON ARK. M.N.A.L.	des. 51

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 SEP. 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP. 1952
ATTESTERES



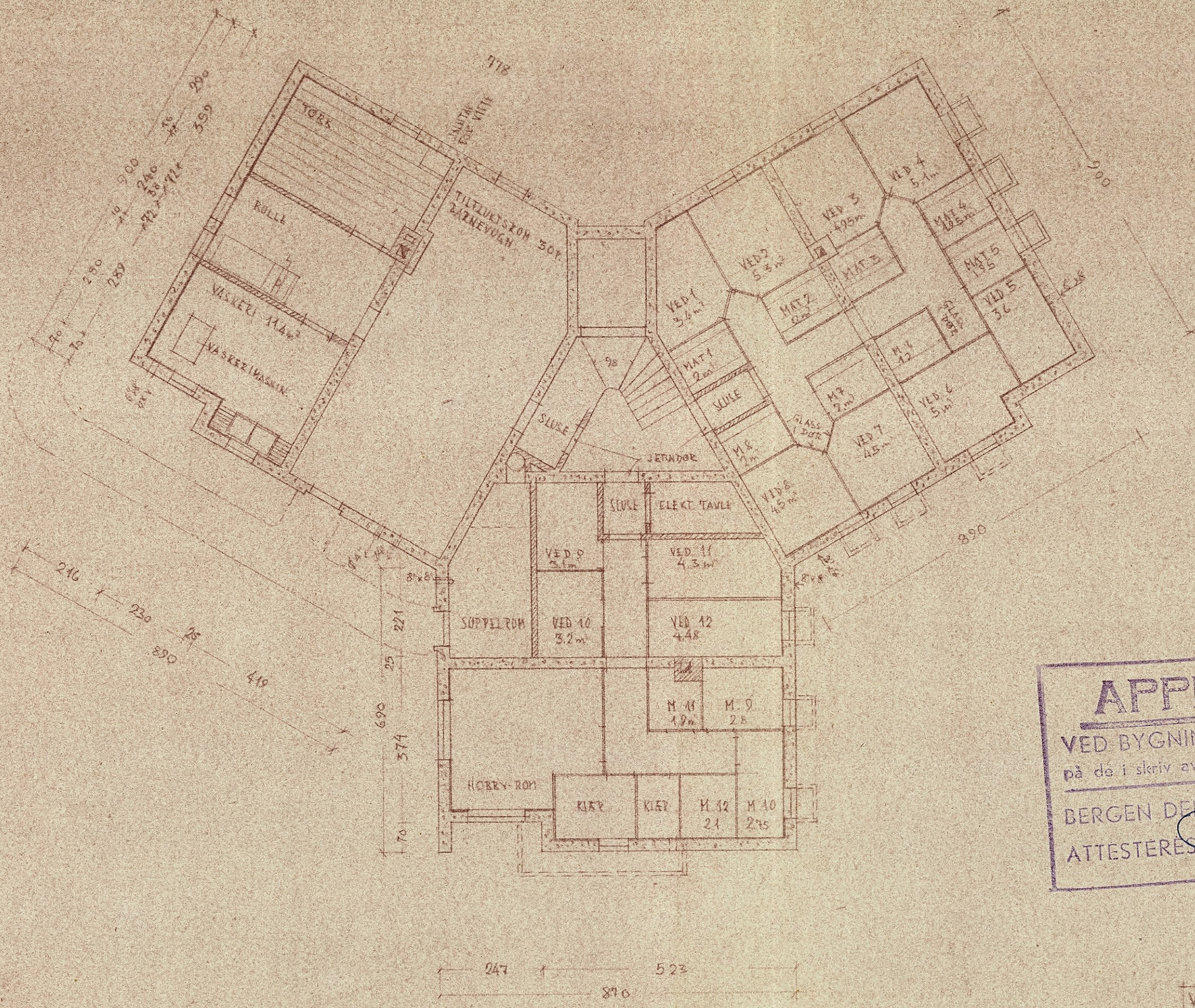
OG TOMT 10.

RETTET APRIL 52

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 71X	754-019
STJERNEHUS	M 1:100
BYDVESTFASADE AV SYD-ØST FLØY	
M & J SVENNINGSSON MNAL	

25 AUG 1952
BYGNINGSSJEFEN

BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 1940
1951

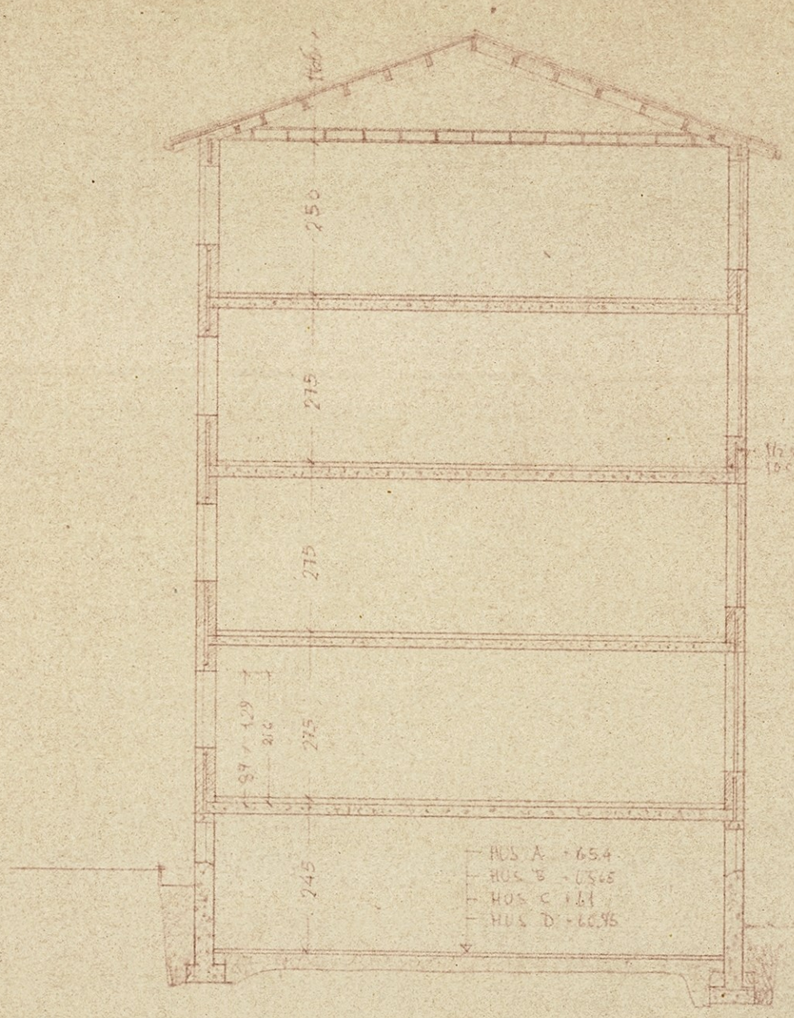


APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 SEP 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP 1952
ATTESTERES

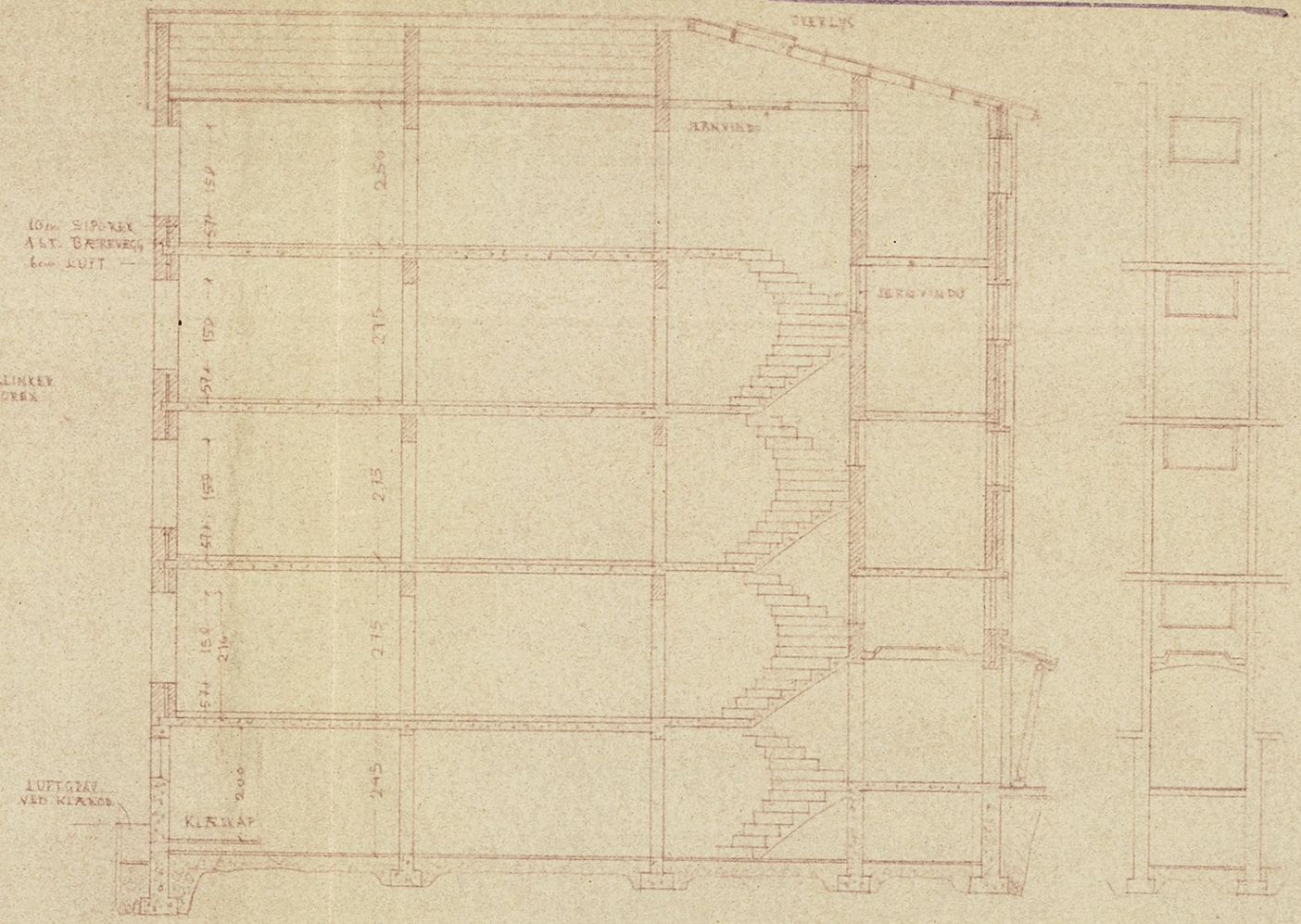
RETTET JUNI 52

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG HATLANDSVEIEN 71K	75A-016
STJERNEHUS	M 1:100
KJELLER	1
[illegible] ARKITEKTER M.N.A.L.	DES. SI JS

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 SEP 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 16 SEP 1952 19
ATTESTERES



SNITT AV 9m BRED FLØY

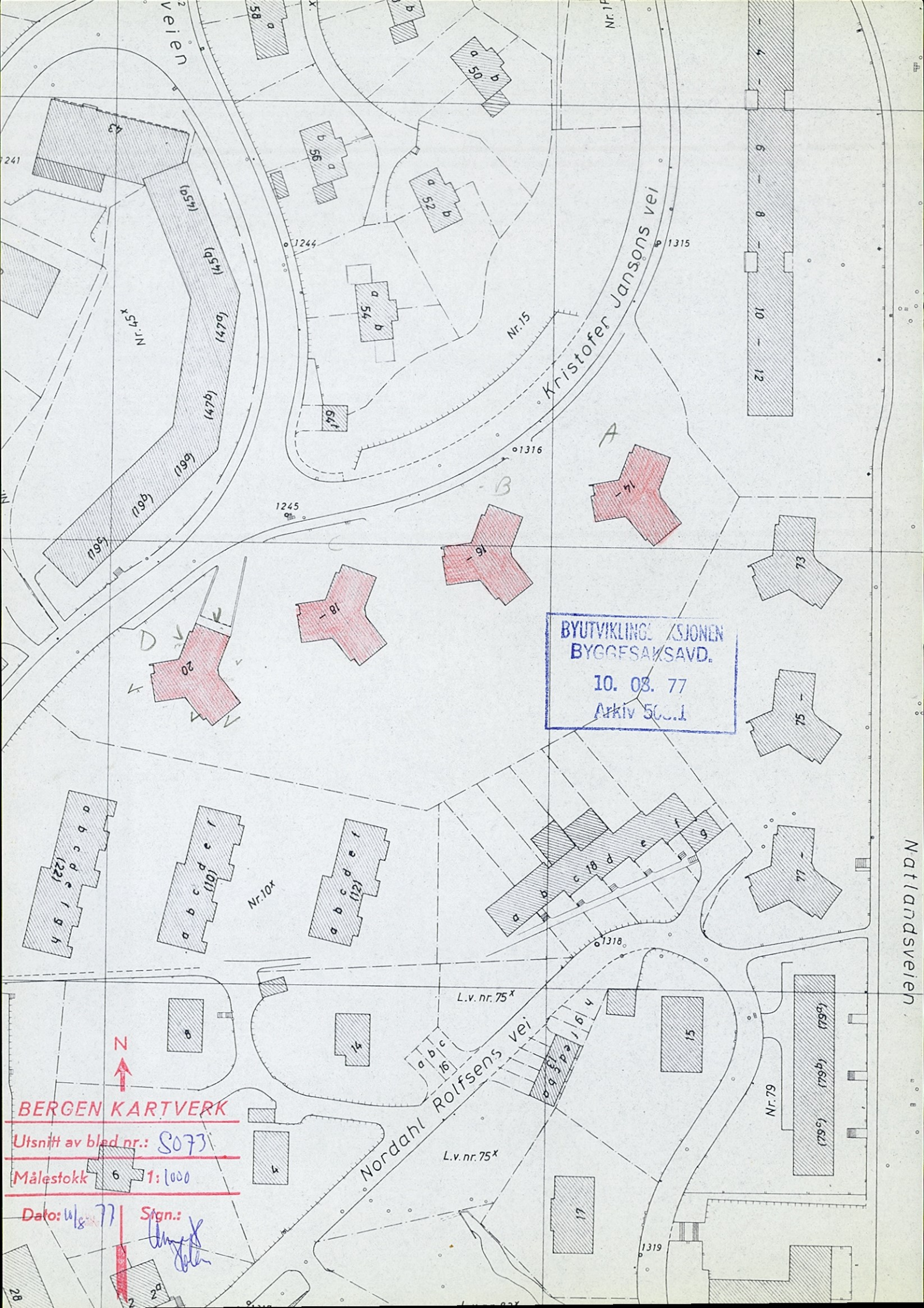


SNITT AV TRAPPEHUS

SNITT GJENNOM KLOSETT

RETTET APRIL 52

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 7IV	75A-C18
STJERNEHUS A.	M 1:100
SNITT	
M.K.J. SVENNINGSSON AVD. M.K.A.	


Kristofer Jansons vei
Nordahl Rolfsens vei
Natlandsveien
Nr.15
Nr.10x
Nr.79
L.v. nr. 75x
1244
1245
1315
1316
1318
1319
A
B
C
D
BYUTVIKLINGS/KSJONEN
BYGGESAK/SAVD.
10. 08. 77
Arkiv 50..1
BERGEN KARTVERK
Utsnitt av blad nr.: S073i
Målestokk 1:1000
Dato: 11/8-77
Sign.:

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Ark. M. & J. Svenningsson,
Eikevegen nr. 4,
5032 MINDE

Bergen, den

ARKIV nr. 503.1
WCT/GS

BYGGETILLATELSE

(formular for garasjer og mindre arbeider)

Byggeplass	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.	
KRISTOFER JANSSONS VEI 14,16,18 og 20.					Søknaden om byggetillatelse
Eier/Fester av tomt	Adresse			Telefon	er datert 10.8.77
Ny-Landås Boliglag, avd. A,	Strandgaten 196			233037	mottatt 10.8.77
Søker/Byggmelder	Adresse			Telefon	
Ark.M.& J.Svenningsson,	Minde			291005	

Bygningens art:

☐ Garasje ☐ Uthus ☒ Annet (beskriv): Boligblokk

Arbeidets art:

☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Endring ☒ Annet (beskriv): Vindusendring.

Byggearbeidet tillates i gangsatt i henhold til fullmakt på følgende vilkår:

☐ Bygningen må plasseres som vist på situasjonskart
i målestokk ..... datert .....
med kotehøyde + ... for .....

☐ Garasjen må ventileres ved golv og tak i motstående vegger.

☐ Statiske beregninger må innsendes.

☐ Vedlagte krav fra ..... må etterkommes.

☐ Dessuten bemerkes: .....

.....

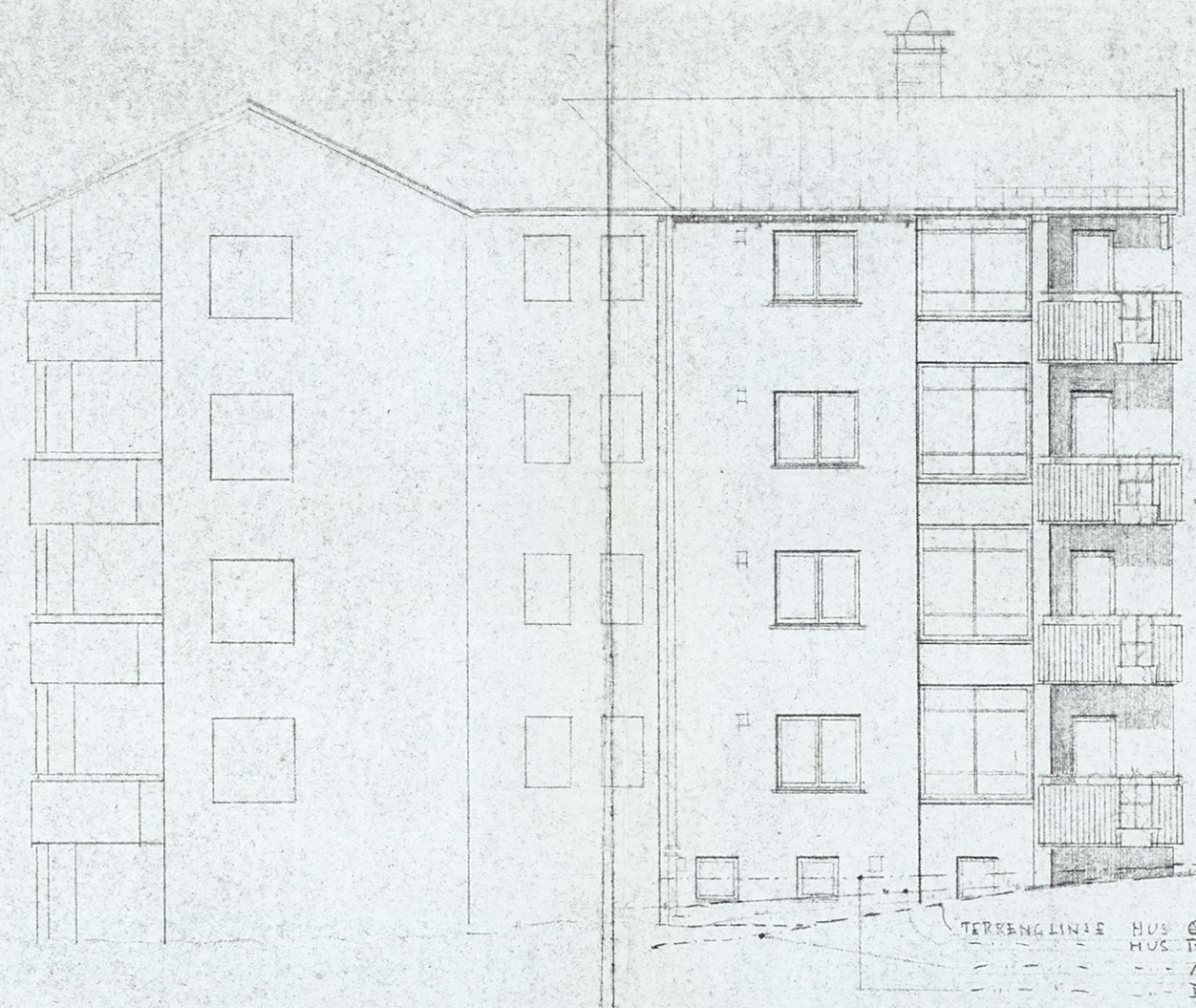
.....

Vilkårene i situasjonskartets tekst samt bygningslovens og byggeforskriftenes krav må følges.
Utstikning av bygningen må rekvireres hos bygningskontrollen som også må varsles når arbeidet igangsettes.

for BYGGESAKSJEFEN

T.S.
Tom Soma
overingeniør

Wilhelm Cato Tønnessen
Saksbehandler

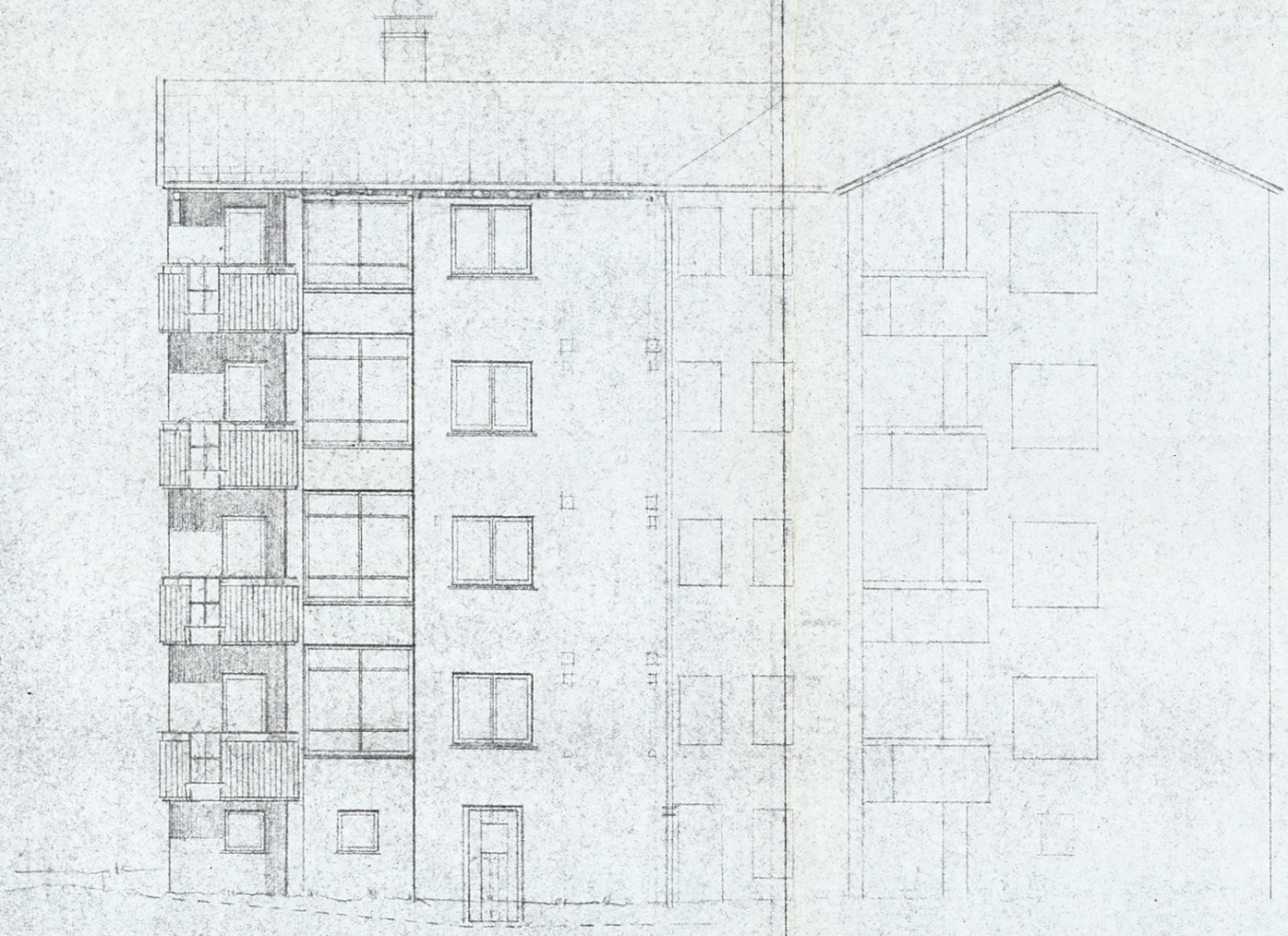


BYUTVIKLINGS.. SJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 56..1

For endring

RETTET APRIL 82

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 71X	75A-019
STJERNEHUS	M 1:100
BYDVESTFASADE AV SYD-ØST FLØY	
M & J SVENNINGSSON MNAL	

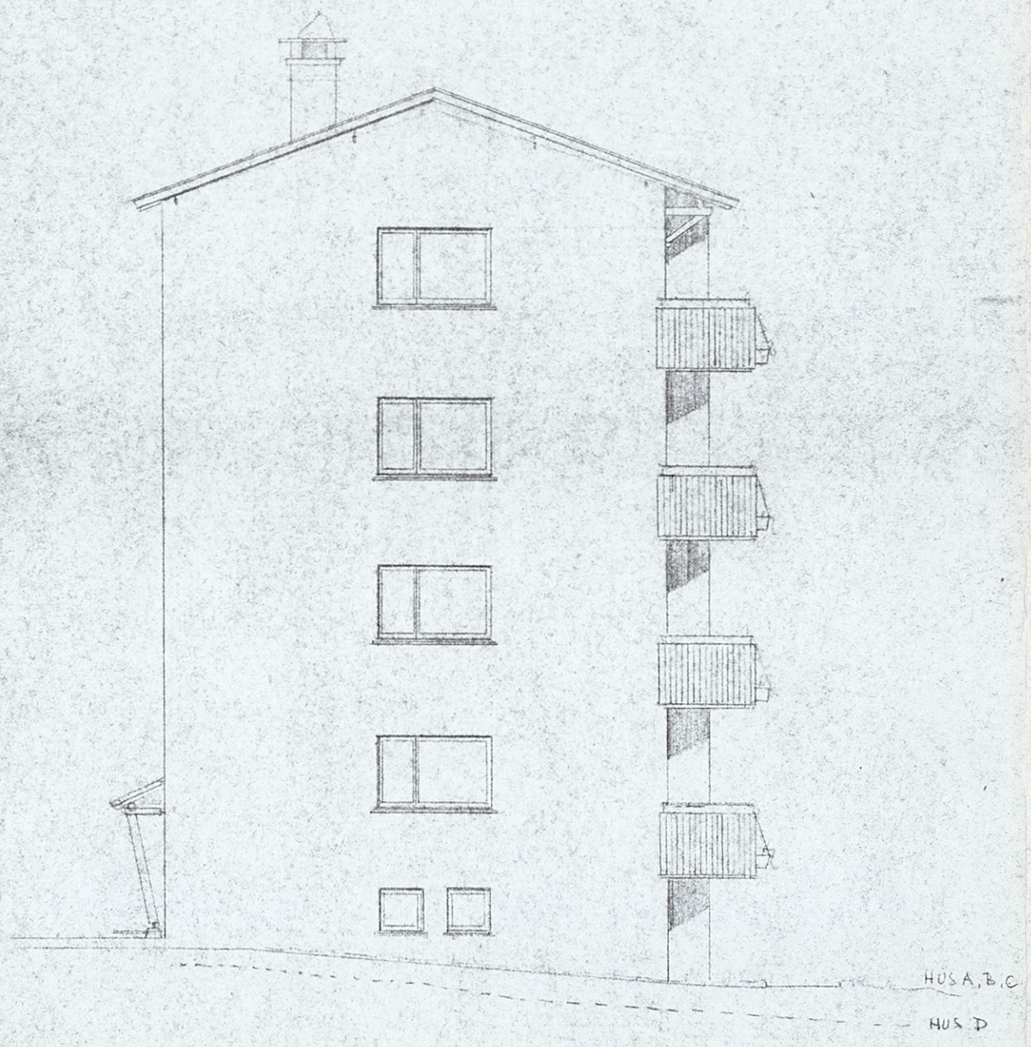


VESTFASADE AV NORD-ØST FLØY

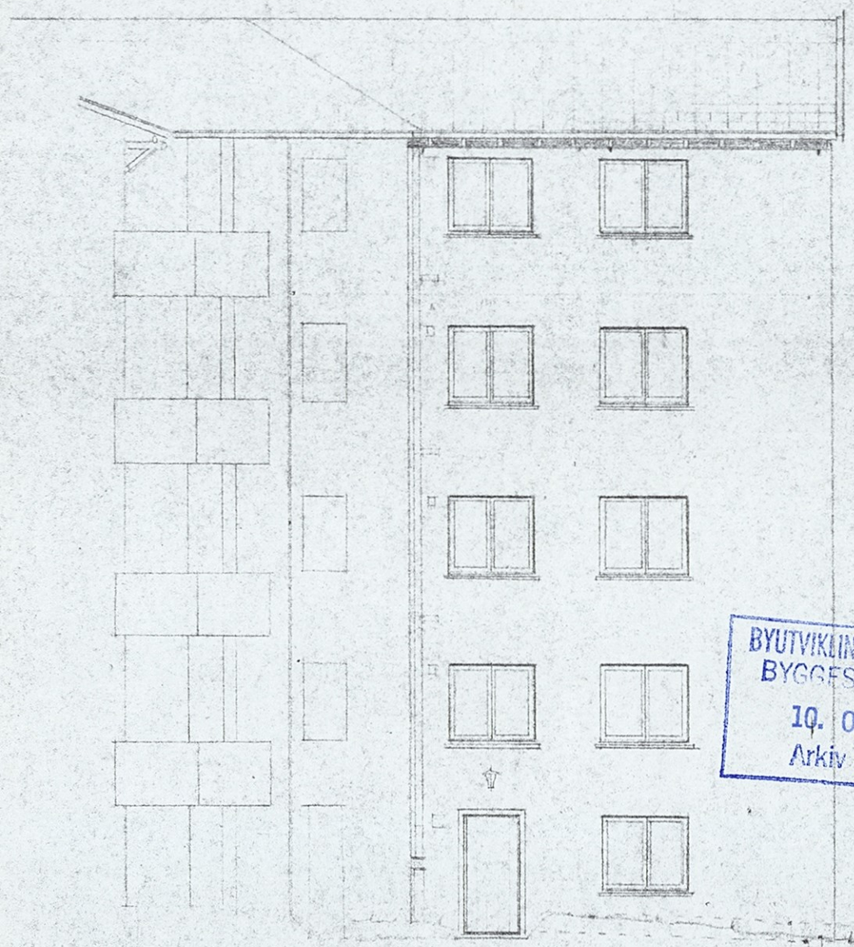
BYUTVIKLINGSSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 50..1

RETTET APRIL 52

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG-NATLANDSVEIEN 71X	75A-021
STJERNEHUS	M 1:100
VESTFASADE AV NORD-ØST FLØY	
M.J. SVENNINGSSON ARK. MNAL	des. SK



MOT NORD-ØST

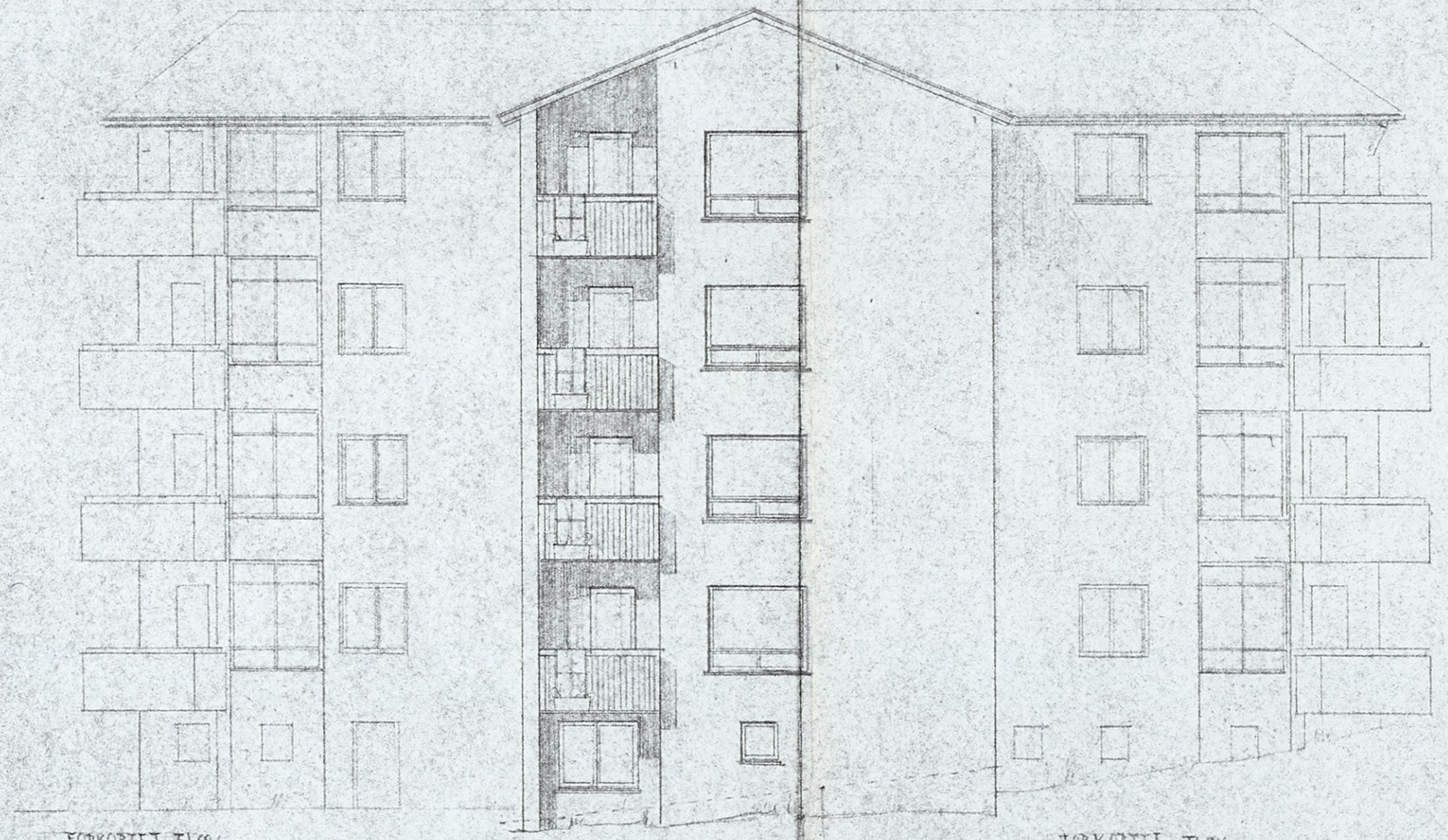


NORDVEST FASADE AV SYDVEST FLØY

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 50...1

RETTET APRIL 52

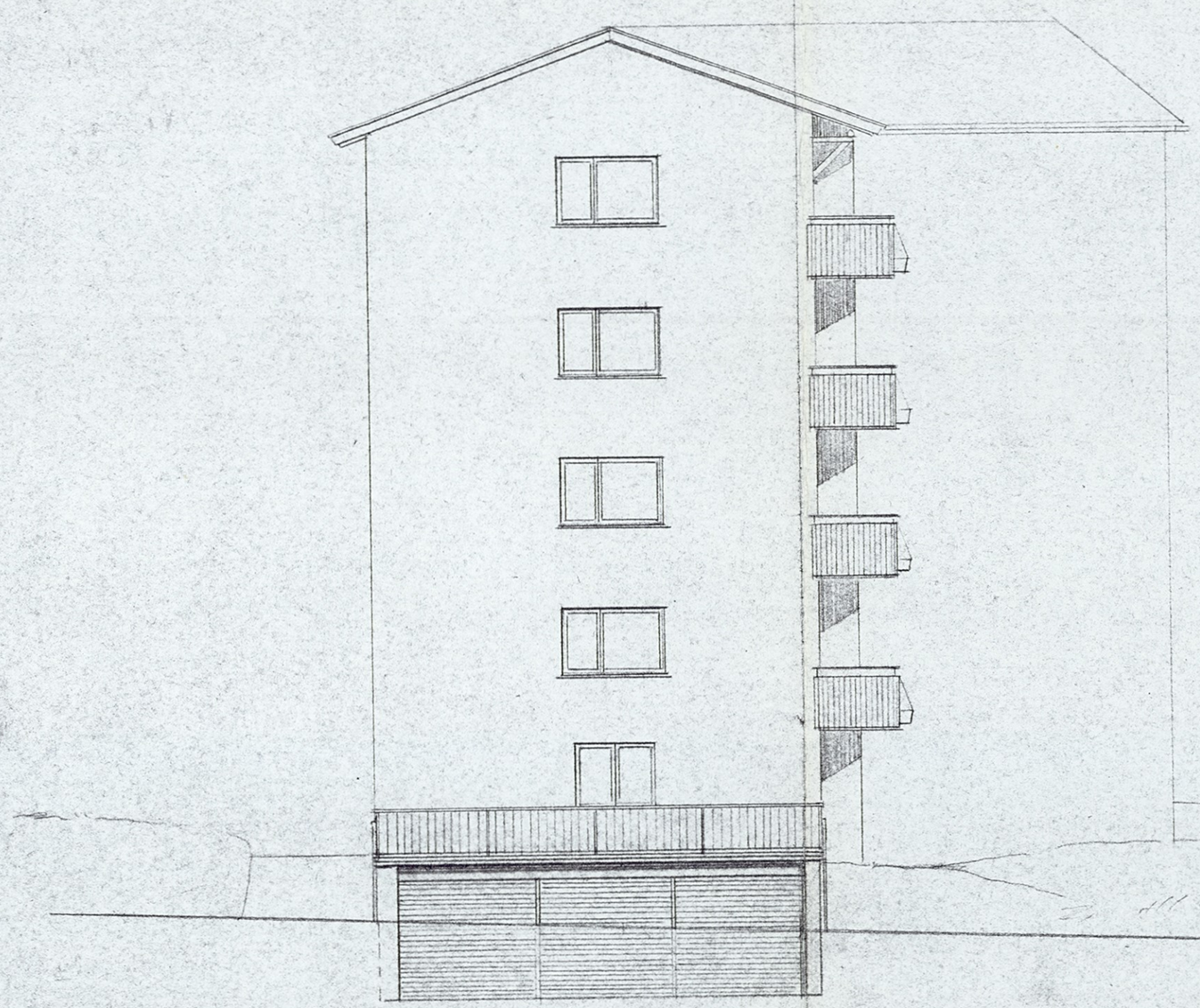
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 71X	75A-022
STJERNEHUS	M. 1:100
FASADER	
M. I. SVENNINGSSON ARK. M.N.A.L.	



BYUTVIKLINGS..SJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 50...1

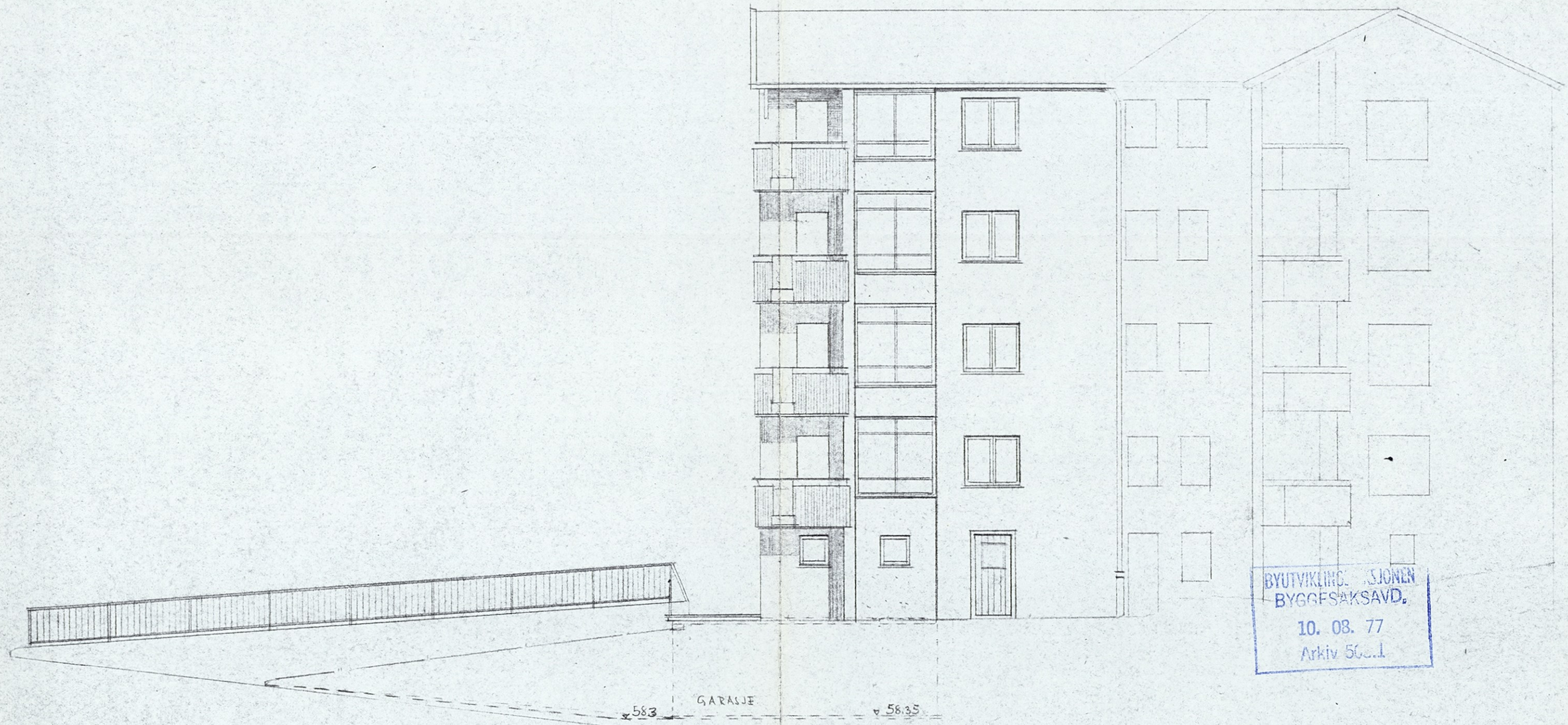
RETTET APRIL 82

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 71X	75A-020
STJERNEHUS	M 1:100
MOT SYD-VEST	
M.J. SVENNINGSEN ARK. M.N.A.L.	desember 75



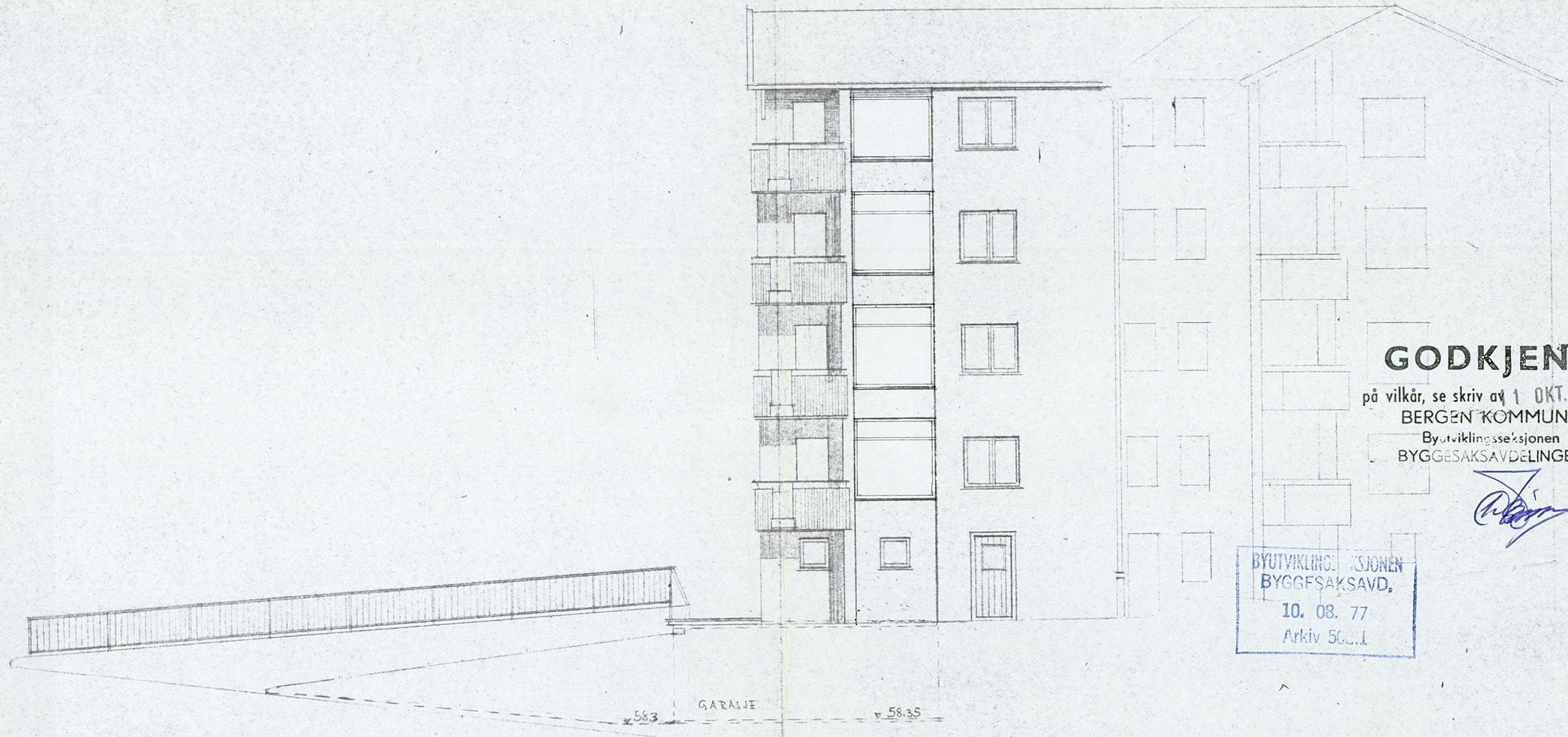
BYUTVIKLINGS..SJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 50..1

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG KRISTOFFER JAHNSONSVEI 20	75A-025
STJERNEHUS	M. 1:100
FASADE MOT NORD-VEST	
M. & J. SVERNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L.	



BYUTVIKLINGS.SJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 56c.1

VESTLANDSKE ~~BOLIGBYGGELAG~~ KRISTOFFER JAHNSONSVEI 26	75A/026
STJERNEHUS	M 1:100
FASADE MOT VEST (NORD-VEST)	
M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L.	

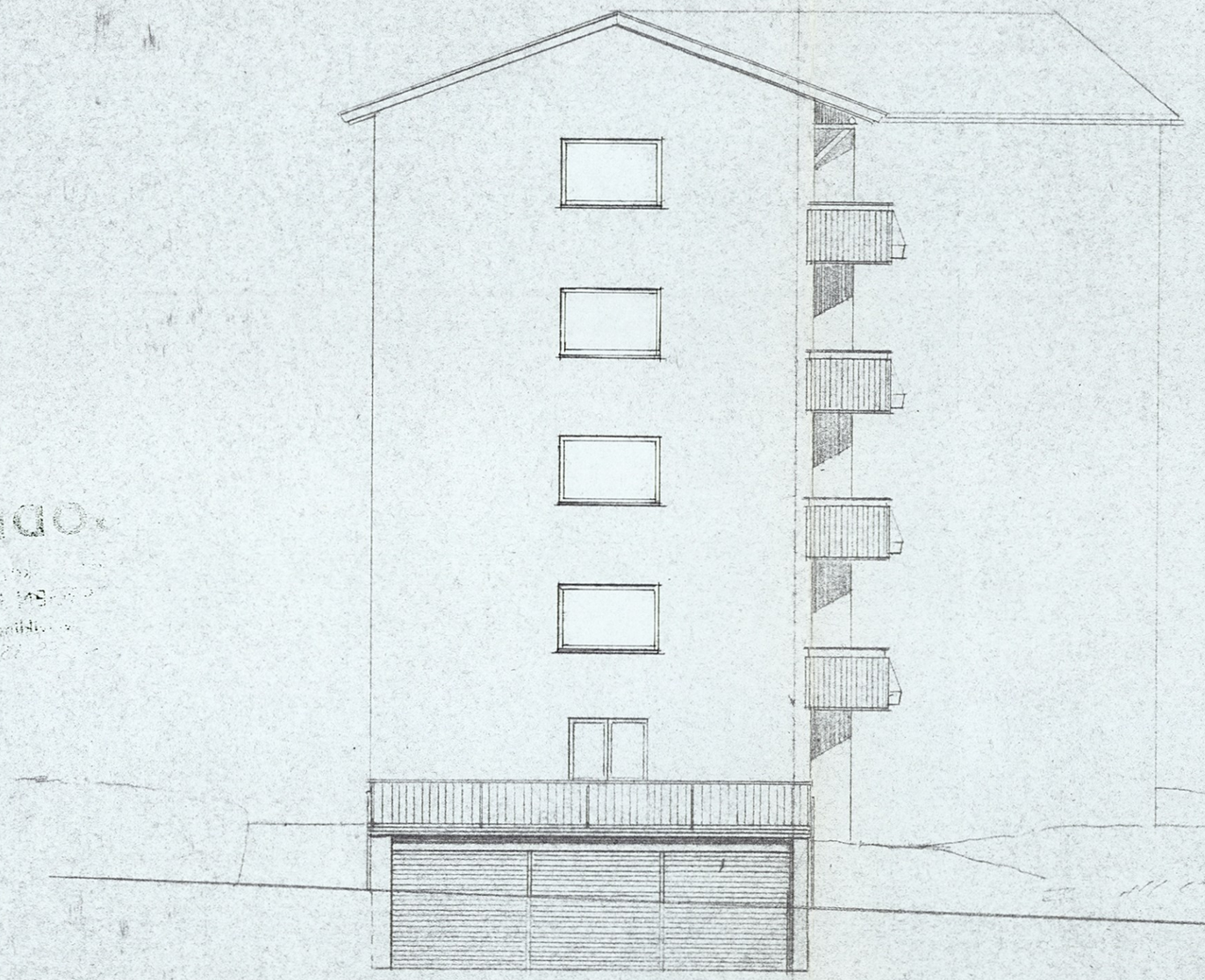


GODKJENT
på vilkår, se skriv av 1 OKT. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 56..1

NYE VINDUER INNTEGNET 8-8-77

VESTLANDSKE ~~BOLIGBYGGELAG~~ KRISTOTTER JAHNSONSVEI 20	75A 026
STJERNEHUS	M 1:100
FASADE MOT VEST (NORD-VEST)	
M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L.	



GODKJENT

på vilkår, se skriv av 11 OKT. 1977

BERGEN KOMMUNE

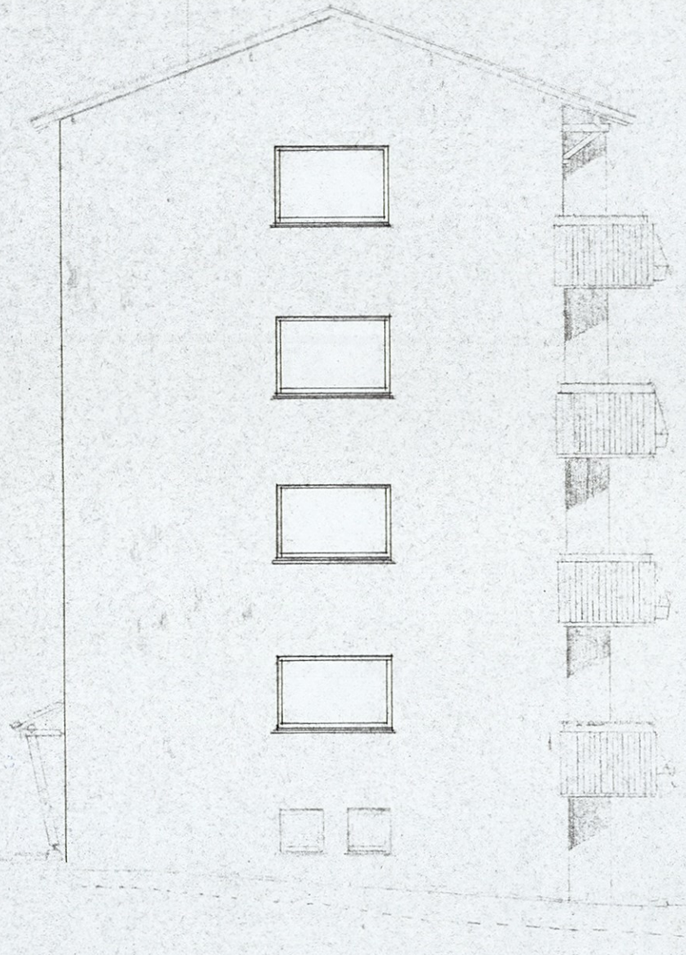
Byutviklingsseksjonen

BYGGESAKSAVDELINGEN

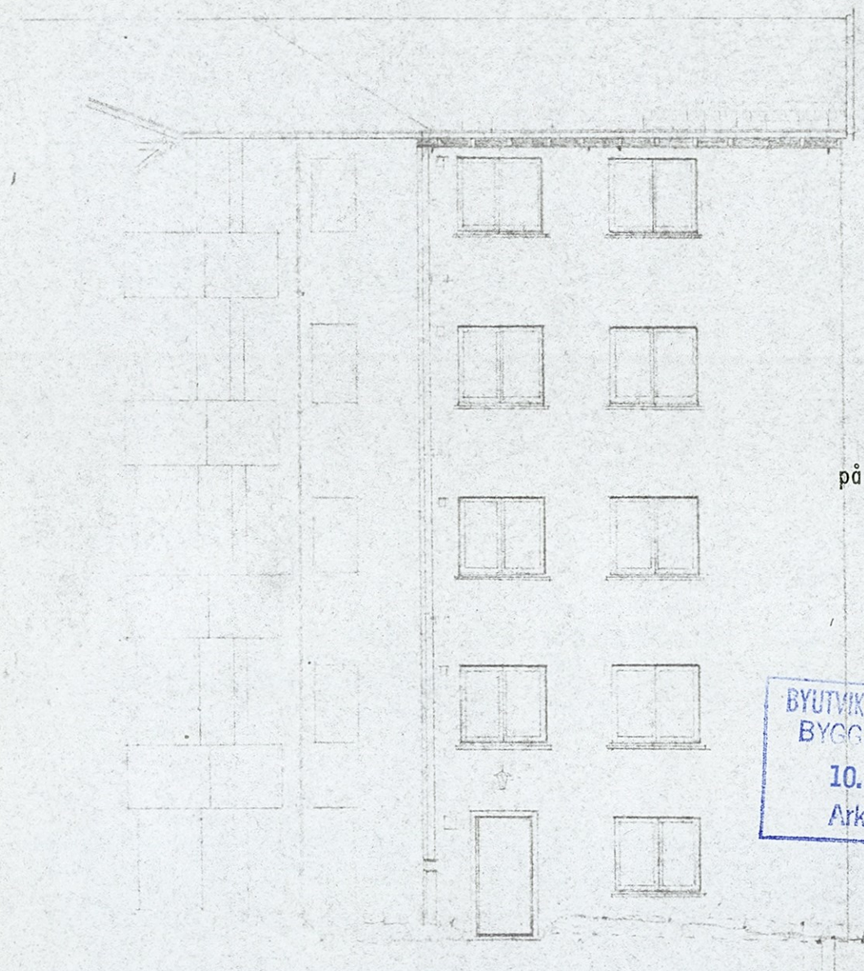
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 50[illegible].1

NYE VINDUER INNTEGNET 8-8-77

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG KRISTOFFER JAHNSONSVEI 20	75A-025
STJERNEHUS	M 1:100
FASADE MOT NORD-VEST	
[illegible] J. SVEHNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L.	[illegible]



MOT NORD-ØST



NORDVEST FASADE AV SYDVEST FLØY

GODKJENT

på vilkår, se skriv av 11 OKT. 1977

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingssekssjonen

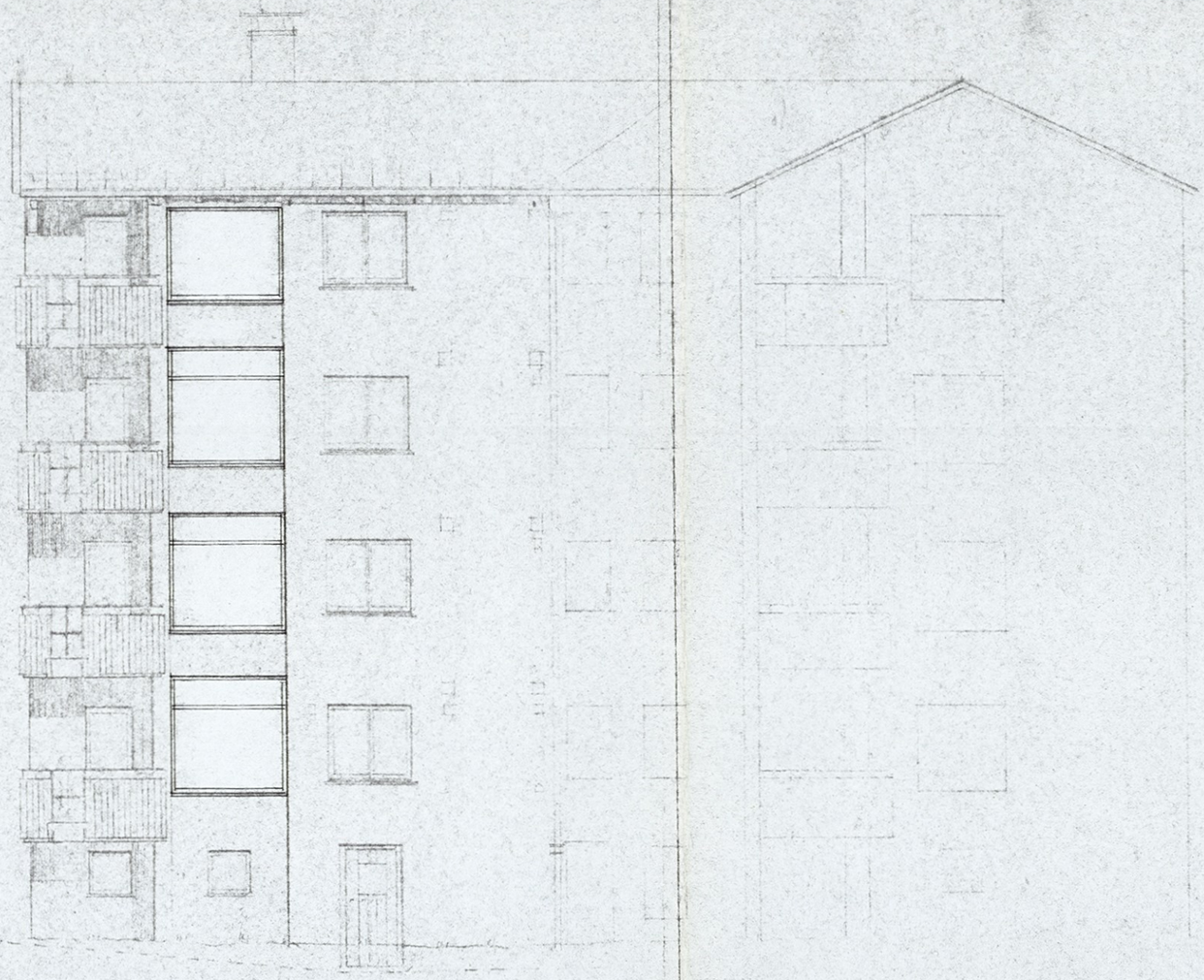
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 56..1

NYE VINDUER INNTEGNET 8-8-77.

RETTET APRIL 82

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 71X	75A-022
STJERNEHUS	M 1:100
FASADER	
M J SVENNINGSSON ARK MNAL	



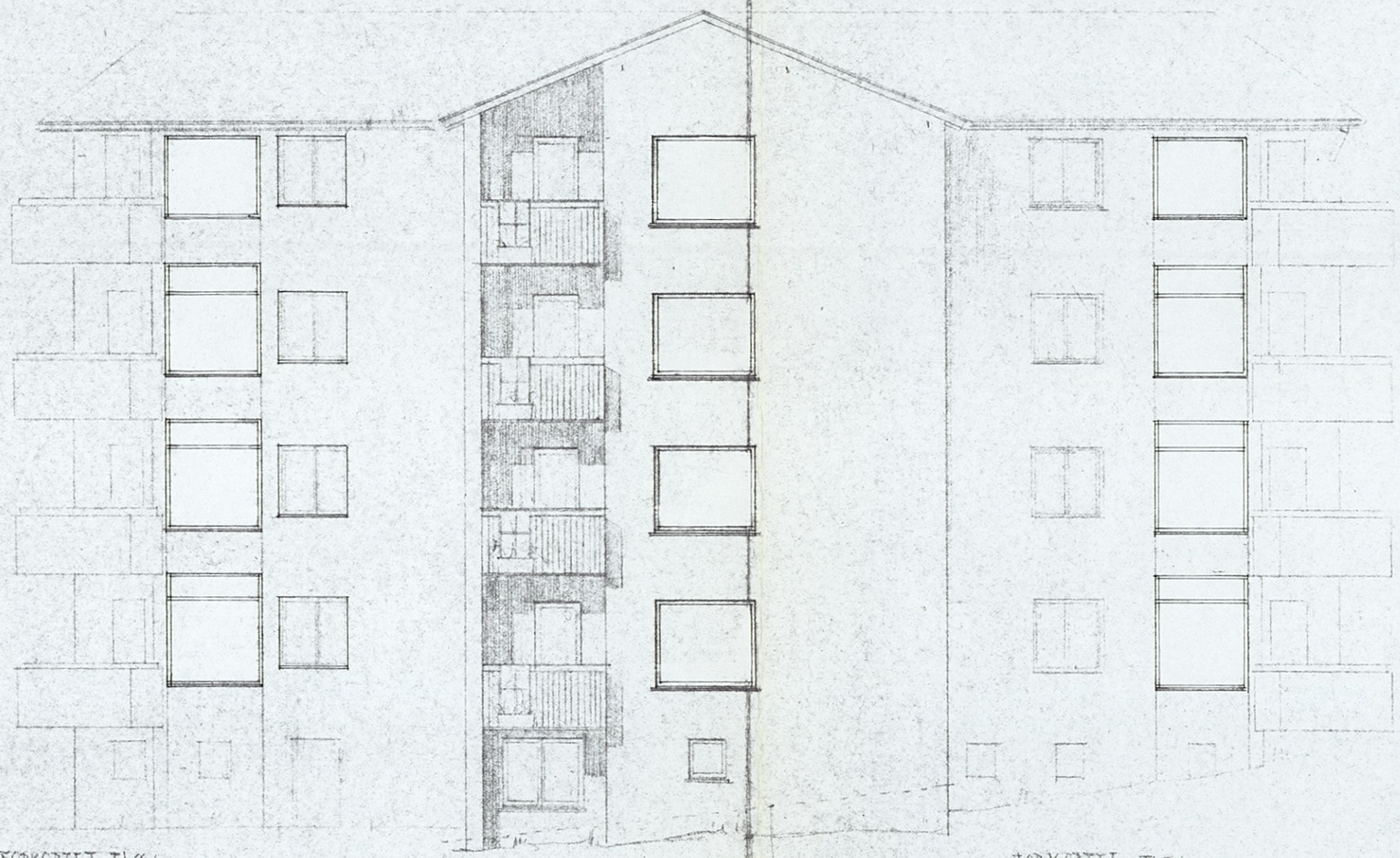
VESTFASADE AV NORD-ØST FLØY

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 500.1

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 11 OKT. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

NYE VINDUER INNTEGNET 8-8-77.
RETTET APRIL 82

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 71X	75A-021
STJERNEHUS	M 1:100
VESTFASADE AV NORD-ØST FLØY	
MAJ SVENNINGSSON ARK. MNAL	



TERRENGLINJE HUS B
HUS A, B C

TORKORTET FLØY

TORKORTET FLØY

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 50..1

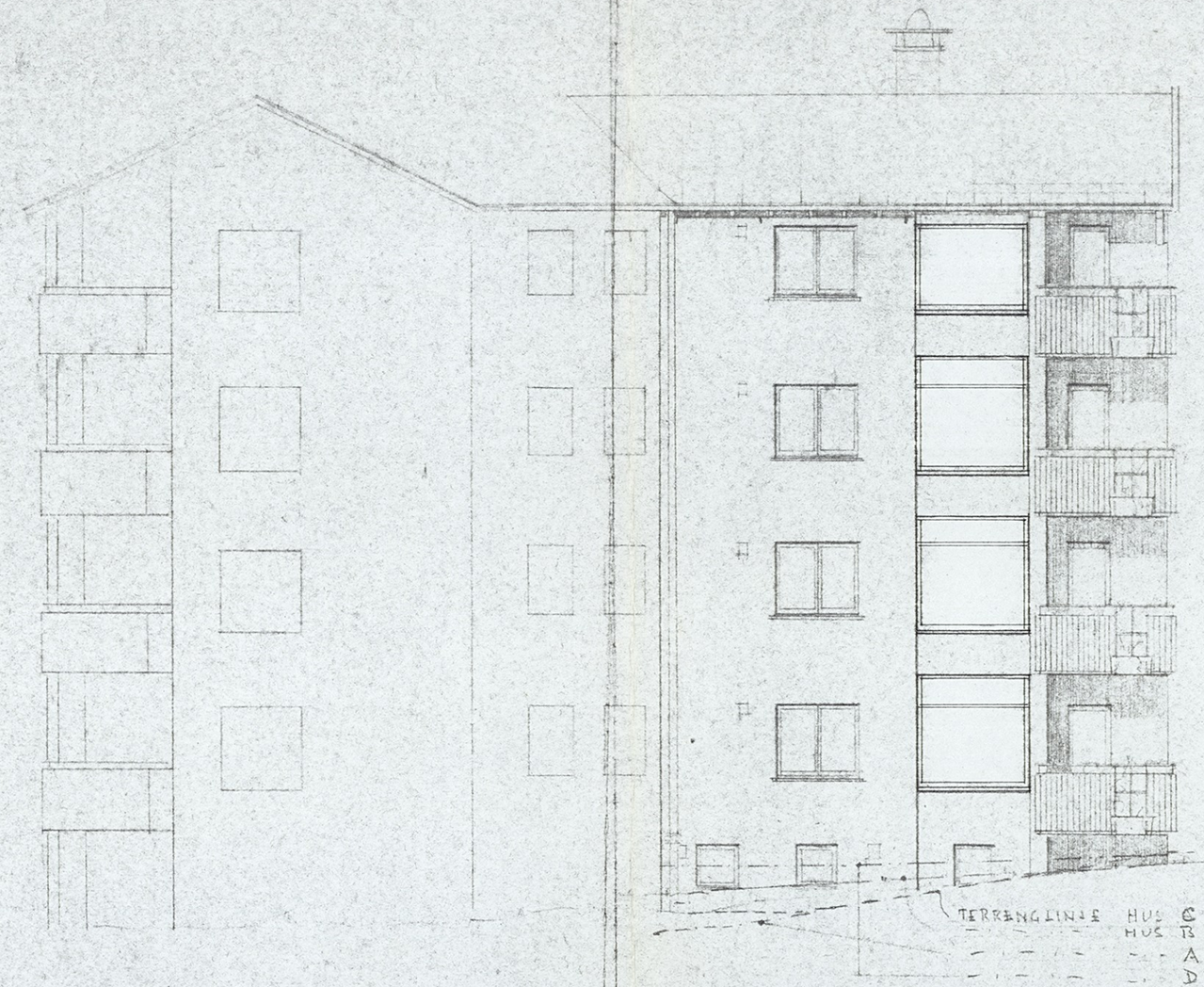
GODKJENT

på vilkår, se skriv av 11 OKT. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

NYE VINDUER INNTEGNET 8-8-77.

RETTET APRIL 82

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NATLANDSVEIEN 71X	75A-020
STJERNEHUS	M 1:100
MOT SYD-VEST	
MAJ SVENNINGSSON ARK. MNAL	des 81 okt 15



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 50..1

GODKJENT

på vilkår, se skriv av 11 OKT. 1977

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen

BYGGESAKSAVDELINGEN

OG TOMT 73

NYE VINDUER INNTEGNET 8-8-77

RETTET APRIL 82

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG NÅTLANDSVEIEN 71X	75A-019
STJERNEHUS	M 1:200
BYGVEST FASADE AV SYD-ØST FLØY	
M & J SVENNINGSSON MNAL	

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Til byggesaksavdelingen,
Bergen Rådhus, 3. etasje,
5000 Bergen, tlf. 21 36 00

Dette skjemaet brukes ved mindre byggearbeider som oppføring av garasjer, endring av eldre bygning, tilbygg o.l. Søknaden vedlegges situasjonsplan i M 1:1000 og tegninger i 3 eksemplarer. Alle mål som er nødvendige for å prøve byggverkets lovlighet skal være påført. Gjelder søknaden endring av bygning skal tegningene vise bygningen som den er og slik den tenkes endret. Situasjonsplanen (utsnitt av kartverket) fåes i oppmålingsavdelingen, 5. etasje, Bergen Rådhus. Naboer og gjenboere varsles. Byggesaksavdelingen besvarer gjerne spørsmål vedrørende søknaden. Se rettledningen på baksiden.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kristoffer Janssonsvei 14, 16, 18 og 20				

Eier/fester	Adresse	Telefon
Ny-Landås Boliglag Avd. A. v/Vestlandske Boligbyggelag.	Strandgt. 196.	233037

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Byggets art

☒ Bolig ☐ Garasje ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) _____

Arbeidets art

☒ Endring/~~Ombygging~~ ☐ Tilbygg ☒ Annet Nye vinduer

Skriv ikke her (stempler)

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
10. 08. 77
Arkiv 500.1

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn).

☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☐ Fasader ☐ Annet _____

Utfyllende opplysninger (f.eks. avstand til nabogrense, avstand til veg, grunnforhold, materialer og konstruksjoner, atkomst, kloakk, vannforsyning, ildsteder, røkløp m.v.)

Endring av fasader gjelder ny vindustype i stuer, forøvrig utføres vinduene med spross. Konf. fasader blad. 019, 020, 021, 022, 025 og 026 med siste revidering 8-8-77.

Tegn. in triplo

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 11 OKT. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarhavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Minde den 10/8 1977
sted

Byggeherrens underskrift	Adresse	Telefon
Ny-Landås Boliglag. Avd.A v/Vestlandske Boligbyggelag	Strandgt. 196. 5000 Bergen	233037

Anmelders underskrift	Adresse	Telefon
M. & J. Svenningsson Arkitekter MNAL	Eikevegen 4. 5032 Minde.	291005

Ansvarshavendes navn (underskrift)	Adresse	Telefon

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Ny-Landås Boliglag,
v/ Vest-Bo,
Strandgt. nr. 196,
5000 BERGEN.

Bergen, den 12 DES. 1978

ARKIV nr. 503.1
AAa/kø.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass KRISTOFFER JANSONS VEI NR. 14, 16, 18 OG 20. G.nr. B.nr.

Arbeidets art Vindusendring.

Bygningens art Bolig.

Byggherre Ny-Landås Boliglag, v/ Vest-Bo.

Anmelder M. & J. Svenningsson.

Ansvarshavende

Søknad om byggetillatelse datert 1o.8.1977.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

M. Sletten
Bygningsinspektør
for overingeniør

A. Aasheim
Bygningskontrollør

Kopi:

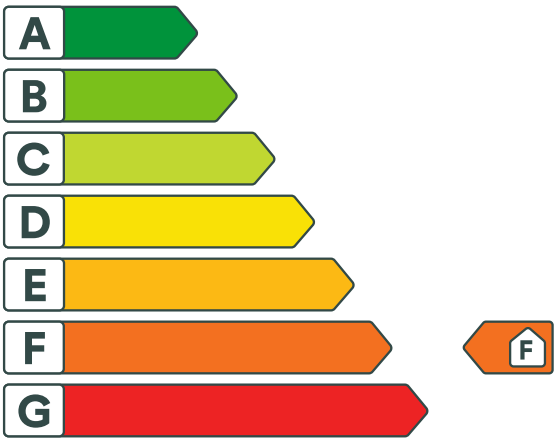
- ☐ byggherre
- ☒ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

Energiattest



Adresse **Kristofer Jansons vei 14, 5089 BERGEN**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347779**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139237099**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **679**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **291,13**

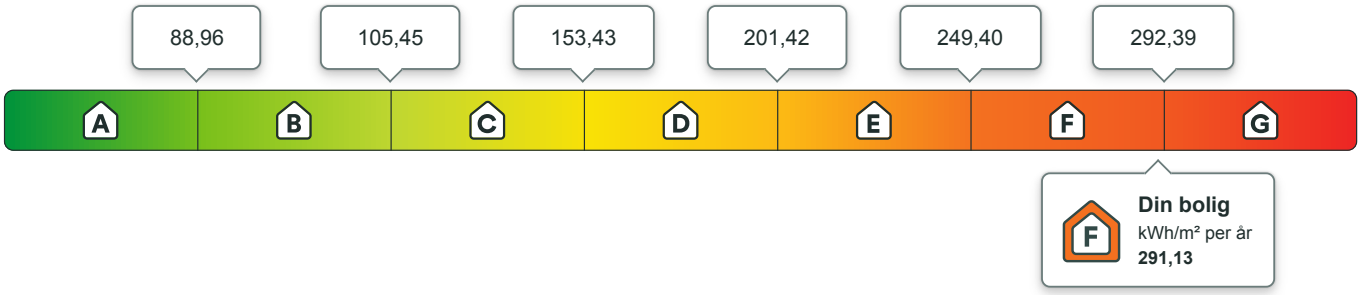
Kristofer Jansons vei 14, 5089 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 876,87	**279,78**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kristofer Jansons vei 14, 5089 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Kristofer Jansons vei 14, 5089 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.