

Leilighet
Nattlandsveien 59
5093 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 29/04/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdiggattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:160, Bnr: 464
Hjemmelshaver:	Kathrine Wibe
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1952
Tomt:	2 429 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kathrine Wibe
Befaringsdato:	27.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med trapper, murer, gangstier, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller i betong- og trekonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med teglstein. Vinduer med isolerglass i malte trekramer. Takkonstruksjonen er utført som saltakkonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med skiferstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. 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). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om aksjelaget:

Styretsleder: Sjur Herheim

Kontaktperson: Sjur Herheim

Beliggenhet:

I nabolaget finner du flotte grønt- og friluftsområder både ved Lægdene og ved Brann Stadion. Flotte turområder i Christieparken og rundt Tveitevannet. Fra eiendommen er det kort vei opp til Montana hvor stiene opp til Ulrikens topp begynner og noen minutters gange unna ligger dagligvarebutikker. Et lite stykke unna ligger også Landåstorget, med blant annet langåpen og søndagsåpen butikk, bibliotek, blomsterbutikk og Pizzarestaurant for å nevne noe. Ved Sletten senter finnes et bredere utvalg av butikker, supermarked, legesenter og Vinmonopol. I nærheten ligger store arbeidsplasser som Haukeland Universitetssykehus, Odontologen og Haraldsplass. Flere skoler og barnehager i nærområdet. Gode bussforbindelser til og fra Bergen Sentrum.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 933 042 464

Navn/foretaksnavn: AS Landåsleitet Boligselskap III

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 20.04.1948

Takstobjektet:

Aksjeleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 6,7m².

Tilhørende leiligheten er det innredet loftsrom på 8,9m² og eksternt bod på 4,1m².

Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder i kjelleren på henholdsvis 6,6m² og 5,8m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, peis i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble oppgradert i 2023. Gulvflisene er fra 2024 (flis på eksisterende fliser).
- Rør-i-rørsystem fra 2023.
- Laminatgulvene ble lagt i 2024.
- Sparklet og malt overflater i 2024.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillere gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje	71	0	0	7
Loft	0	13	0	0
Kjellerboder	0	13	0	0
SUM BYGNING	71	26	0	7
SUM BRA	97			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(7,5m²), bad(3,2m²), soverom(6,1m²), soverom(5,8m²), soverom(11,8m²), stue(21,6m²), kjøkken(11,9m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(6,6m²), ekstern bod(5,8m²).

Loft: Innredet rom(8,9m²), ekstern bod(4,1m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

29/04/2026



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjø- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstillende standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med aksjelaget. Vær oppmerksom på at enkelte aksjelag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2013.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2013.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 6,7m².

Merknad/vurdering av avvik:

Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre balkongkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

Det er påvist sprekk i ett av glassene på rekkverket, samt punktert glass, for utbedring må glasset skiftes ut.

Det er påvist svelling/malingsflass på rekkverket, vedlikehold må utføres.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for aksjelaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre balkongkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

Det er påvist sprekk i ett av glassene på rekkverket, samt punktert glass, for utbedring må glasset skiftes ut. Det er påvist svelling/malingsflass på rekkverket, vedlikehold må utføres.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Nattlandsveien 59, 5093 BERGEN

23 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nattlandsveien 59	Nattlandsveien 59	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2024

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.

Barna har bodd i leiligheten siden juni 2024. Jeg har bodd der periodevis i ferier.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Wibe, Kathrine

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

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget/BOB.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestrheim

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 I din leilighet, 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 leiligheten 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

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

Fra referat Generalforsamling 07/04/2022:

"Selskapet har hatt mange lekkasjer og utfordringer med vann og -avløpsrør."

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

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Samtlige rør, både vann og avløp er byttet ut. Boligen har dermed fått godkjente PVC avløpsrør, samt ny stigeledning og "rør i rør" opplegg på vann inn. Det er også installert varmpumper basert på bergvarme i hver blokk. Dette sørger for rimeligere oppvarming for alle boenhetene.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestrheim

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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med rehabilitering av bad, ble det installert felles varmtvannstanker i kjeller/vaskerom i hver blokk (bergvarme/ varmpumper). I tillegg er varmtvannsberederne i den enkelte leilighet fjernet, noe som gir bedre plass og større trygghet for lekkasje og vannskade. Det ble også installert energimålere i alle leilighetene, slik at man betaler kun for eget forbruk av varmtvann.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestrheim

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten?

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

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 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
- 26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**
 Ja Nei Vet ikke
- 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
- 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:

Da vi kjøpte i 2024, hadde forrige eier oppgradert boligens planløsning. Kjøkkenet er derfor flyttet til et tidligere soverom, og etablert med en halvåpen løsning mot stuen. Tidligere kjøkken er omdisponert til to mindre soverom, som øker antall rom og gir gode bruksmuligheter. Alt av gulv er byttet, samt at vegger er sparklet og malt.

I 2025 fikk vi installert en egen vaskemaskin i leiligheten. Den er plassert på kjøkkenet.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Kathrine Wibe

Date

2026-04-23

Identification



Kathrine Wibe



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

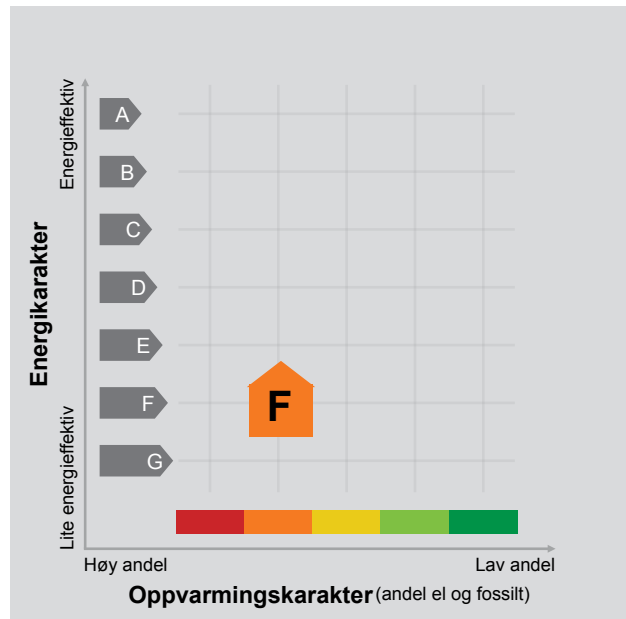
Kathrine Wibe

23/04-2026
20:42:25

BankID OIDC
High

ENERGIATTEST

Adresse	Nattlandsveien 59
Postnummer	5093
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	464
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139234650
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	d6914890-b8d4-4933-87bc-c17c793e9aa6
Dato	29.11.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin og tidsstyring av panelovner**
- **Luft kort og effektivt**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklime og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nattlandsveien 59
Postnummer: 5093
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0302
Dato: 29.11.2023 14:39:29
Energimerkenummer: d6914890-b8d4-4933-87bc-c17c793e9aa6

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 160
Bruksnummer: 464
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139234650

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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. Kjøøl - 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

Nattlandsveien 59

Nabolaget Fridalen/Langhaugen - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Hagerups vei	1 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer		0.1 km
Sletten	12 min	🚶
Linje 1		1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen	9 min	🚶
Linje F4, L4, R40		4.3 km
Bergen Flesland	19 min	🚶

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
440 elever, 37 klasser		0.5 km
Landås skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
465 elever, 32 klasser		0.5 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)	11 min	🚶
105 elever, 4 klasser		0.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	9 min	🚶
196 elever, 12 klasser		0.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	16 min	🚶
565 elever, 35 klasser		1.4 km
Langhaugen videregående skole	5 min	🚶
567 elever, 21 klasser		0.4 km
NTG Brann Stadion	9 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

Langhaugen VGS - Vestland fylke...	4 min	🚶
Taxi - Erleveien	6 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

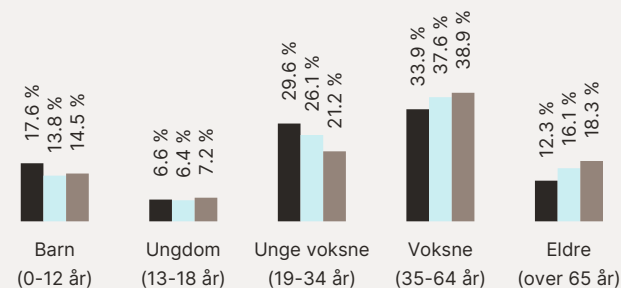


Kvalitet på skolene
Bra 62/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fridalen/Langhaugen	1 367	695
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager




Birken barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
17 barn		0.3 km
Årstad Brannstasjon barnehage (0-...	6 min	🚶
117 barn		0.5 km
Erleveien barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
70 barn		0.7 km


Dagligvare


Kiwi Birkeveien	5 min	🚶
PostNord		0.4 km
Bunnpris Lindvik	6 min	🚶
Post i butikk, PostNord		0.5 km




Primære transportmidler






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

 Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

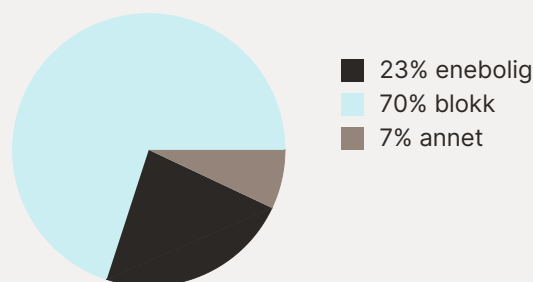
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

 Støynivået
Lite støynivå 78/100

Sport

-  Landåsbanen kunstgress
Fotball 5 min 
0.4 km
-  Langhaugen skole
Aktivitetshall 4 min 
0.4 km
-  Feel24 Landås 6 min 
-  SATS Wergeland 14 min 

Boligmasse







«Det er et levende nabolag med svært mange ulike kulturer og forskjellige mennesker.»

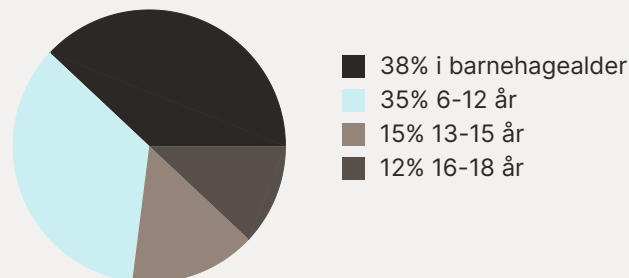
Sitat fra en lokalkjent



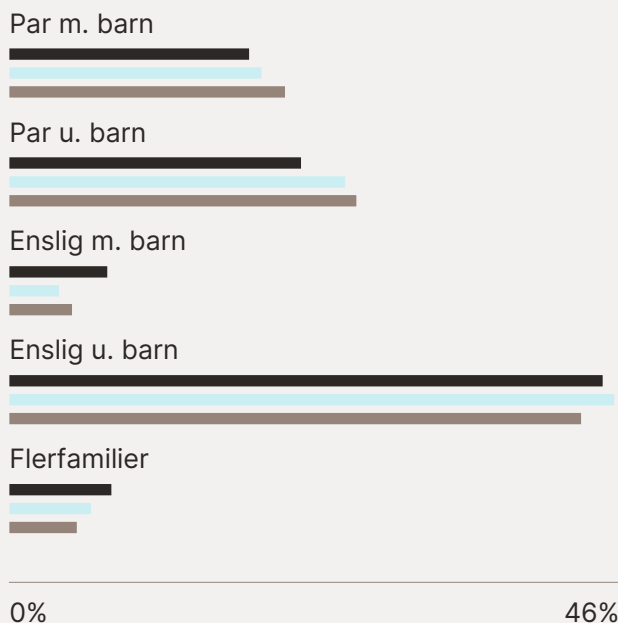
Varer/Tjenester




-  Sletten Shoppingsenter 11 min 
-  Apotek 1 Nattland 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



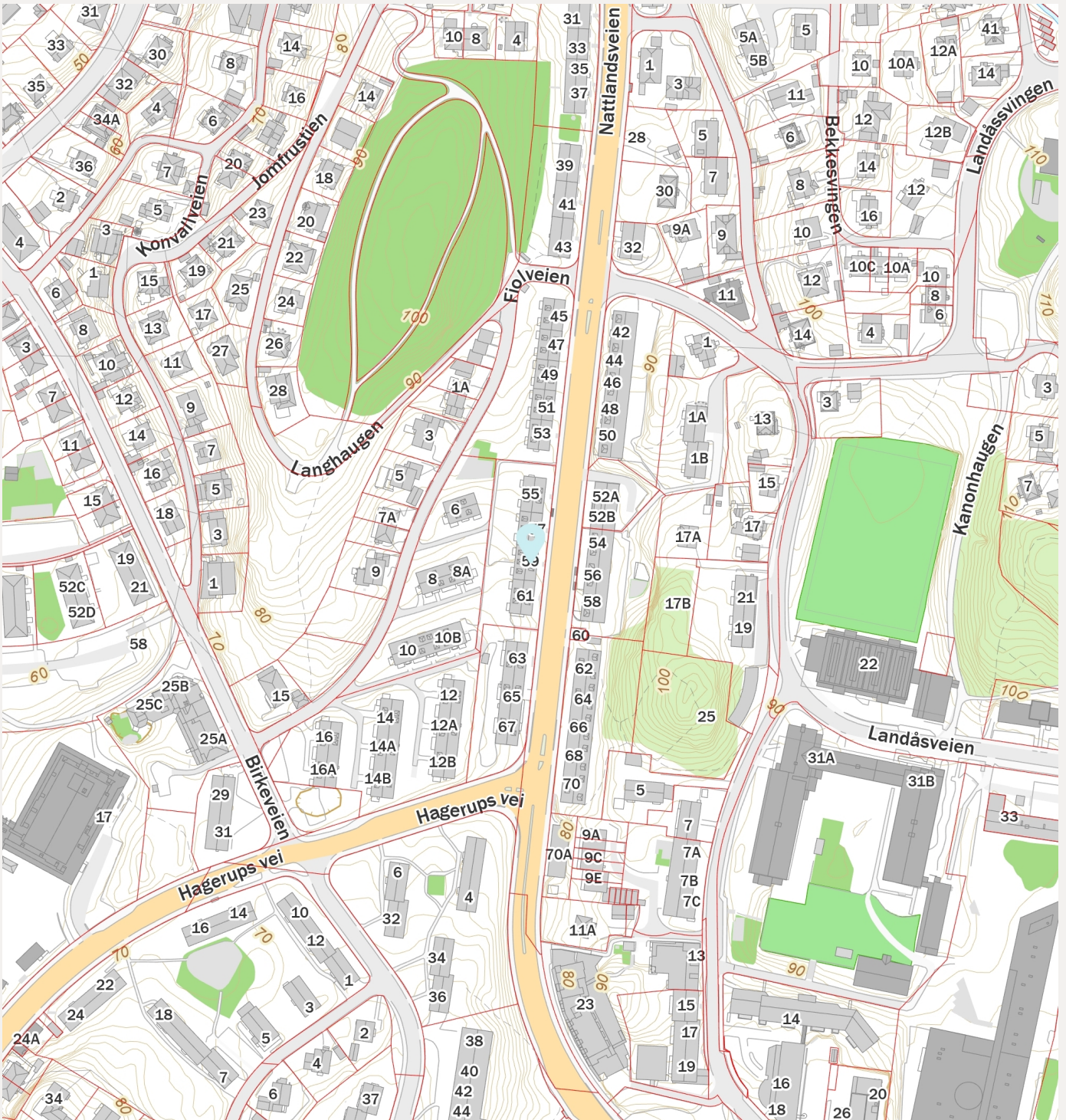
Familiesammensetning



-  Fridalen/Langhaugen
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/464/0/0

Utlistet 27. 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
260801692	Grunneiendom	0	Ja	2 429,9 m ²	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 under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	202312925	6,4 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	25,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	31,1 %

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 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10470000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52 X LANDÅSVEIEN 51 M/TILSTØTENDE EIENDOMMER	3	-
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
5040000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 17B	3	-
21100	31	ÅRSTAD. FJOLVEIEN 11 OG 13, GANGPASSASJE M.M.	3	-
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSLINJE 2, VENDESLØYFE	3	-
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL, WIERS-JENSSENS VEI	1	202228262
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428
10720000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL.	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/1007	300047083	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	16.02.2009	200901623
160/71	139230647-2	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	05.11.2021	202128274
161/684	139248422-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Meldingssak registrer tiltak	07.07.2010	201008204

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 27. april 2026



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 begrensingslinje 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
Dato: 27.04.2026

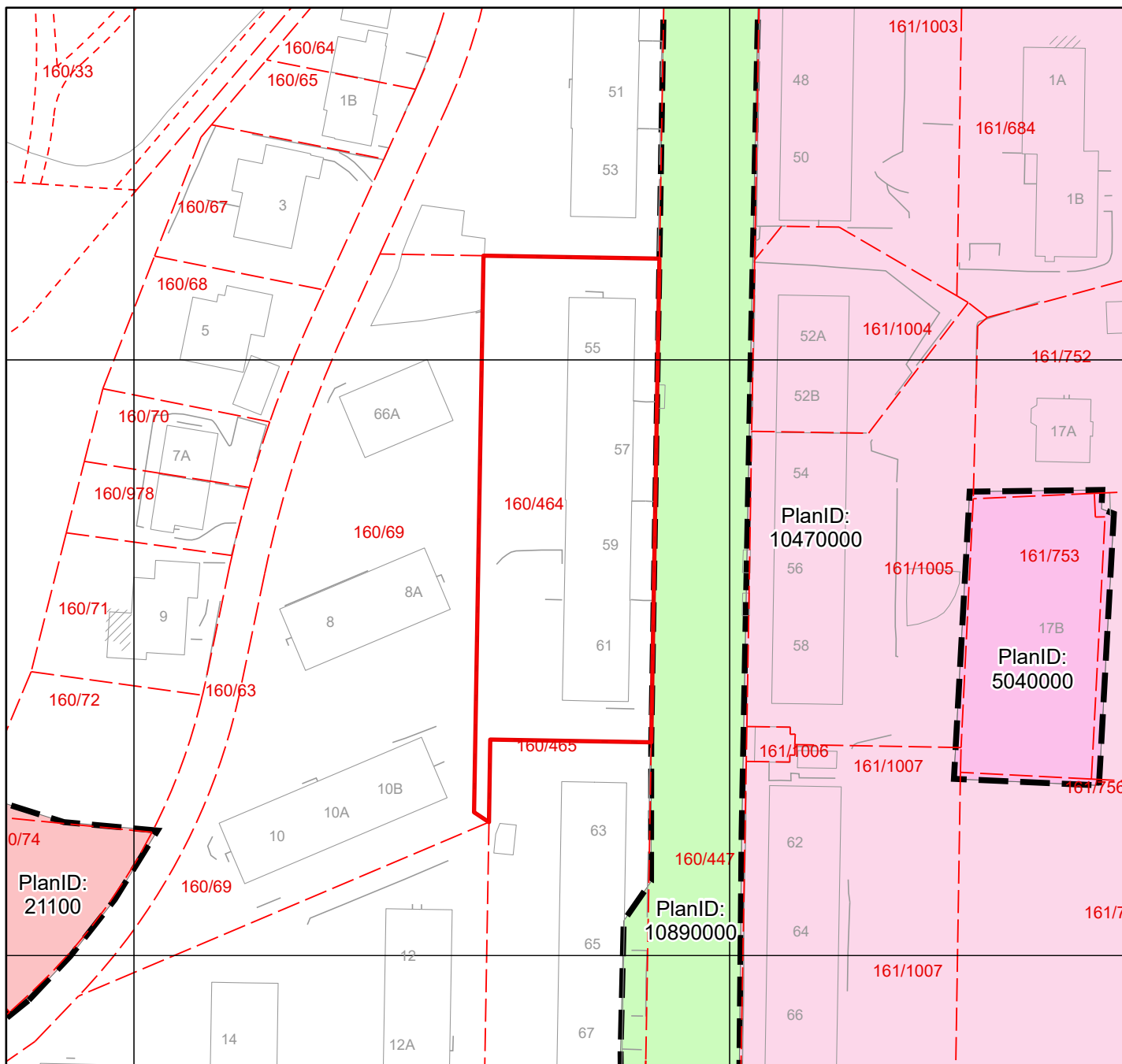
Gnr/Bnr/Fnr: 160/464
Adresse: Nattlandsveien 55

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): 10890000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon  Eiendomsflate





Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/464

Dato: 27.04.2026

Adresse: Natlandsveien 55

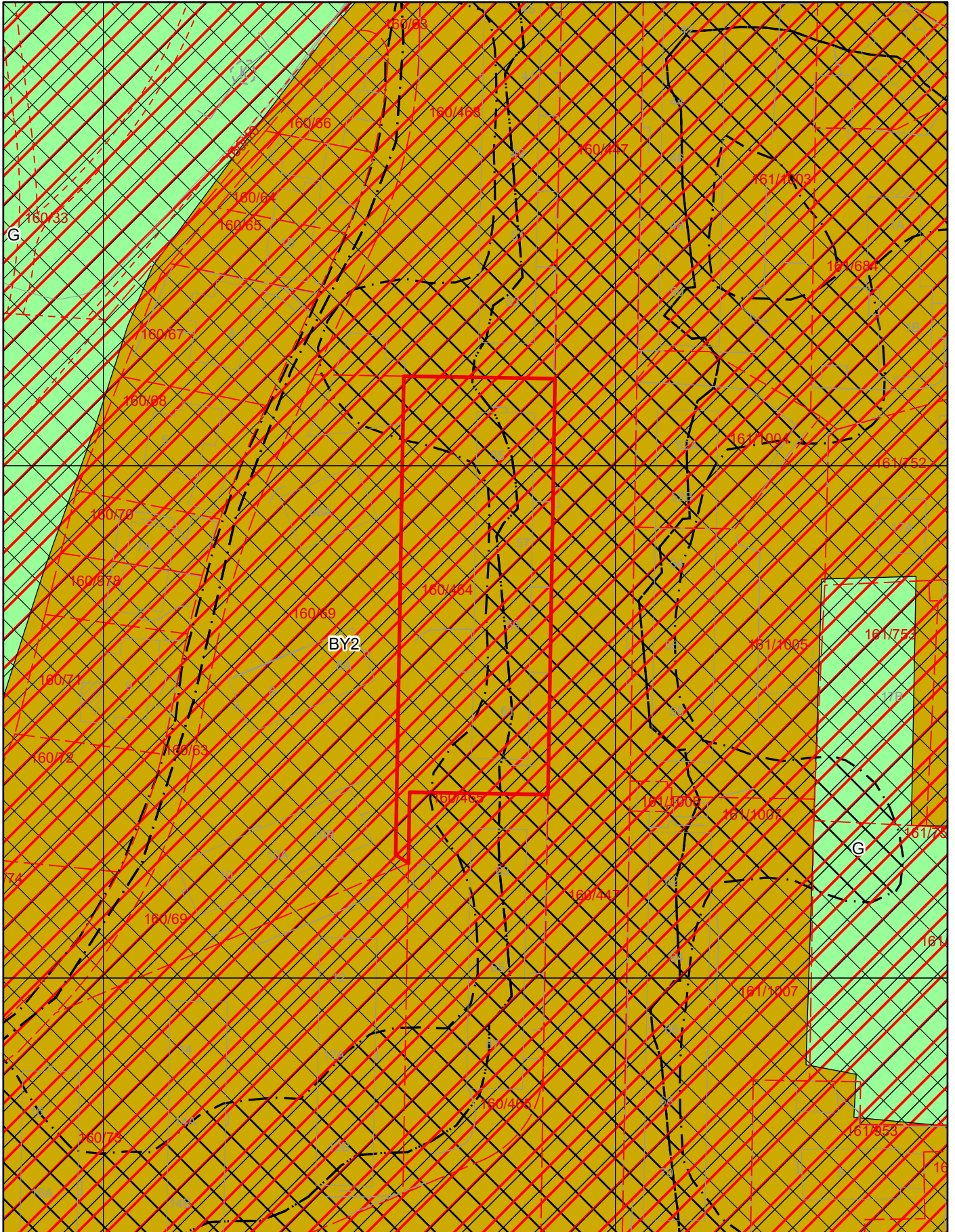
BERGEN
KOMMUNE

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



Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000

Målestokk: 1:1 000

Dato: 27.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 160/464

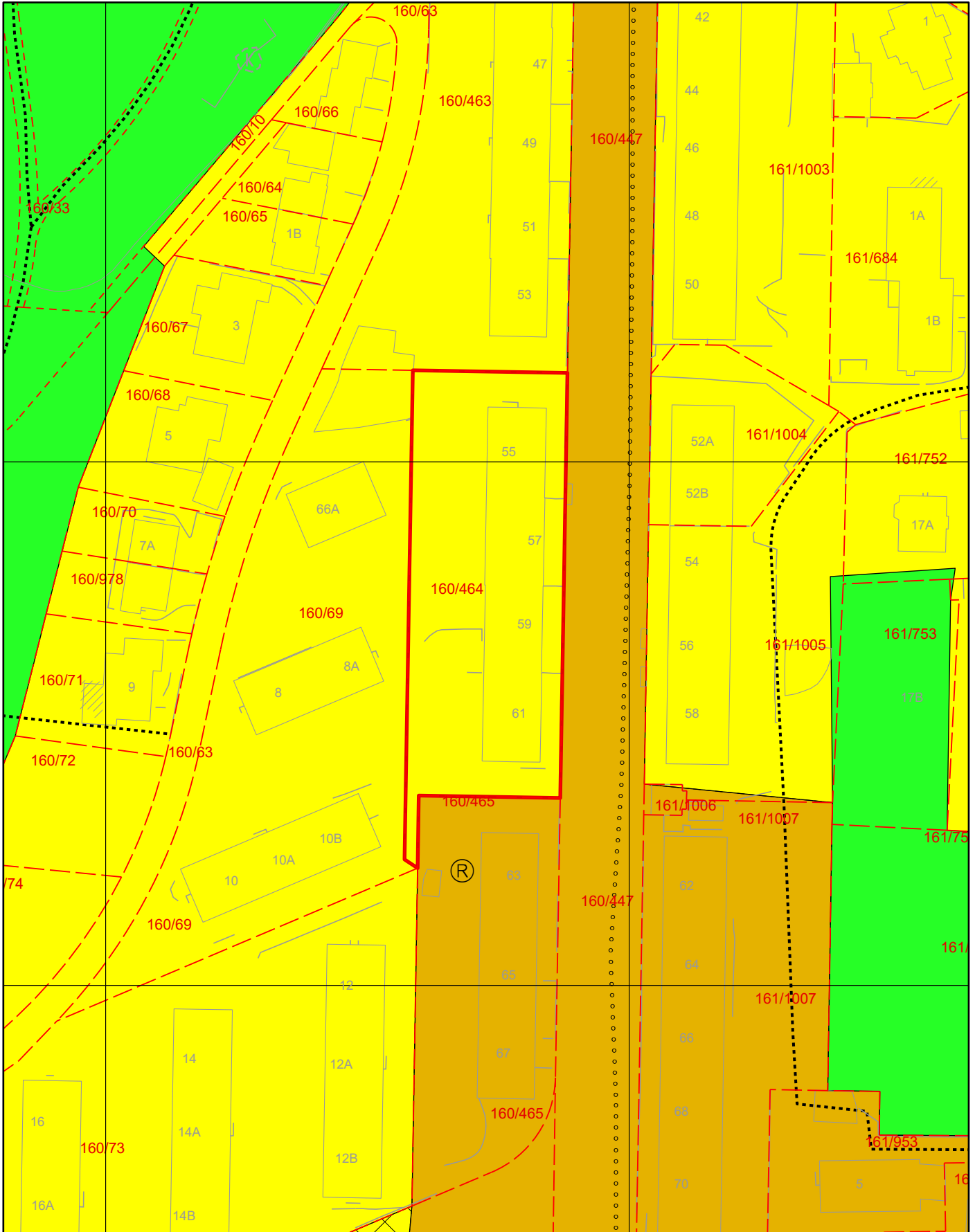
Adresse: Natlandsveien 55




BERGEN
KOMMUNE


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


Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommunedelplan

 Gangveg


 Sykkelveg


 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

 Bygeområde (N)

 Boligområde (N)

 Friområde (N)

Ordensreglement for AS Landåsleitet Boligselskap III (LLBS III)

Vedtatt av styret X.X.2021

Som et supplement til lagets vedtekter har styret vedtatt følgende ordensreglement. Under følger en liste over generelle regler som hver enkelt beboer må forholde seg til. Denne listen er ikke ment å være uttømmende, andelseierne må også for øvrig utvise sunn fornuft ved bruk av andelene.

§ 1 Generelt

Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold av andelseierens plikter.

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen.

Ved å følge disse enkle retningslinjene vil vi alle bidra til at borettslaget vårt blir et trivelig sted å bo i.

§ 2 Ro og orden

Det skal være ro i leilighetene fra kl 23:00 og til kl 07:00 på hverdager. På lørdager, søndager og dager før helligdager skal det være ro etter kl 00:00.

Musikkanlegg, radio og TV m.m. skal brukes hensynsfullt. I sommerhalvåret hvor vinduer og dører ofte står åpne utover kvelden, kan det være sjenerende med høy tale eller musikk.

Snekring, sliping og boring eller annet forefallende arbeid som forårsaker støy i og utenfor leiligheten skal ikke forekomme etter kl 21.00 på hverdager.

På søndager og helligdager skal det ikke utføres støyende gjøremål. All bruk av motorisert verktøy er forbudt på disse dager.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, skal andelseierne i tilstøtende andeler varsles i god tid på forhånd.

§ 3 Fellesområder

Lagets fellesområder skal ikke benyttes som en lagringsplass. Gjenstander som står umarkert i fellesarealer kan fjernes uten varsel.

Ellers er det i alles interesse at hver enkelt bidrar til å ta vare på fellesområdene. Alt fra å varsle styret ved behov for vedlikehold, til å vise hensyn til sine naboer faller under dette punkt.

Det samme gjelder områdene utenfor boder i kjeller og på loftene.

§ 4 Sjøppelhåndtering

Borettslaget har to bosshus, et ved parkeringsplassen (nedenfor oppgang 63) og et på oversiden av oppgang 45.

Det er kun husholdningsavfall som skal kastes i bosshusene.

Sjøppel skal kastes på forsvarlig måte. Dette vil i hovedsak si at det skal brukes sunn fornuft ved sjøppelkasting, for eksempel at sjøppel skal komprimeres etter beste evne, eller at sjøppelposer ikke oppbevares i lagets fellesområder.

§ 5 Dyrehold

Det skal på forhånd innhentes tillatelse fra styret dersom en andelseier ønsker å anskaffe seg hund, katt eller andre husdyr

Dette gjelder også for nye beboere som bringer med seg hund eller katt m.m ved innflytting. Styret stiller som et minstekrav til et evt. dyrehold at andelseieren forholder seg til følgende punkter:

- Straks å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslaget område
- Holde dyret i bånd ved lufting (båndtvang hele året i borettslaget)
- Dyr skal IKKE luftes på fellesarealet til borettslaget.
- Naboer og andre andelseiere kan fremsette klage over dyreholdet, dersom dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller skaper redsel eller angst.

I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandlinger med partene, hvorvidt en klage er berettiget. En berettiget klage vil anses som brudd på andelseierens plikter jf. § 1.

§ 6 Grilling

Bruk av kullgrill er ikke tillatt. Det skal utvises stor aktsomhet ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill.

§ 7 Annet

Dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen skal styret varsles om dette.

§ 8 Ikrafttreden, endring og andre bestemmelser

Ordensreglementet er vedtatt av styret på styremøte 02.11.2021. Reglementet gjelder umiddelbart, og det kan gjøres endringer av styret. Gjeldende versjon er den versjonen som til enhver tid er publisert på borettslagets nettside.

Vedtekter

for **AS Landåsleitet Boligselskap III**, org nr 933 042 464.
Stiftet 20.04.1948.

Vedtatt på generalforsamling mai 1991, endret på generalforsamling 22. februar 1993, 5. mai 1994, 15. mai 1995, 06. mai 1996, 08. mai 2007, 12. juni 2012 og sist endret på ekstraordinær generalforsamling 22.05.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Landåsleitet Boligselskap III er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 154.000,- fordelt på 77 aksjer á kr 2.000,-. (Vedtatt 22. mai 2017).

Oppskrivning av aksjer kan ikke finnes sted, og det kan ikke deles ut mer enn 5% utbytte p.a. av aksjekapitalen.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie *flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. Ingen aksjonær kan eie mer enn 1 - en - aksje som gir rett til 1 - en - leilighet.*

(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) Som leieboer kan ikke godkjennes et selskap/juridisk person. (Vedtatt 6. mai 1996).

(5) 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

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

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).

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Aksjeeier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra selskapet. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

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 og øvrige beboere.

(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 dyreholder 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.

(2) 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 (gjelder 2-1 (3))
- 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.

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

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

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

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

(5) Fysisk aksjeeiere plikter å holde selskapet orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk aksjeeiere plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra 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, altandør, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, sluk fra bad/dusj, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av aksjeeier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Aksjeeier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

(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. Aksjeeier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

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

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

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

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

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

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

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

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 ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler og sluk fra bad/dusj. Selskapets ansvar for skifte av rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige aksjeeierne.

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. Aksjeeier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(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 besluttet gjennomført.

Selskapet har rett til å forbeholde seg 1. prioritets pant for eventuelle krav etter vedtekter og husleiekontrakt, herunder mulige utlegg til indre vedlikehold av leiligheten, og inntil 12 måneders husleie.

6-3 Pantsettelse

Aksjer i selskapet kan ikke pantsettes uten styrets samtykke.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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 mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

Et samlet styre kan ansette forretningsfører og 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 14 dager 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

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte.

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. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende aksjeeierne valgt av 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

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

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

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

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.



Vedtekter for garasjer og parkeringsplasser

for AS Landåsleitet Boligselskap III , org nr 933 042 464. Stiftet
20.04.1948.

Vedtatt på generalforsamling 8. mai 2007

1. Innledning

AS Landåsleitet Boligselskap III disponerer 9 garasjer og 19
parkeringsplasser på egen eiendom.

2. Leietakere

Kun aksjonærer i AS Landåsleitet Boligselskap III kan leie parkeringsplass
eller garasje, bortsett fra næringsdrivende i Nattlandsveien 63, 65 og 67.

3. Fordeling

Fordeling av garasjer og parkeringsplasser skjer etter søknad og etter
boansiennitet i boligselskapet.

Styret kan vedta andre kriterier for tildeling.

Styret kan forbeholde en del av parkeringsplassene til næringsdrivende i
Nattlandsveien 63, 65 og 67.

3. Bruk

1.
Aksjonær eller person i aksjonærs husstand, må selv eie eller disponere
kjøretøyet som skal parkeres i garasje eller parkeringsplass.
Næringsdrivende kan benytte leid plass til kundeparkering.

2.
Parkeringsplass skal kun brukes til registrert personbil/varebil under
totalvekt 3500 kg. Plassen kan ikke brukes til lagring av campingvogn,
tilhenger eller brukes til formål som er i strid med vanlig oppfatning av
parkering.

3.
Garasjene skal fortrinnsvis brukes til oppbevaring av personbil.
Det må ikke foretas verkstedsaktivitet eller annet støyende eller
brannfarlig arbeid i garasjene.

4. Overdragelse

1.
Parkeringsplass eller garasje kan ikke lånes ut, fremleies, selges eller på
annen måte overdras.

2.
Ved salg av leilighet skal det betales 3 mnd. leie etter fraflytting, dersom
styret ikke har mottatt annen 3 mnd. skriftlig oppsigelse.

3.
Garasje eller parkeringsplass kan ikke overdras ny aksjonær ved salg.

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

5. Overtredelse

1.
Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene og utenfor oppmerket felt.

2.
Styret kan vedta systemer for borttauing eller parkeringsgebyr for kjøretøyer som står ulovlig parkert på boligselskapets eiendom.

6. Vedlikehold

AS Landåsleitet Boligselskap III har vedlikeholdsplikten for parkeringsplasser og garasjeporter.

7. Andre bestemmelser

Leietaker av parkeringsplass og garasje plikter å rette seg etter de pålegg styret vedtar for fravikelse av plass for vedlikehold eller rehabilitering.

Det gis ikke refusjon for tap av bruksrett for overnevnte forhold.

Bergen, 22. mars 2007

AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP III

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

TORSDAG 19. juni 2025

kl. 1800

**Sted: Landåstorget Seniorsenter
Erleveien 16**

Vi ønsker alle vel møtt!

Styret i AS Landåsleitet Boligselskap III

AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP III
ORDINÆR GENERALFORSAMLING TORSDAG 19.06.2025

INNGANGSTEGN

Leveres ved inngangen for utlevering av stemmeseddel.

Deltaker på ordinær generalforsamling er:

NAVN:

ADRESSE / AKSJE NR.:



.....

AS LANDÅSLEITET BOLIGSELSKAP III
ORDINÆR GENERALFORSAMLING TORSDAG 19.06.2025

FULLMAKT

Leveres ved inngangen for utlevering av stemmeseddel.

Denne fullmakten gjelder for ordinær generalforsamling i Landåsleitet Boligselskap III –
Torsdag 19.06.2025.

Fullmaktsinnehaver

Fullmaktsgiver

Adresse Fullmaktsgiver

Andel nr. fullmaktsgivers andel

Signatur fullmaktsgiver

DAGSORDEN

Sak 1: Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av referent/protokollfører
- d) Valg av 2 protokollunderskrivere
- e) Valg av tellekorps
- f) Antall fremmøtte (antall aksjer representert)
- g) Godkjenning av dagsorden

Sak 2: Styrets melding for 2024 (og litt om første halvdel 2025)

Sak 3: Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Sak 4: Fastsettelse av styrehonorar

Sak 5: Saker til behandling (Forslag fra styret og andelseiere)

- a) Felling av tre
- b) Vedtektsendring – Parkering
- c) Vedtektsendring – innkalling til Generalforsamling i henhold til lovpålagte frister.
- d) Lofts- og fellesarealer
- e) Sykkelbod

Sak 6: Valg

Det skal velges:

Styreleder for 2 år

Styremedlem for 2 år

Varamedlem for 1 år.

Varamedlem for 1 år.

Styret

2: Styrets melding for 2024

STYRETS MELDING AS Landåsleitet Boligselskap III FOR ARBEIDSÅRET 2024/Første halvdel 2025

Selskapets virksomhet

Selskapets hovedformål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Selskapet har foretaksnummer 933042464, adresse Natlandsveien 45 – 67 og holder til i Bergen kommune.

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning

Styreleder:	Albert Sætersdal	valgt til 2025
Nestleder:	Sjur Herheim	valgt til 2026
Styremedlem:	Christopher Hoff	valgt til 2025
<i>Varamedlem:</i>	Stian Hammer	valgt til 2025
<i>Varamedlem:</i>	Hilde Wedvich	valgt til 2025

Styrets arbeid

I perioden har styret avholdt 10 styremøter, hvor det har blitt behandlet omtrent 100 saker av ulik betydning. Varamedlemmene har vært innkalt til alle møter og deltatt på styremøter på lik linje med styremedlemmene, uten stemmerett.

Styrets arbeid har i perioden vært preget av boligselskapets økonomiske situasjon. Helt fra nytt styret ble valgt inn ved Generalforsamling 2024 har styret hatt fokus på å kutte kostnader. Likevel måtte styret høsten 2024 som de siste årene øke felleskostnadene. Styret har ikke tatt lett på hvordan dette har påvirket økonomien til hver enkelt eier i LLBS III.

Den økonomiske situasjonen skyldes hovedsakelig rehabiliteringsarbeidene av vårt felles rørsystem, og den relativt store renteoppgangen i perioden etter at prosjektet ble formelt iverksatt.

Tiltak for å bedre selskapets økonomi

Styret har iverksatt en rekke tiltak for å forsøke å bedre den økonomiske situasjonen i perioden, under følger en kort liste over hovedpunktene:

- Reforhandlet avtale med vaktmester – færre oppmøter, omtrent 30.000,- i årlig besparelse.
- Reforhandlet avtale med vaskefirma – færre oppmøter, omtrent 60.000,- i årlig besparelse.

- Reforhandlet forsikringsavtale - grunnet blant annet nye rør og SFTY brannvarslingssystem, >100.000,- i årlig besparelse
- Iverksatt muligheten for å utføre småjobber i dugnad og innført 2 årlige dugnader – Årlig besparelse ukjent, men styret antar at vi kan spare mye på dette de neste årene dersom vi er flinke og tar ansvar for å utføre det meste av vedlikehold/stell selv.
- Vunnet konkurranse med andre boligselskaper om å bli årets «prosjekthage» - som vi tror vil gi økt verdiskapning for hele boligselskapet i tiden fremover.

Videre har styret i lang tid hatt ekstern styreleder, som er en stor kostnad som vi kan klare oss fint uten. På Generalforsamling våren 2024 ble dagens styreleder Albert Sætersdal valgt inn for kun ett år, med den hensikt å finne en ny egnet kandidat for styreledervervet i tiden fremover, som ikke er innvalgt som ekstern. Styret vil i år innstille en ny kandidat som styreleder, som ikke er ekstern.

Rørrehabilitering og maling av oppganger

Styret har i perioden arbeidet med etterspill etter rørrehabiliteringsprosjektet, med særlig fokus på reklamasjoner mot entreprenør/oppfølging og fjernavlesning av varmtvannsmålerne som ble installert i 2023. Det er svært viktig at alle beboere som har spørsmål/henvendelser i etterkant av rørrehabiliteringsprosjektet henvender seg direkte til styret, slik at sakene formelt kan meldes som reklamasjoner. Dette for å unngå unødvendige kostnader, som kjent har vi jo brukt et relativt stort beløp på prosjektet.

Videre ble det høsten 2023 iverksatt maling av samtlige av våre oppganger, som ble fullført vinter/vår 2024. Det ble utført en reklamasjonsjobb knyttet til dette vinter/vår 2025. Prosjektet har gitt oppgangene et estetisk løft, og selv om prisen var relativt høy antar vi dette er noe som vil være med å øke verdien på leilighetene våre. Etter flere diskusjoner, ble vi enige med maler Gisle Lundø om at oppgangene skulle malles på ny, og det ble brukt et annet materiale (Poxy) som er mer durabelt.

Annet

Videre ble det etter Generalforsamling avholdt i 2024 felt ett av våre lerketrær, det har blitt festet løse taksteiner på taket, og festet og remontert et ødelagt lokk på en av våre piper. I tillegg har styret vedtatt en ny vedlikeholdsplan, i tillegg til alle normale vedlikeholdsoppgaver/avtaler.

Styret har gjentatte ganger i løpet av perioden varslet om orden og oppførsel i våre felles bosshus. Styret har brukt mye tid og ressurser på opprydning, men gjentatt varsling har dessverre ikke bedret situasjonen. Styret har mistenkt at det er «uvedkommende» som benytter våre bosshus, og besluttet derfor i vår å permanent låse bosshusene.

Styret ønsker i denne sammenheng enda en gang å vise til at man kun skal kaste «husholdningsavfall» i våre containere, og det er viktig at man viser hensyn og kaster boss på en forsvarlig måte, slik at det ikke flyter over i våre containere.

Selskapets drift og økonomi for 2024

Styret viser til det fremlagte årsregnskap for 2024, revisors beretning og forretningsførers gjennomgang av disse på generalforsamlingen.

**As Landåsleitet Boligselskap III
2024**

Resultatregnskap 2024

As Landåsleitet Boligselskap III

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	6 931 954	5 876 028	7 347 500	7 549 000
A konto innbetalt energi		157 000	0	0	0
Sum inntekter		7 088 954	5 876 028	7 347 500	7 549 000
Driftskostnader					
Styre honorar	3, 4	330 000	330 000	330 000	310 000
Arbeidsgiveravgift	3	46 530	46 530	46 000	44 000
Avskrivninger	5	11 685	11 685	12 000	12 000
Felles strøm og varme		291 403	514 956	250 000	440 000
Kostnader fellesmåling energi		157 000	0	0	0
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 137 020	1 063 656	1 110 000	1 219 000
Andre driftskostnader	6	1 146 257	1 195 772	1 263 000	1 241 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	84 309	40 654	36 000	42 000
Vedlikehold	8	583 470	1 203 534	360 000	385 000
Rehabilitering	9	0	14 986 301	0	0
Forretningsførsel		174 161	176 295	172 000	183 000
Revisjonshonorar		20 100	31 388	18 000	19 000
Andre konsulent honorarer		6 700	4 500	0	0
Forsikring		348 021	302 954	280 000	328 000
Sum driftskostnader		4 336 656	19 908 223	3 877 000	4 223 000
Driftsresultat		2 752 298	-14 032 195	3 470 500	3 326 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		26 995	88 660	0	0
Andre renteinntekter		294 624	246 914	356 000	330 000
Sum finansinntekter		321 619	335 574	356 000	330 000
Rentekostnader lån		3 018 050	2 317 463	3 150 000	2 984 000
Andre rentekostnader		60	0	0	0
Sum finanskostnader		3 018 110	2 317 463	3 150 000	2 984 000
Resultat av finansposter		-2 696 492	-1 981 889	-2 794 000	-2 654 000
Resultat		55 807	-16 014 085	676 500	672 000
Til/fra udekket tap		55 807	-16 014 085	0	0
Sum disponeringer		55 807	-16 014 085	0	0

Resultatrapport 2024 for As Landåsleitet Boligselskap III

Balanse pr. 31.12.2024

As Landåsleitet Boligselskap III

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	27 795 111	27 795 111
Andre driftsmidler	5	22 396	34 081
Sum varige driftsmidler		27 817 507	27 829 192
Lån individuell finansiering	12	5 080 482	5 173 938
Sum finansielle anleggsmidler		5 080 482	5 173 938
Sum anleggsmidler		32 897 989	33 003 130
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		135 295	471 248
Andre fordringer		77 756	92 502
Sum fordringer		213 051	563 749
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 223 588	199 106
Skattetrekk		6 075	15 000
Sum bankinnsk. og kontanter		1 229 663	214 106
Sum omløpsmidler		1 442 714	777 856
SUM EIENDELER		34 340 703	33 780 986

Balanserapport 2024 for As Landåsleitet Boligselskap III

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

As Landåsleitet Boligselskap III

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		154 000	154 000
Innskutt egenkapital		13 868 000	13 868 000
Sum innskutt egenkapital		14 022 000	14 022 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-34 768 875	-34 824 682
Sum opptjent egenkapital		-34 768 875	-34 824 682
SUM EGENKAPITAL		-20 746 875	-20 802 682
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 14	52 665 049	51 812 484
Obligasjonsinnskudd		393 600	393 600
Sum langsiktig gjeld		53 058 649	52 206 084
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		77 756	116 601
Leverandørgjeld		45 571	670 922
Skyldige off. myndigheter		31 455	40 380
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		150 000	150 000
Påløpne renter		1 450 169	1 349 526
Skyldig energi/brensel		233 000	0
Annen kortsiktig gjeld		40 978	50 155
Sum kortsiktig gjeld		2 028 929	2 377 583
SUM GJELD		55 087 578	54 583 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 340 703	33 780 986

Bergen,
Styret for As Landåsleitet Boligselskap III

Albert Sætersdal
Styrets leder

Sjur Herheim
Nestleder

Christopher Wårheim Hoff
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	6 214 356	5 178 300	6 214 000	6 835 000
3804 Utleie garasje plasser	32 400	32 400	32 000	32 000
3811 Utleie hybler/leiligheter	4 800	4 800	5 000	5 000
3812 Utleie parkeringsplasser	30 450	30 600	30 000	30 000
3816 TV/Internett	449 988	449 988	450 000	497 000
3818 Renhold	190 960	170 940	193 000	150 000
3828 Varmtvann	9 000	9 000	423 500	0
Sum felleskostnader	6 931 954	5 876 028	7 347 500	7 549 000

Note 3 - Lønnskostnader

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	330 000	330 000	330 000	310 000
Sum styrehonorar	330 000	330 000	330 000	310 000

Note 5 - Andre eiendeler

	Vaskeriutstyr	Tørkeskap	Electrolux Vaskemaskin	Vaskemaskin WH6-7
Anskaffelseskost pr.01.01	812 500	17 425	43 750	58 425
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	812 500	17 425	43 750	58 425
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	11 685
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	812 500	17 425	43 750	36 028
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	22 396
Anskaffelsesår	2009	2014	2016	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	2

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styre-disposisjoner	0	0	10 000	10 000
6300 Møte-kostnader	3 275	3 233	4 000	4 000
6325 Renovasjon	3 891	0	0	0
6326 Snø-måking og brøyting	102 553	164 298	180 000	180 000
6333 Forskutterte felles-kostnader	0	37 284	38 000	38 000
6335 Container-leie/ -tømming	13 826	0	15 000	15 000
6336 HMS	205 363	235 914	245 000	259 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	7 246	10 411	6 000	6 000
6360 Renhold og matteleie	207 939	187 267	196 000	150 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	2 000	2 000
6370 Garasjer	0	0	3 000	0
6375 TV/Internett	473 061	435 169	442 000	497 000
6376 Vaktmestertjenester	102 042	92 007	105 000	70 000
6377 Vakthold	0	1 157	2 000	0
6390 Andre driftskostnader	13 208	0	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	9 407	8 969	10 000	10 000
6632 Kostnader forsikringskader	0	16 734	0	0
6800 Kontorkostnader	0	0	2 000	0
6940 Porto	552	605	0	0
7740 Øreavrundning	0	-9	0	0
7779 Andre gebyr	3 590	2 310	0	0
7782 Kostnader bomiljø	304	424	3 000	0
Sum driftskostnader	1 146 257	1 195 772	1 263 000	1 241 000

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503 Annet driftsmateriell	11 023	373	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	2 534	12 907	10 000	10 000
6510 Verktøy og redskap	0	0	2 000	2 000
6540 Inventar	180	0	0	0
6553 Abonnement og lisenser	70 572	27 374	24 000	30 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	84 309	40 654	36 000	42 000

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	64 353	50 000	50 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	10 383	3 450	5 000	5 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	7 044	5 000	5 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	177 155	150 450	200 000	200 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	307 386	0	5 000	5 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	70 929	44 473	20 000	50 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	10 000	10 000
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	0	5 000	0
6614	Vedlikehold maling	0	918 250	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	11 716	15 513	0	0
6616	Vedlikehold tak	5 900	0	50 000	50 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	0	10 000	10 000
Sum vedlikehold		583 470	1 203 534	360 000	385 000

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

Note 9 - Rehabilitering

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse rehabiliteringsprosjekt					
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	0	425 764	0	0
9044	Uanhengig kontroll	0	18 313	0	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	0	94 051	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	0	2 092 278	0	0
9290	Totalentreprise	0	12 355 895	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		0	14 986 301	0	0

Note 10 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	27 795 110
Anskaffelseskost pr.31.12	27 795 110
Bokført verdi pr.31.12	27 795 110
Anskaffelsesår	1952

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	53 058 649	52 206 084
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	27 795 111	27 795 111

Note 12 - Individuell finansiering

Utvidelse av altaner	Antall beboere i ordningen	Saldo 01.01	Avdrag	Saldo 31.12
Utvidelse av altaner	66	5 173 938	93 456	5 080 482
Sum lån individuell finansiering		5 173 938	93 456	5 080 482

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-34 768 875	-34 824 682

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

Note 14 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år

Opprinnelig 1999 7 330 000

Nedbetalt tidligere 4 971 789

Nedbetalt i år 532 917

Lånesaldo 31.12 1 825 294

Beregnet innfrielsesdato: 30.07.2029

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2001 2 660 000

Nedbetalt tidligere 1 572 121

Nedbetalt i år 115 124

Lånesaldo 31.12 972 755

Beregnet innfrielsesdato: 28.01.2032

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,65%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2022 33 615 032

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 48 366 394

Låneopptak 2023 15 873 967

Lånesaldo 31.12 0

Beregnet innfrielsesdato: 15.07.2052

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,75%, løpetid 35 år

Opprinnelig 2024 49 867 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

Lånesaldo 31.12 49 867 000

Beregnet innfrielsesdato: 19.01.2059

Sum langsiktig gjeld**52 665 049****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2029**

Gjeld til kredittinstitusjoner

47 646 451

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13519613	1	27 813	27 813
	1	27 726	27 726
	1	27 162	27 162
	1	27 028	27 028
	1	26 941	26 941
	1	26 854	26 854
	33	25 559	843 447
	1	24 809	24 809
	22	23 334	513 348
	10	21 783	217 830
	1	17 798	17 798
	4	11 136	44 544
	Lån Husbanken 13536083	1	14 822
1		14 776	14 776
1		14 475	14 475
1		14 404	14 404
1		14 358	14 358
1		14 311	14 311
33		13 621	449 493
1		13 222	13 222
22		12 435	273 570
10		11 609	116 090
1		9 485	9 485
4		5 934	23 736
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9521.75.41841		73	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9521.75.70639	33	722 337	23 837 121
	1	701 124	701 124
	22	659 361	14 505 942
	10	615 610	6 156 100
	1	502 918	502 918
	1	497 670	497 670
	1	495 828	495 828
	1	484 209	484 209
	1	479 679	479 679
	1	477 985	477 985
	1	469 810	469 810
	4	314 655	1 258 620

Note 15 - Disponible Midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	-1 599 728	-612 591
Periodens resultat	55 807	-16 014 085
Årets avskrivninger	11 685	11 685
Opptak lån	49 867 000	15 873 967
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	93 456	59 004
Avdrag lån	-49 014 435	-917 708
Endring i disponible midler	1 013 513	-987 137
Disponible midler 31.12.	-586 215	-1 599 728

190 - Årsregnsk...

Name Date
Hoff, Christopher Wårheim **2025-06-01**

Identification

 Hoff, Christopher Wårheim

Name Date
Sætersdal, Albert **2025-06-01**

Identification

 Sætersdal, Albert

Name Date
Herheim, Sjur **2025-05-28**

Identification

 Herheim, Sjur



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



Til generalforsamlingen i AS Landåsleitet Boligselskap III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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 tvil av betydning 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-06-02 10:18:09 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

1. juni 2025

Albert Sætersdal, styreleder

Saker til behandling

Sak a:

Felling av tre. Det er kommet forslag om å felle lerketreet ved midtre blokk på eiendommen vår. Det vil bli avholdt en kort diskusjon, før det blir votert over om treet skal felles.

Sak b:

Parkeringsvedtekter: Styret har revidert dagens parkeringsvedtekter, som finnes tilgjengelig på Lettstyrt og lagt ved som et eget dokument innkallingen. Styret foreslår følgende oppdaterte tekst som boligselskapets nye parkeringsvedtekter:

Vedtekter for garasjer og parkeringsplasser

for AS Landåsleitet Boligselskap III, org nr 933 042 464. Stiftet 20.04.1948.

Forslag til generalforsamling 18. juni 2025

1. Innledning

AS Landåsleitet Boligselskap III disponerer 9 garasjer og 19 parkeringsplasser på egen eiendom. Vedtekter som omhandler parkeringsplass er også gjeldende for garasje.

2. Leietakere

Kun aksjonærer i AS Landåsleitet Boligselskap III kan leie parkeringsplass. Det settes en begrensning på én parkeringsplass per husstand.

3. Tildeling av parkeringsplass

Tildeling av parkeringsplasser skjer etter søknad og boansiennitet i boligselskapet. Eiere kan sette seg på venteliste for parkeringsplass. Det er mulig å flytte fra parkeringsplass til garasje ved utlysning. Dette må spesifiseres i søknad.

Styret kan vedta andre kriterier for tildeling.

4. Bruk

1. Aksjonærer eller person i aksjonærs husstand, må selv eie eller disponere kjøretøyet som skal parkeres.
2. Parkeringsplass skal kun brukes til registrert personbil/varebil under totalvekt 3500 kg. Plassen kan ikke brukes til lagring av campingvogn, tilhenger eller brukes til formål som er i strid med vanlig oppfatning av parkering.
3. Garasjen skal fortrinnsvis brukes til oppbevaring av personbil. Det må ikke foretas verkstedaktivitet eller annen støyende eller brannfarlig arbeid i garasjene.

5. Overdragelse

1. Parkeringsplass eller garasje kan ikke lånes ut, fremleies, selges eller på annen måte overdras.
2. Leietaker har 3 mnd. skriftlig oppsigelse av parkeringsplass.
3. Ved salg av leilighet og styret ikke har mottatt oppsigelse skal det betales 3 mnd. leie etter fraflytting med mindre det kommer en ny leietaker i før den tid er gått.
4. Parkeringsplass overdras ikke til ny aksjonær ved salg. Parkeringsplassen vil bli lyst ut på ny og fordelt i tråd med punkt 3 over.

6. Overtredelse

1. Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene og utenfor oppmerket felt.
2. Styret kan vedta systemer for borttauing eller parkeringsgebyr for kjøretøyer som står ulovlig parkert på boligselskapets eiendom.

7. Vedlikehold

1. AS Landåsleitet Boligselskap III har vedlikeholdsplikten for parkeringsplasser og garasjer.

8. Andre bestemmelser

Leietaker av parkeringsplass plikter å rette seg etter de pålegg styret vedtar for fravikelse av plass for vedlikehold og rehabilitering.

Det gis ikke refusjon for tap av bruksrett for overnevnte forhold.

For hver garasjeplass har brukerne mottatt en (1) håndsender til port. Brukerne er ansvarlige for forsvarlig bruk og oppbevaring av håndsender og nøkler, og for å overlevere disse til ny bruker/styret ved overdragelse.

Bortkomne og ødelagte håndsendere og nøkler skal erstattes av brukerne. Håndsendere som ikke lengre fungerer, erstattes av boligselskapet.

Garasje må ryddes og være i god stand før overlevering.

01. juni 2025.

Sak c:

Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 8-3 første ledd andre setning, slik at tidsfrist for varsling er i tråd med reglene i Lov om burettslag. Det kreves 2/3 flertall for

Dagens tekst i punkt 8-3 Innkalling til generalforsamling

1. Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. **Innkallingen skal være sendt senest 14 dager før møtet skal holdes.** Tid og sted for møte skal angis.

Ny foreslått tekst i punkt 8-3 Innkalling til generalforsamling

1. Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. **Innkallingen skal være sendt tidligst 20 og senest 8 dager før møtet skal holdes.** Tid og sted for møte skal angis.

Sak d:

Generell orden og kontroll i lofts- og fellesområder (inkl. felles toaletter)

Styret og flere eiere er bekymret for bruken av fellesområder/loftsrom. Styret ønsker derfor å utrede saken nærmere, og ber om et mandat til å vedta retningslinjer for bruk – som inkluderer hvem som har ansvar for vask/vedlikehold.

Sak e:

Sykkelbod. Det er tidligere vedtatt på Generalforsamling at det skal etableres en utvendig sykkelbod i boligselskapet. En mulig løsning er å bruke dagens (nå låste) nedre bosshus som felles sykkelskur, og dermed flytte søppelcontainere ut fra nedre bosshus og opp på plassen nedenfor nederste blokk.



Vedtekter for garasjer og parkeringsplasser

for AS Landåsleitet Boligselskap III , org nr 933 042 464. Stiftet
20.04.1948.

Vedtatt på generalforsamling 8. mai 2007

1. Innledning

AS Landåsleitet Boligselskap III disponerer 9 garasjer og 19
parkeringsplasser på egen eiendom.

2. Leietakere

Kun aksjonærer i AS Landåsleitet Boligselskap III kan leie parkeringsplass
eller garasje, bortsett fra næringsdrivende i Nattlandsveien 63, 65 og 67.

3. Fordeling

Fordeling av garasjer og parkeringsplasser skjer etter søknad og etter
boansiennitet i boligselskapet.

Styret kan vedta andre kriterier for tildeling.

Styret kan forbeholde en del av parkeringsplassene til næringsdrivende i
Nattlandsveien 63, 65 og 67.

3. Bruk

1.

Aksjonær eller person i aksjonærs husstand, må selv eie eller disponere
kjøretøyet som skal parkeres i garasje eller parkeringsplass.
Næringsdrivende kan benytte leid plass til kundeparkering.

2.

Parkeringsplass skal kun brukes til registrert personbil/varebil under
totalvekt 3500 kg. Plassen kan ikke brukes til lagring av campingvogn,
tilhenger eller brukes til formål som er i strid med vanlig oppfatning av
parkering.

3.

Garasjene skal fortrinnsvis brukes til oppbevaring av personbil.
Det må ikke foretas verkstedsaktivitet eller annet støyende eller
brannfarlig arbeid i garasjene.

4. Overdragelse

1.

Parkeringsplass eller garasje kan ikke lånes ut, fremleies, selges eller på
annen måte overdras.

2.

Ved salg av leilighet skal det betales 3 mnd. leie etter fraflytting, dersom
styret ikke har mottatt annen 3 mnd. skriftlig oppsigelse.

3.

Garasje eller parkeringsplass kan ikke overdras ny aksjonær ved salg.

Vedtekter for AS Landåsleitet Boligselskap III

5. Overtredelse

1.
Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene og utenfor oppmerket felt.
2.
Styret kan vedta systemer for borttauing eller parkeringsgebyr for kjøretøyer som står ulovlig parkert på boligselskapets eiendom.

6. Vedlikehold

AS Landåsleitet Boligselskap III har vedlikeholdsplikten for parkeringsplasser og garasjeporter.

7. Andre bestemmelser

Leietaker av parkeringsplass og garasje plikter å rette seg etter de pålegg styret vedtar for fravikelse av plass for vedlikehold eller rehabilitering.

Det gis ikke refusjon for tap av bruksrett for overnevnte forhold.

Bergen, 22. mars 2007