

Kristofer Jansons vei 4



Velkommen til

# Kristofer Jansons vei 4



Salgsoppgaven produsert 5. august 2025

# Landås

Lys og lekker 3-roms toppleilighet med herlig altan på 8 m², ildsted og varmepumpe. Bad oppgradert i 2018. Buss like ved

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 600 000,- |
| Fellesgjeld | 372 112,- |
| Omkostninger | 13 838,- |
| Totalpris | 3 985 950,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 6 600,- |
| BRA-i | 67 kvm |
| Totalt BRA | 67 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 4 |
| Boligtype | Aksjeleilighet |
| Eieform | Aksje |
| Byggeår | 1953 |
| | |
| Megler | Are Fotland |
| Telefon | 932 92 462 |
| E-post | a.fotland@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Velkommen til Kristofer Jansons vei 4! En stilfull og gjennomført leilighet med en smart planløsning og moderne kvaliteter. Boligen har en attraktiv beliggenhet, vakkert omkranset av naturskjønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til det pulserende bylivet i Bergen sentrum.

- Herlig altan på 8 $m^2$
- Ildsted og varmpepumpe
- Mulig å søke om parkering
- Rørfornying av vann og avløpsrør  i 2021
- Gulv fra 2019
- Bad oppgradert i 2018
- Ingen forkjøpsrett
- To eksterne boder

Område:

- Gode bussforbindelser 2 min unna
- Kort vei til bybane og Haukeland
- Ca. 3 min gange til Coop Extra, Kiwi og Rema 1000
- Treningssenter like ved
- 13 min kjøring til sentrum
- Flotte turområder

Innhold:

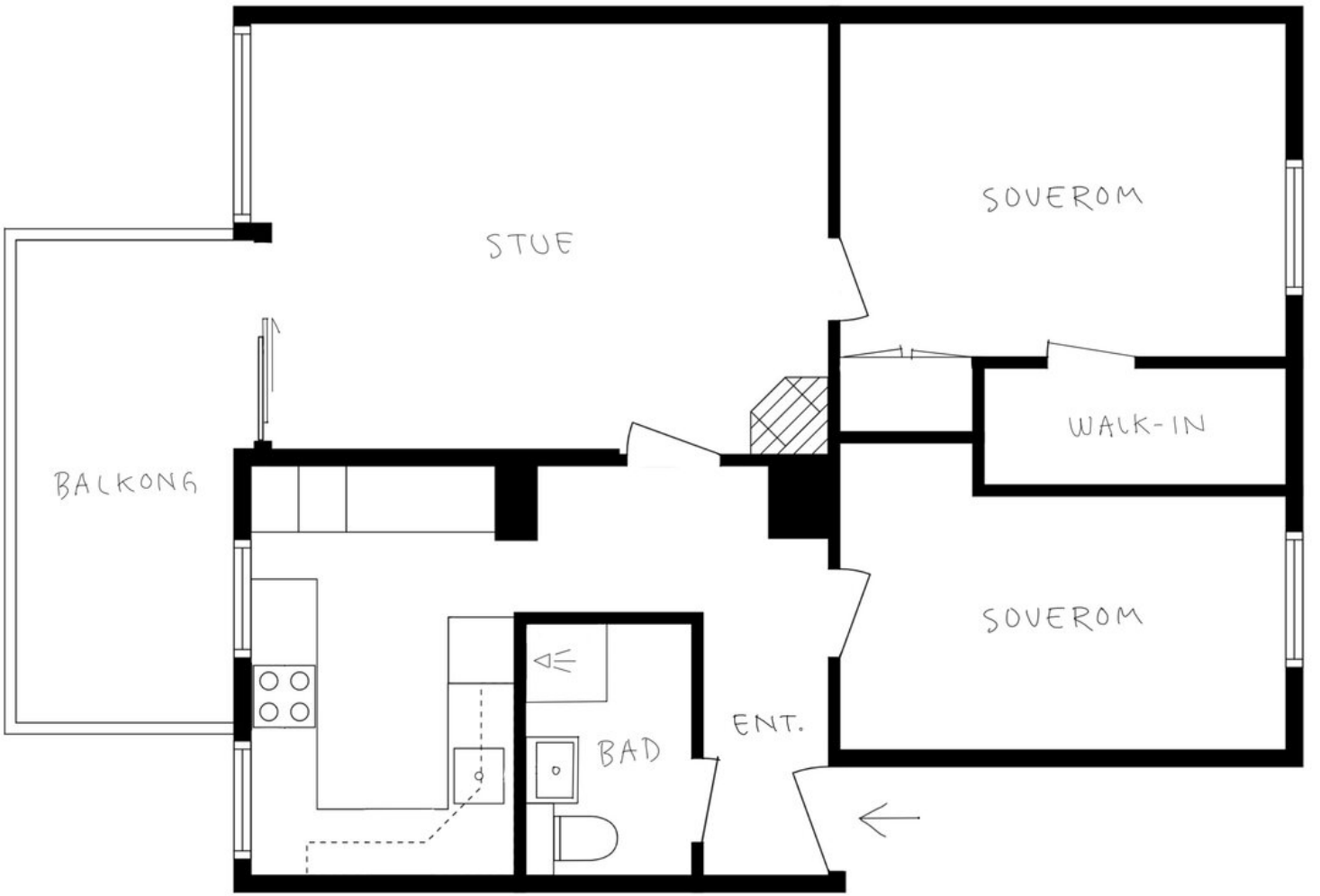
- Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken, stue og garderobe

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 67 kvm |
| Totalt BRA: | 67 kvm |
| TBA: | 8 kvm |

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken, stue og garderobe.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 8 kvm. Altan på 8 m².




BARK

FOTO: TRULS BAKKEN


























COLAVITA
EXTRA VIRGIN
OLIVE OIL
CHILI-
OLJE
CRETAN
NECTAR
ΒΑΛΣΑΜΙΚΟ
ΜΕΛΙ
ΜΟΥΣΤΑΡΔΑ






















150
140
130
120
110
100
90
80
70
60
50
40
5
4
3
2




L'avenir
L'avenir
L'avenir










Colosseum
Tannlege




ELTE
KROKEN


ELTE
KROKEN




Høgskulen
på Vestlandet

Informasjon

# Kristofer Jansons vei 4

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
19-0207/25

### Boligtype
Aksjeleilighet

### Selger
Axel Rønhaug

### Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)
372 112,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 972 112,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer )
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 138,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 985 950,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 995 250,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1953

### Etasje
4

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 67 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 8 kvm

**Beskrivelse:**
4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken, stue og garderobe.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 8 kvm. Altan på 8 $m^2$.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Leiligheten disponerer to eksterne boder på 1,7 $m^2$ og 4,1$m^2$ i kjeller.

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

Opplyst tillegsareal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

## Solforhold

Selger opplyser at eiendommen har svært gode solforhold med sol store deler av dagen midtsommers. Litt morgensol kan bli skygget av fjellet.

## Innhold

Leiligheten ligger fint til i 4. etasje og inneholder:

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken, stue og garderobe.

## Parkering

Parkering etter første mann til møllen-prinsippet.

Parkering med mulighet for elbillader fordeles etter venteliste i boliglaget.

Styreleder opplyser om følgende:
Noen plasser har el-ladeavtale, og for disse gjelder følgende:
- Parkeringen følger med leietakers leilighet i en periode på 3 år, fra 01.06.2023 til 01.06.2026.
- Ved salg av leiligheten etter denne perioden må ny eier sende inn ønske om parkering for å få tildelt plass.
- Selges leiligheten før perioden utløper, følger parkeringen med til ny eier så lenge de ønsker å leie plassen.
- Ved videre re-salg bortfaller retten til parkeringen.

Ellers parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

## Modernisering og påkostninger

2024:
- Montert varmepumpe.
- Ny kjøkkendel på sommeren

2023:
- Utvidelse av kjøkken, så det ble opplegg for vaskemaskin.
- Maling av skap.

2021:
- Rørfornying av vann og avløpsrør i regi av aksjelaget.
- Nytt soveromvindu (største soverom).

2019:
- Nye laminatgulv.
- Malt innvendige flater.
- Malt fasade.

- Skiftet ut punkterte vinduer.

2018:
- Oppgradert/pusset opp bad.
- Utført el-arbeider på bad, kjøkken og gang.

2014:
- Ny kjøkkeninnredning.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Arbeid utført på bad:
- Bad og rør oppgradert i 2018.

Tak og fasade:
- Endringer utføres i sommer og høst. Ferdig i August.

Vann og avløp:
- Rørfornying i 2018 i regi boretslaget.

Innsekter og skadedyr:
- Skjeggkre funnet, men ikke sett noe til dem etter anticimex var her høsten 2024.

Planer i aksjelaget som kan føre til økte kostnader:
- Tak og fasade byttes sommer 2025. Som medfører økt fellesgjeld. Inngående i 2025 var felles gjeld på ca. 300 000 og det er ventet at fellesgjelden øker med kr 200 000.

For mer informasjon se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

## Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

## Byggemåte

Byggemåte:
- Grunnmurer av mur/betong.
- Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
- Etasjeskillere av betong.
- Saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

Følgende bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 2:
- Elektrisk, grunnet ukjent historikk.
- Bad (membran, tettesjikt og sluk), grunnet ukjent alder på membran.
- Bad(sanitærutstyr), grunnet det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Bad (ventilasjon), grunnet naturlig ventilasjon.

For øvrig se vedlagt tilstandsrapport utført av Frøyen Takst AS, datert 18.06.2025.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Tv og veggfeste.
- Bilder og gardiner.
- Lampe på soverom.
- Lys tilhørende Hue systemet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Ildsted og varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 7 803 kWh i 2024. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 6 600,- pr. mnd.
Inkluderer: Nedbetaling fellesgjeld, byggforsikring, strøm fellesarealer, internett, generell drift, styrehonorar, vaktmester, regnskapsfører.

Styreleder opplyser om at det per i dag ikke er planer om noen økte felleskostnader. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Andre utgifter

Foruten felleskostnader påløper det seg kostnader for innboforsikring og strøm.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 859 925,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 439 700,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Fiberinternett fra Telia er inkludert i felleskostnadene. Leiligheten har opplegg for kabel-TV, og beboer kan selv opprette abonnement dersom ønskelig.

## Aksjeselskapet

### Forretningsfører

Økonomihuset AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen av aksjene til ny eier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 372 112,-pr. 01.07.2025

Långiver: DNB
Lånets totale saldo: 18 194 614,- pr. 01.07.2025
Lånetype: Annuitet
Antall terminer årlig: 12
Årlig rentesats: 5,85% per 01.07.2025
Dato siste termin: 31.12.2055

Aksjelaget har ikke sikringsordning.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Aksjeselskapets hadde et positivt årsresultat på kr. 962 135,- i 2024.
Aksjeselskapets regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Styreleder opplyser om at et forventes deltagelse på dugnader.

### Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold. Må søkes om og godkjennes av styret.

Styreleder opplyser om at:

Det eneste kravet er at eier er ansvarlig for at det ikke forekommer vedvarende bjeffing som forstyrrer naboene. Eier må også vaske trappeoppgangen dersom det blir betydelig skittent. For øvrig forventes det at vanlige hensyn tas overfor borettslaget og naboer. Dersom det over tid oppstår mye uro og støy fra dyret, og det kommer inn gjentatte klager, kan borettslaget sende varsel om brudd på ordensreglene. Dette kan i ytterste konsekvens føre til at dyret ikke kan bo i boligen. Terskelen for dette er imidlertid høy.

### Aksjeselskapets forsikring

IF skadeforsikring
Polisenr. 495634.9.1

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 627 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for aksjeselskapet. Tomten er pent opparbeidet med fellesarealer med store grøntarealer, svær hage og hekk. Lekeplass for barn og rastplasser med benker for sosialt samvær.

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

### Adkomst

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

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

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Kristofer Jansons vei 4 har en attraktiv og sentral beliggenhet i et rolig og veletablert aksjelag på Landås. Dette er et populært og familievennlig boområde, kjent for sin gode beliggenhet og korte avstander til både servicetilbud, natur og arbeidsplasser. Her bor du med nærhet til alt du trenger i en travel hverdag – enten du er student, småbarnsforelder eller jobber ved en av byens store institusjoner.

Leiligheten ligger kun en liten spasertur fra Haukeland universitetssjukehus, en av Bergens største og viktigste arbeidsplasser. I tillegg er det kort vei til Høgskulen på Vestlandet, flere skoler i alle trinn, samt barnehager i nærområdet.

Dagligvarehandelen blir enkel å håndtere med godt utvalg av dagligvarebutikker i nærheten. Landåstorget ligger i gangavstand og byr på både søndagsåpen butikk, spisesteder og helsetjenester som tannlege. Ønsker du et større utvalg, ligger Sletten senter kun en liten gåtur unna, med et bredt spekter av butikker, kaféer og annen service.

For den turglade er dette et ypperlig utgangspunkt. Landåsfjellet og Nattlandsfjellet er lett tilgjengelige og byr på flotte turmuligheter året rundt – enten du vil ha en rask ettermiddagstur eller en lengre helgetur med utsikt. Ønsker

du en roligere opplevelse, er det kort vei til idylliske Tveitevannet og Christieparken – perfekte steder for en avslappende spasertur, en piknik eller en joggerunde i grønne omgivelser.

### En kort prat med selger:

Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Vi kommer til å savne den fantastiske utsikten fra balkongen og at leiligheten er omtrent helt uten innsyn. Man har også alt tilgjengelig, med butikker, treningssentre, og gode busser inn til sentrum som går ofte, hele dagen og ut på natten!

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
- Gode turmuligheter med Ulriken som nærmeste nabo! For enklere turer er Tveitevannet en fast rute, samt at det er masse små Parker mellom leiligheten og Sletten Senter.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Nabolaget oppleves som godt og trygt. Mange i etableringsfasen i området og mange med småbarn og/eller hunder.

Litt om nærmiljøet og området generelt:
- Nærmiljøet har gode bussforbindelser til sentrum med buss nr 6 som nærmeste nabo. Videre er det både Coop Extra, Kiwi og Rema 1000 innen 3 minutters gange. Det er nytt treningssenter (Feel 24) som har åpnet på Landåstorget. Det er også både barneskole og barnehage et par minutter unna. Det er også fotballbane med Landås skole. For de interesserte er Brann stadium 15 min unna til fots!

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 4-etasjes murbygning, datert 14.11.1952.
Det foreligger ferdigattest for nybygg, datert 21.06.1999.
Det foreligger ferdigattest for endring, datert 22.06.1999.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Årstad. Bergensdalens sydlige del, distr. Slettebakken ikrafttrådt 22.05.1950 regulert til leiegårdsbebyggelse, åpen villamessig bebyggelse og kollektive anlegg.

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanId: 71490000

Plantype: 35
Plannavn: Åstad. Fv 585, Nattlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen
Saksnr: 202312925
Formålet med reguleringsplanen er å finne en løsning som gjør det mulig å oppgradere tilbudet for gående, syklende og kollektivreisende. Det skal også gi bedre trafikksikkerhet i området.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø: Landås 100%
- Kulturmiljø: Historiske veifar 2,2%
- Faresone: Luftkvalitet - gul sone 100%
- Gul støy: Vei støy - gul sone 43,4%
- Rød støy: Vei støy - rød sone 25,2%

Eiendommen er også underlagt kommunedelplan for Årstad/Fana/Bergenhus. Kdp Landås. Formålet i kommunedelplanen er byggeområde.

Restriksjonsområder i kommunedelplan:
PlanId: 9730000
Restriksjonstype: 499 - annen restriksjon
Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplaner under arbeid:
PlanId: 71740000
Plannavn: Kommunedelplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/160/678:
24.10.1956 - Dokumentnr: 9937 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

12.01.1952 - Dokumentnr: 295 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:466

20.10.1956 - Dokumentnr: 9771 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:677

01.01.2020 - Dokumentnr: 889694 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:678

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det pågår arbeid med tak og fasade i boliglaget. Styreleder opplyser om at det per i dag ikke er planlagt noe økning av felleskostnadene grunnet dette. Arbeidet

er estimert ferdigstilt i desember 2025.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

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

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis

per e-post eller SMS til megler.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar kr. 2 900,-

Utlegg:
Opplysninger fra Økonomihuset AS kr. 3 285,-
Pantesperre m/urådighet Økonomihuset AS kr. 3 500,-

Samlet skal selger betale kr. 122 658,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. august 2025

### Megler

Are Fotland, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 93292462

## Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

# Kristofer Jansons vei 4

# Kristofer Jansons vei 4

Nabolaget Nedre Landås - vurdert av 82 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Landås skole (1-7 kl.)**<br>454 elever, 31 klasser | **6 min**<br>0.5 km |
| **Fridalen skole (1-7 kl.)**<br>466 elever, 42 klasser | **9 min**<br>0.7 km |
| **daVinci Montessoriskole (1-10 ...**<br>108 elever, 4 klasser | **14 min**<br>1.2 km |
| **NTG-U Bergen (8-10 kl.)**<br>129 elever, 8 klasser | **12 min**<br>1.1 km |
| **Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)**<br>581 elever, 44 klasser | **20 min**<br>1.8 km |
| **Langhaugen videregående skole**<br>567 elever, 21 klasser | **7 min**<br>0.6 km |
| **NTG Brann Stadion** | **12 min** |

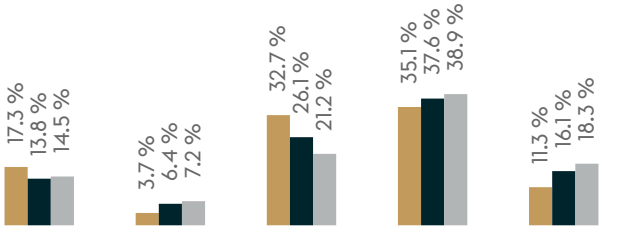
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Landåstorget**<br>Linje 6, 20 | **2 min**<br>0.1 km |
| **Sletten**<br>Linje 1 | **11 min**<br>1 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | **10 min**<br>4.7 km |
| **Bergen Flesland** | **20 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Sletten barnehage (1-5 år)**<br>43 barn | **5 min**<br>0.5 km |
| **Kidsa Erleveien (1-5 år)**<br>70 barn | **6 min**<br>0.5 km |
| **Birken barnehage (1-5 år)**<br>18 barn | **7 min**<br>0.6 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 73/100

**Naboskapet**
Høflige 65/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 64/100

## Primære transportmidler

- Bybane
- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Landåshallen | 7 min |
| Landåsbanen kunstgress | 7 min |
| Feel24 Landås | 4 min |
| MOVA Landås | 12 min |

### Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

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

### Støynivået
Lite støynivå 84/100

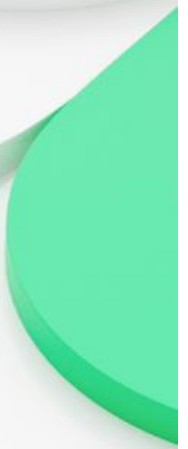



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Kristofer Jansons vei 4
# 5089 BERGEN

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1953
BRA: 73 m$^2$
BRA-i: 67 m$^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 12 | 4 | 0 | 0 |

Supertakst
GNR: 160 BNR: 678 ANR: 15

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Kristofer Jansons vei 4
5089 Bergen

## 1. Tilstandsgradene

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32919

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

### Elektrisk

**Oppsummering**

Undertegnede har ved tidligere befaringer sett samsvarserklæring på arbeider utført i 2018 (se Se «endringer etter byggeår»).
Hva som evt er utført før dette er ukjent.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
TG 2 pga ukjent historikk.

**Anbefalte tiltak**

Boligen har et dels eldre elanlegg dels uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

### Våtrom: Bad

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Selve klemringen er ikke synlig grunnet at denne er dekket med silikon/fliselim. 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 denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll i sluk. Ikke mulig å sjekke om membran er brettet opp bak terskellist uten å demontere list mot dørterskel.
TG 2 pga ukjent alder på membran.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Fungerer med dagens bruk.

**Oppsummering av sanitærutstyr**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

**Oppsummering av ventilasjon**

Svakt sug i ventil på befaringsdagen.
TG 2 pga naturlig ventilasjon.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**17.6.2025**

Rapportdato
**18.6.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Kristoffer Jansonsv 2/12 Boligl AS**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Aksjeeier: Axel Rønhaug**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Telefon: **40099909**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



**Om bygningssakkyndig:**

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

**Egne premisser:**

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

## Informasjon om boligen

Adresse: **Kristofer Jansons vei 4, 5089 Bergen**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **160** Bruksnr: **678** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **15** Leilighetsnr:

Byggeår: **1953** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
BYGGEMÅTE
Grunnmurer av mur/betong. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade. Etasjeskillere av betong. Saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR (Kilde: Eldre prospekt og eier)
2024: Montert varmepumpe.
2021:
- Rørfornying av vann og avløpsrør i regi av aksjelaget.
- Nytt soveromvindu (største soverom)
2019:
- Nye laminatgulv.
- Malt innvendige flater.
- Malt fasade.
- Skiftet ut punkterte vinduer.



2018:
- Oppgradert/pusset opp bad.
- Utført el-arbeider på bad, kjøkken og gang.
2014: Ny kjøkkeninnredning.

OPPVARMING
Ildsted og varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | 67 | 67 | 0 | 0 | 8 |
| **Kjeller** | 6 | 0 | 6 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **73** | **67** | **6** | **0** | **8** |

**Fordeling mellom P-ROM og S-ROM**

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | 67 | 64 | 3 | - Entré/gang: 4,4 m²<br>- Bad: 3,5 m²<br>- Soverom 1: 9,8 m²<br>- Kjøkken: 8,8 m²<br>- Stue: 20,0 m²<br>- Soverom 2: 13,0 m²<br>Takhøyde: 2,41m<br><br>4,5 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.<br>Totalt bruksareal ble målt til 66,5 m². | - Garderrobe: 2,8 m² |
| **Kjeller** | 6 | 0 | 6 | | - Ekstern bod: 1,7 m²<br>- Ekstern bod: 4,1 m². |
| **Totalt m²** | **73** | **64** | **9** | | |

## Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Altan på 8 m² med fliselagt dekke. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |
| Det er ikke kjent om det er montert membran under fliser.<br>Normal bruksslitasje og normalt god stand. Det bør dog monteres beslag under altandør. | |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer/altandør med 2-lags isolerglass i trekarmer. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Se «endringer etter byggeår» | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

| Oppsummering av vinduer og dører | TG-1 |
|---|---|

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Alminnelig slitasjegrad på karmer.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-1 |
|---|---|

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|---|
| Type pipe | Tegl |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |

| Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen | TG-1 |
|---|---|

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

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



| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## 6.6 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.7 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Se «endringer etter byggeår»

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |

| | |
|---|---|
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** — TG-1

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.
TG 1 settes grunnet oppgraderinger som er utført i regi av aksjelaget.

## 6.8 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Plast, Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Se «endringer etter byggeår» | |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er aksjelaget sitt ansvar.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

## 6.9 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Se «endringer etter byggeår» | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** — TG-2

Undertegnede har ved tidligere befaringer sett samsvarserklæring på arbeider utført i 2018 (se Se «endringer etter byggeår»).
Hva som evt er utført før dette er ukjent.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
TG 2 pga ukjent historikk.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Boligen har et dels eldre elanlegg dels uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.10 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Luft til luft varmepumpe. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Montert i 2024 | |

| | |
|---|---|
| Når var siste service på anlegget? | |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. | |
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |
| **Oppsummering av varmesentral** | **TG-1** |
| Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. | |

## 6.11 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Kjøkkenbenk | |
| Fundament | |
| Kjøkkenskap med understøttelse | |
| Årstall | |
| 2015 | |
| Størrelse | |
| 117 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-1** |
| Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. | |

## 6.12 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
| Naturlig ventilasjon + mekanisk styrt avtrekk fra kjøkken.<br>Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard. | |



## 6.13 Våtrom: Bad

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Fliser på gulv- og veggflater | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Se «endringer etter byggeår»<br>(2018) | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |
| Fallforhold:<br>12mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 55mm høyde ved dør. 10mm lokalt fall målt 80cm fra sluk.<br>Forholdene når ikke helt opp til krav i forskrift men fungerer med dagens bruk.<br><br>Sprekk i veggflis ved innfesting av vegghengt toalett (kosmetisk).<br>Alminnelig bruksslitasje. | |

### Membran, tettesjikt og sluk

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

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|

Selve klemringen er ikke synlig grunnet at denne er dekket med silikon/fliselim. 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 denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll i sluk. Ikke mulig å sjekke om membran er brettet opp bak terskellist uten å demontere list mot dørterskel.
TG 2 pga ukjent alder på membran.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Fungerer med dagens bruk.

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Inneholder:<br>- Vegghengt toalett<br>- Benkeskap med servant<br>- Dusjdører i glass |

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

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
|---|---|

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
|---|---|

Svakt sug i ventil på befaringsdagen.
TG 2 pga naturlig ventilasjon.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |



| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|

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

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.14 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.16 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.17 Trapp

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.18 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Kristofer Jansons vei 4 |
| Postnr | 5089 |
| Sted | Bergen |
| Andels-/leilighetsnr. | 15 / |
| Gnr. | 160 |
| Bnr. | 678 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 1953 |
| Bolignr. | H0402 |
| Merkenr. | A2023-1462707 |
| Dato | 15.01.2023 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Magnus Flom Aartun |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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: 10 232 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 9 417 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 kg gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 500 liter ved |



## 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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 inneklima 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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1953 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 6628 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |



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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Kristofer Jansons vei 4
Postnr/Sted: 5089 Bergen
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 15.01.2023 20:21:35
Energimerkenummer: A2023-1462707
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Magnus Flom Aartun

Gnr: 160
Bnr: 678
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 1953

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 5: 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 elektriske anlegg

### Tiltak 6: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser 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 slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 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.

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 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.

### Tips 5: 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.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: 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.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Rønhaug, Axel Krogh | 9578-5999-4-3461812 | 2025-08-06 20:26:28 |

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. aug. 2025

Oppdragsnummer
19-0207/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Kristofer Jansons vei 4, 5089 BERGEN

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen

**Selgere**
Axel Rønhaug

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. april 2023

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Nei

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bad og rør oppgradert i 2018

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Oppussing av bad i 2018 tidligere eier

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Oppussing av bad i 2018

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

**Eventuell kommentar:** Endringer utføres i sommer og høst. Ferdig i høst 2025

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

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Trukket ny ledning til ny kjøkken del, samt montert stikkontakt ute

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Nei

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

**Eventuell kommentar:** Borettslaget har installert elbiladere

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rørfornying i 2018 i regi boretslaget

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

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

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



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

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

## Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

**Beskriv:** Skjeggkre funnet, men ikke sett noe til dem etter anticimex var her vinteren 2025

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport sommer 2025

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke utover tilstandsrapporten

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Tak og fasade byttes sommer 2025. Som medfører økt fellesgjeld. Inngående i 2025 var felles gjeld på ca. 300 000 og det er ventet at fellesgjelden øker med kr 200 000

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 19-0207/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Rønhaug, Axel Krogh** | **2025-08-06** |

Identifikasjon

bankID Rønhaug, Axel Krogh

Signicat

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

Opplysninger

# Fra forretningsfører

BOLIGLAGET
KRISTOFER JANSONSVEI 2-12 A/S

# *LEIEBOER*

# *MAPPE*

**Innhold:**

1. Husleieavtale
2. Aksjebrev (kopi)
3. Vedtekter
4. Husordensregler
5. Vaskeriregler
6. Parkeringsregler
7. Diverse info

B/L Kristofer Jansonsvei 2-12 AS
Foretaksnr.: 930 932 574
Bankgiro: 3411 05 30198

Forretningsadresse:
Kristofer Jansonsvei 2,
5030 LANDÅS

## LEIEKONTRAKT

## FOR

## AKSJELEILIGHET

## I

## BOLIGLAGET KR. JANSONSV. 2-12 A/S

**UTLEIER:** Boliglaget kr. Jansonsv. 2-12 A/S

**LEIETAKER:** _____, F.nr:_____

**AKSJEINNSKUDD:** kr. 2100; ( 1 aksje a` kr.2100;)

**OBLIGASJONSINNSKUDD:** KR. 6000;

§1 (Leieforholdet gjelder)

Leilighet nr. _____ i _____ etasje, bestående av _____ værelser, kjøkken, W.c. og bad.

Ytre rom: Matbod og vedbod.

Bruk av følgende fellesrom: Vaskeri, tørkerom og sykkelstall.

Leietaker har **ikke** rett til bruk av: parkeringsplass uten etter avtale.

Leiligheten skal benyttes til beboelse.

§2 (Innskudd og deponering)

Som lån til selskapet innbetaler leietaker et innskudd stort kr.6000; hvorfor gjeldsbrev utstedes. Dette sammen med leietakers aksje deponeres hos selskapets styre som utferdiger depoterklæring herfor. Innskuddet og aksjene tjener til sikkerhet for leie og mulig ansvar iflg. Leiekontrakten.

Til sikkerhet for alle leieboerinnskudd utsteder selskapet en panteobligasjon stor kr. 292800; til leieboerne med pant i selskapets eiendommer Kr. Jansonsvei 2 – 12 med prioritet og opptrinnsrett nest etter selskapets øvrige lån.

§ 3 (Leiesummen)

Leiesummen er for tiden kr. _____, skriver kroner_____ om året som leieren betaler forskuddsvis med kr. _____ den 1. i hver måned.

Selskapet kan endre størrelsen av leiesummen med 1 måneds skriftlig varsel.

Leien innbetales til: B/L Kristofer Jansonsvei 2-12 A/S .
v/Birkeland Regnskapskontor, Birkelandsbotn 83,
5050 NESTTUN
kto.nr.: 3411.05.30198

Leietaker betaler utgifter til oppvarming selv. Trappevask, loftsvask og vask og rengjøring av fellesrom, jfr. husordensreglene, utføres av leietakerne i eiendommen etter fordeling.

§ 4 (Leieforholdets varighet)

Leiligheten overtas / er overtatt den _____. Selskapet kan ikke si opp leiekontrakten sålenge leietaker svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten, husordensregler, selskapets vedtekter og generalforsamlingens beslutninger.

Leietaker kan si opp leieforholdet på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i vedtektene med minst 3 -tre- måneders skriftlig varsel.

§ 5 ( Overdragelse av leieretten)

Leietaker har rett til å overdra leieretten sammen med sitt aksjebrev og obligasjonsinnskudd i selskapet på de vilkår og og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter.

§ 6 (Overlevering av leilighet)

Når leietaker overdrar leieretten eller fraflytter etter krav fra selskapet, plikter han å overlevere leiligheten med tilbehør, rengjort og ikke i dårligere stand enn da han overtok den, bortsett fra forringelse som følge av elde og alminnelig slitasje. Forøvrig skjer overdragelsen etter de nærmere regler herfor som selskapet til enhver tid gir.

Klage over at leiligheten ikke er i kontraktsmessig stand må i tilfelle fremsettes innen 14 dager etter overdragelsen. Leietaker må dessuten innen denne frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.





§ 7 (Selskapets plikter)

Selskapet plikter å sørge for at leiligheten står til rådighet for leietaker i leietiden og for at bygningen med fellesledninger og anlegg er i ordentlig stand. Videre plikter selskapet å utføre og bekoste alt vedlikehold utenfor leilighetene med dertil hørende boder.

§ 8 (Leietakers vedlikeholdsplikt)

Leietaker sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten og i ytre rom som hører leiligheten til, når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling innenfor dører og vinduer i leiligheten, videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med ildsteder, dører, r··ter, vinduer, låser, nøkler, eletriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, gasskraner og vannkraner. Til indre vedlikehold regnes like ens alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsetting og oppstaking av innvendige kloakkledninger til eget vannlås. Likeså plikter leietaker å holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Leietaker plikter å behandle leiligheten og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som selskapet fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Han må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig. Leietaker svarer også for skader ved frysning som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for.

Alt arbeid som leietaker plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på hans kostnad. Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

§ 9 (Leietakers meldeplikt)

Leietaker plikter straks å melde fra til selskapets styre enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelse. Lar han være å gi pliktig melding, taper han sine mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

§ 10 (Fremleie)

Fremleie, - såvel hel som delvis, - er ikke tillatt uten samtykke fra selskapet.

§ 11 (Forskjellige bestemmelser)

Leiligheten må ikke uten samtykke av selskapet brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i leiekontrakten. Når forholdene krever det, må leietaker finne seg i at selskapet eller noen på dets vegne skaffer seg adgang til leiligheten.

Leietaker må ikke uten samtykke av selskapets styre sette opp radio- eller TV- antenne på eiendommen eller forandre rominndelingen i leiligheten.

Styret fastsetter nærmere regler for beplantning av altaner, oppsetting av markiser og lignende. Overholdelse av husordensreglene inngår som et ledd i nærværende kontrakt.

§ 12 (Leietakers avtalebrudd)

Blir leie eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt ved forfall, eller flytter han ikke når leietiden er ute, vedtar leietaker ved underskrift av denne leiekontrakt, at det kan finne sted tvangsfravikelse uten søksmål og dom i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 13 - 2, 3. ledd.

Leietaker kan ikke sette frem motkrav på selskapet med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Gjør leietaker ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, har selskapet rett til å si opp leieforholdet med 1 -en- måneds varsel og leietaker plikter å flytte ut av leiligheten.

En leietaker som flytter etter begjæring om tvangsfravikelse eller etter krav fra selskapet på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som selskapet får inn ved ny utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som begjæring om tvangsfravikelse, søksmål og eventuell ryddiggjøring påfører selskapet.

§ 13 (Tilbakelevering av leilighet)

Når leietaker skal flytte fra leiligheten, og levere leiligheten tilbake til selskapet, er han pliktig til i oppsigelsestiden å gi leiesøkende anledning til å se leiligheten til tider nærmere avtalt med selskapet.

Når leietiden er ute, skal leietaker levere leiligheten med tilbehør tilbake til selskapet rengjort og i forsvarlig vedlikeholdt stand, jfr ovenfor § 6.

På flyttedag skal leietaker flytte innen kl. 14.00.

Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan selskapet utbedre på leietakers kostnad.

§ 14 (Verneting)

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.





§ 15 (Særlige bestemmelser)

Utleier og leietaker vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne leiekontrakt, som er utferdiget i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker beholder hvert sitt.

Bergen, den _____

_____ _____

For Boliglaget Kr. Jansonsv. 2-12 AS Leietaker

[redacted] Kr. 2100,-

# AKSJEBREV

i

AKSJESELSKAPET

**BOLIGLAGET KRISTOFER JANSONSVEI 2 - 12 AS**

hvis formål er :

Å eie eiendommen Kristofer Jansonsvei 2 - 12, samt å drive den på eiendommen oppførte bebyggelse.

Da .....
har betalt 1 aksje i selskapet med det bestemte beløp kroner 2.100,- totusenetthundre 00/100 så skal vedkommende eller enhver annen, som ved lovlig transport blir eier av nærværende aksjebrev, være delaktig i de rettigheter og underkastet de forpliktelser, som selskapets vedtekter til enhver tid fastsetter. Aksjeinnehaver disponerer også tilhørende leierett til leilighet nr 29 i Boliglaget Kristofer Jansonsvei 2 - 12 AS.

Selskapet er overført foretaksregisteret den 26.04.1989.

Selskapets stiftelsesdato er 07.01.1955

Bergen den 01. november 2003

| Are Uppheim | Per Olav Langeland | Eve M. Crook |
|---|---|---|
| Styremedlem | Styreleder | Styremedlem |

# VEDTEKTER

## FOR

## BOLIGLAGET KRISTOFER JANSONSVEI 2 - 12 A/S

§ 1

Boliglaget Kristofer Jansonsvei 2-12 A/S, er et aksjeselskap som har til formål å eie eiendommen Kristofer Jansonsvei 2-12 samt å drive den på eiendommen oppførte bebyggelse.

§ 2

Aksjekapitalen er på kr 100.800,- fordelt på 48 aksjer á kr 2.100,- fullt innbetalt og lydende på navn. Aksjekapitalen skal i sin helhet vært fordelt likt mellom innehaverne av leilighetene, og ingen kan inneha mer enn en aksje, som kun kan omsettes sammen med leiligheten. Overdragelse av aksjer trenger styrets godkjennelse, og kan videre ikke omsettes til overkurs eller oppskrives uten Husbankens godkjennelse så lenge det hviler husbanklån på eiendommen. Aksjene kan ikke pantsettes uten styrets godkjennelse. Der kan ikke utbetales høyere utbytte enn den rentesats som til enhver tid gjelder for det rentebærende lån til husbanken.

Dessuten finansieres selskapet ved obligasjonsinnskudd fra aksjonærene.

Aksjonærene plikter å deponere aksje og gjeldsbevis for obligasjonsinnskuddet hos selskapets styre som sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser overfor selskapet. Det utferdiges depoterklæring herfor.

Selskapets forretningskontor er i Bergen.

§ 3

Som leieboer kan bare godkjennes aksjonærer i Boliglaget Kristofer Jansonsvei 2-12 A/S.

I tilfelle av at Bergen Kommune har ytt selskapet finansiell støtte, må aksjonærene dessuten oppfylle de betingelser kommunen stiller i forbindelse med denne støtte.

§ 4

Aksjonærene får av styret utlevert en husleiebok utstedt på sitt navn. Boken skal inneholde selskapets vedtekter og husleiekontrakt, vedkommende leilighets nummer og beliggenhet og størrelsen av den fastsatte leie. Den utfylles i to eksemplarer, hvorav den ene som må være undertegnet av aksjonæren beholdes av selskapet som husleiekontrakt.

En aksjonær som har overtatt en leilighet har rett til å bo i leiligheten så lenge han overholder bestemmelsene i husleiekontrakten, eventuelle ordensregler, selskapets vedtekter og generalforsamlingens beslutninger. Overtrer en aksjonær noen av disse bestemmelser eller beslutninger, har styret rett til å si opp leieforholdet med aksjonæren med en måneds varsel. Aksjonæren må i så fall selge sin aksje og gjeldsbeviset til en ny aksjonær. Såfremt aksjonæren innen en måned etter at leieforholdet er opphørt, ikke har overdratt aksjen og gjeldsbeviset til en ny aksjonær har selskapet rett til på hans vegne å overdra aksjen og gjeldsbeviset til ny aksjonær og foreta nødvendig transport.

Fremleie skal godkjennes av styret.

Styret kan når forholdene krever det utskrive til dugnad.

§ 5

Selskapet ledes av et styre på 3 medlemmer, med 1 varamann som alle velges av generalforsamlingen for et tidsrom av 2 år, dog slik at formann og varamann velges det ene året og de to styremedlemmene det andre året. Bare aksjonær eller person med fullmakt som bebor en leilighet sammen med aksjonær i henhold til godkjent og lovlig leiekontrakt, kan være valgbar til styremedlem. Selskapets firma tegnes i fellesskap av formann og et styremedlem. Styret kan ansette forretningsfører og meddele prokura. Forretningsfører eller andre selskapet har inngått kontrakt med, kan ikke sitte i styret, unntatt fra dette er tilsynsmann/ vaktmester.

Styret er ikke beslutningsdyktig med mindre 2 medlemmer er til stede.

I hvert hus fungerer en tillitsmann som arbeider etter særskilt instruks og velges av beboerne i hvert hus for seg. Tillitsmenn kan ikke velges blant styrets medlemmer. Styret påser at valg av tillitsmenn blir foretatt snarest og senest 1 måned etter generalforsamling.

Tillitsmenn skal innkalles til fellesmøte med styret minst 2 ganger pr. år.



§ 6

Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år etter skriftlig innkallelse fra styret med minst 14 dagers varsel. Innkallelsen skal inneholde oppgave over de saker som skal behandles. Før årsmelding gis skal styrets medlemmer foreta ettersyn av selskapets eiendommer.

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Fastsettelse av resultatregnskapet og balansen.
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse og om utdeling av utbytte.
3. Ansvarsfrihet for styret.
4. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

Generalforsamlingen ledes av styrets formann hvis ikke annen møteleder velges.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall bortsett fra de beslutninger, som etter disse vedtekter eller Aksjeloven må treffes med kvalifisert flertall, idet hver aksje har en stemme. Ved likt stemmetall avgjøres valg ved loddtrekning, i andre saker er møtelederens stemme avgjørende. Ingen kan på generalforsamlingen avgi mer enn 1-en - stemme ifølge fullmakt i tillegg til sin egen stemmegivning.

§ 7

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det påkrevet, eller når minst 1/10 av selskapets aksjonærer krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Den innkalles på samme måte som den ordinære generalforsamling, og behandler bare de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 8

For å endre disse vedtekter og for å oppløse selskapet kreves det flertall som er bestemt i Aksjeloven, og at den vedtatte endring - oppløsning - godkjennes av Husbanken så lenge det hviler husbanklån på eiendommen.

Eve M. Crook Per Olav Langeland Are Uppheim

**BOLIGLAGET**
**KRISTOFER JANSONSVEI 2-12 A/S**

# HUSORDENSREGLER

## I. REGLER FOR RO OG ORDEN

1. Alle som bor eller oppholder seg på eiendommen plikter å følge gjeldende ordensregler og eventuelle tilleggsinstrukser gitt av boliglagets styre.

2. Enhver borettshaver og dennes familiemedlemmer skal medvirke til at alminnelig ro og orden hersker innenfor borettslagets område.

3. Borettshaverne er videre forpliktet til å ta alminnelig hensyn til sine naboer.

4. Det skal være generell ro i borettslaget mellom kl.$23^{00}$ og $08^{00}$.
   Etter kl. $21^{00}$ skal det ikke bankes, spikres, bores el.l i leilighetene.
   Tiden mellom kl.$17^{00}$ og $18^{00}$ bør en også tilstrebe generell ro i borettslaget.
   Skal en ha selskap hvor det forventes støy utover de angitte tidspunkt, bør beboerne i tilstøtende leiligheter varsles.

5. Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret.

6. Det er forbudt å banke eller riste tepper, løpere, e.t.c. fra altaner eller vinduer. Dette skal skje ved tørkeplassene.

7. Fyll og bråk i leiligheter eller på borettslagets område forøvrig, betraktes som grovt brudd på ordensreglene, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

8. Etter kl.$22^{30}$ skal gatedøren være låst. De som kommer inn, eller som har gjester som går ut etter dette tidspunkt, er forpliktet til å låse og slukke lys etter seg. Dørene til boss/sykkelrom og kjeller skal være låst hele døgnet.

## II. BRUK OG RENGJØRING AV FELLESROM/FELLESAREALER

1. Fellesrommene må ikke nyttes av medlemmene til andre formål enn de er bestemt for. Imidlertid kan borettshavere, etter avtale med styret, benytte bomberommene som midlertidig lagerplass. For oppbevaring av bildekk skal alltid egne boder benyttes.

2. Hageganger, ganger, trapper, vaskeri, tørkeplass og bomberom skal holdes ryddige. Medlemmene må ikke unødig oppta plassen på disse stedene med uvedkommende ting. Barnevogner, ski, sykler e.t.c. som er i bruk må plasseres slik at de ikke forhindrer ferdsel i disse områdene. Utstyr som ikke er i bruk skal den enkelte borettshaver plassere i egen bod. Sykler kan i den utstrekning det er plass oppbevares i bossrommet.

3. Alt boss og avfall må pakkes godt inn før det plasseres i containere i bossrommet. Det er bare vanlig husholdningsavfall som kan kastes. Spesialavfall f.eks malingrester, white spirit o.l. må den enkelte behandle etter kommunens regler. Avfall i forbindelse med oppussing av leiligheter eller rydding i boder må hver enkelt borettshaver selv transportere til kommunens søppelplass.

**BOLIGLAGET**
**KRISTOFER JANSONSVEI 2-12 A/S**

4. Renhold i trapper, kjellerganger og fellesrom, skal skje på omgang. Det samme gjelder kosting og snømåking foran boligen. Renholdspliktens varighet er en uke av gangen. Det skal til enhver tid se rent og pent ut. Utgangsdørene og vinduer i oppgangene skal også rengjøres.

5. Klestørk eller opphenging av klær må bare skje på anviste plasser. Utetørking av tøy er ikke tillatt søn- og helligdager.

## III. PARKERING OG TRAFIKKBESTEMMELSER

1. For parkeringsbestemmelser vises det til egen instruks.

2. På borettslagets område gjelder en fartsbegrensning på 10 km/t.

## IV. GENERELLE BESTEMMELSER

1. Alle andelseiere plikter å delta i dugnad på eiendommen. Dette bidrar til et trivelig bomiljø, og det bør være i alles interesse at eiendommen er pen og velstelt.

2. Dersom enkelte andelseiere ikke kan delta på fellesdugnad, kan de ta dette opp med styret. Vedkommende kan da få tilvist lettere arbeidsoppgaver eller det kan avtales at dugnadsplikten skal utføres på et tidspunkt som passer bedre for borettshaveren.

3. Det er forbudt å foreta endringer av fasaden, f.eks oppsetting av markiser eller skilt uten at dette er godkjent av styret. Dette gjelder også utvendig maling.

4. Alle andelseiere plikter å melde fra til styret dersom det oppdages uregelmessigheter på eller ved eiendommen. Dette kan være vannlekkasje, skadedyr, soppdannelse eller andre skader på eiendommen.

5. Hvis medlemmene forsømmer sine plikter som påhviler dem etter disse ordensreglene, eller de instrukser som blir utferdiget av styret i henhold til disse, kan styret få arbeidet utført for vedkommendes regning.
   Hvis noe medlem gjentatte ganger forsømmer sine plikter, kan vedkommende sies opp i henhold til leiekontrakten.

Landås 6. februar 1995

# REGLER FOR VASKERI

## GENERELT

1. Vasketid reserveres ved å føre seg på liste på vaskeridøren.
2. Som regel gjelder forhåndsreservering av kun ett skift pr. leilighet pr. uke. Vaskeriet kan benyttes oftere dersom det er ledige vaskeskift.
3. Vaskeriet kan benyttes mandag til lørdag.
4. Vaskedagen er delt opp i to skift:
   **SKIFT 1** fra kl. 0800 til 1500.
   **SKIFT 2** fra kl. 1500 til kl. 2200.
5. Lørdag kan kun skift 1 benyttes.
6. Søn- og helligdager er vaskeriet stengt.
7. Tørkeviften skal kun benyttes dersom annen tørking er umulig.
8. Leie av vaskeriet koster for tiden kr 40,- pr skift.
9. Betaling skjer etterskuddsvis hvert halvår. Giro blir sendt ut til hver enkelt bruker i henhold til liste på vaskeridøren. Dette administreres av styret.

## VASKEMASKIN

Etter bruk skal:

1. Belgen (gummipakningen i døren) rengjøres for fremmedlegemer (stein, hårnåler etc.)
2. Beholder for vaskepulver og skyllemiddel rengjøres.
3. Brytere 0-stilles og topp- og sidedeksler tørres av. Døren skal stå åpen.

## TØRKETROMMEL

1. Sett deg inn i hvordan tørketrommelen virker.
2. Ikke ha for mye klær i trommelen, heller ikke klær som ikke er beregnet for tørking i trommel.
3. Lofilter i døren rengjøres etter hver tørk.
4. Etter bruk skal brytere 0-stilles og døren stå åpen.

## ETTER VASKING

1. Klær skal ikke henge lenger enn ytterst nødvendig i tørkerom eller tørkestativ ute.
2. Tomemballasje skal kastes i bosset.
3. Gulv rengjøres i vaskeriet.
4. Bryter ved sikringsskap slås av.
5. Vinduer lukkes, lys slukkes og nøkkel henges på plass.
6. Det er ikke tillatt å benytte tørkestativ ute på søn- og helligdager.

Overtredelse av disse reglene fører til utestengelse fra vaskeriet.

Landås, 29.07.03
Styret



**BOLIGLAGET**
**KRISTOFER JANSONSVEI 2-12 A/S**

# Parkeringsinstruks for boliglaget.

1. Boliglaget disponerer 27 parkeringsplasser for utleie til aksjonærer/leietakere.

2. Leiesummens størrelse fastsettes av generalforsamlingen. Ved betaling benyttes tilsendt giroblankett.

3. Parkeringsvedtektene kan endres av generalforsamlingen. Endring i disse krever alminnelig flertall. Ved likt antall stemmer, er møteleders stemme avgjørende.

4. Den enkelte aksjonær kan ved søknad til styret få tildelt én parkeringsplass. Denne kan disponeres så lenge vedkommende er aksjonær og fysisk bor i boliglaget. For å få tildelt parkeringsplass må aksjonæren eller en i husstanden disponere bil.

5. Aksjonæren er ansvarlig for å holde egen parkeringsplass ryddig.

6. Ved overdragelse av aksje faller bruksrett til parkeringsplass automatisk bort. Dvs. den nye aksjonæren har ikke anledning til å overta denne plassen direkte. Ved fremleie vil, etter avtale med styret, leietakeren kunne disponere plassen dersom det ikke er borettshavere som står på venteliste for parkeringsplass.

7. Når en parkeringsplass blir ledig kan aksjonærer som allerede har plass også søke på denne (bytte plass), jfr. pkt. 4. Eksisterende aksjonærer skal ha prioritet fremfor nye. Imidlertid skal styret også legge vekt på spesielle forhold som har betydning, f.eks. barnefamilier, bevegelseshemmede, pensjonister osv.

8. Ved plassoverskudd kan borettshavere/leietakere med flere biler leie disse midlertidig etter avtale med styret. Dette leieforholdet opphører dersom andre søker plass etter reglene i punkt 4 og 8.

9. Aksjonærer som ikke får tildelt parkeringsplass henvises til å benytte parkering på gaten.

10. Gjesteparkering henvises til offentlig vei. Den enkelte borettshaver/leietaker plikter å informere sine gjester om dette.

11. Parkering må ikke være til hinder for fri ferdsel på boliglagets område. Det må ikke plasseres mer enn en bil pr. plass da dette kan blokkere de nærmeste plassene.

12. All annen parkering er forbudt. Kortere parkering for nødvendig henting eller bringing tillates.

13. Styret kan inndra parkeringsplass dersom aksjonær/leietaker unnlater å følge instruksen.

Landås, 6. februar 1995
Styret

# Regler for bruk av treningsrom

1. Treningsrommet er kun for beboerne i borettslaget. Gjester kan bare bruke rommet sammen med beboere.

2. Skriv navn og treningstidspunkt i treningsprotokollen.

3. Legg tilbake det utstyret du har brukt. Hold rommet ryddig.

4. Etter at du har brukt utstyret tørker du av med eget håndkle.

5. Finner du ødelagt utstyr eller utstyr som ikke fungerer skikkelig rapporteres dette til styret.

God trening ☺

KRISTOFER JANSONSVEI 2-12 A/S

## HUSORDENSREGLER

### I. REGLER FOR RO OG ORDEN

1. Alle som bor eller oppholder seg på eiendommen plikter å følge gjeldende ordensregler og eventuelle tilleggsinstrukser gitt av boliglagets styre.

2. Enhver borettshaver og dennes familiemedlemmer skal medvirke til at alminnelig ro og orden hersker innenfor borettslagets område.

3. Borettshaverne er videre forpliktet til å ta alminnelig hensyn til sine naboer.

4. Det skal være generell ro i borettslaget mellom kl.$23^{00}$ og $08^{00}$.
   Etter kl. $21^{00}$ skal det ikke bankes, spikres, bores el.l i leilighetene.
   Tiden mellom kl.$17^{00}$ og $18^{00}$ bør en også tilstrebe generell ro i borettslaget.
   Skal en ha selskap hvor det forventes støy utover de angitte tidspunkt, bør beboerne i tilstøtende leiligheter varsles.

5. Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret.

6. Det er forbudt å banke eller riste tepper, løpere, e.t.c. fra altaner eller vinduer. Dette skal skje ved tørkeplassene.

7. Fyll og bråk i leiligheter eller på borettslagets område forøvrig, betraktes som grovt brudd på ordensreglene, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

8. Etter kl.$22^{30}$ skal gatedøren være låst. De som kommer inn, eller som har gjester som går ut etter dette tidspunkt, er forpliktet til å låse og slukke lys etter seg. Dørene til boss/sykkelrom og kjeller skal være låst hele døgnet.

### II. BRUK OG RENGJØRING AV FELLESROM/FELLESAREALER

1. Fellesrommene må ikke nyttes av medlemmene til andre formål enn de er bestemt for. Imidlertid kan borettshavere, etter avtale med styret, benytte bomberommene som midlertidig lagerplass. For oppbevaring av bildekk skal alltid egne boder benyttes.

2. Hageganger, ganger, trapper, vaskeri, tørkeplass og bomberom skal holdes ryddige. Medlemmene må ikke unødig oppta plassen på disse stedene med uvedkommende ting. Barnevogner, ski, sykler e.t.c. som er i bruk må plasseres slik at de ikke forhindrer ferdsel i disse områdene. Utstyr som ikke er i bruk skal den enkelte borettshaver plassere i egen bod. Sykler kan i den utstrekning det er plass oppbevares i bossrommet.

3. Alt boss og avfall må pakkes godt inn før det plasseres i containere i bossrommet. Det er bare vanlig husholdningsavfall som kan kastes. Spesialavfall f.eks malingrester, white spirit o.l. må den enkelte behandle etter kommunens regler. Avfall i forbindelse med oppussing av leiligheter eller rydding i boder må hver enkelt borettshaver selv transportere til kommunens søppelplass.

4. Renhold i trapper, kjellerganger og fellesrom, skal skje på omgang. Det samme gjelder kosting og snømåking foran boligen. Renholdspliktens varighet er en uke av gangen. Det skal til enhver tid se rent og pent ut. Utgangsdørene og vinduer i oppgangene skal også rengjøres.

5. Klestørk eller opphenging av klær må bare skje på anviste plasser. Utetørking av tøy er ikke tillatt søn- og helligdager.

## III. PARKERING OG TRAFIKKBESTEMMELSER

1. For parkeringsbestemmelser vises det til egen instruks.

2. På borettslagets område gjelder en fartsbegrensning på 10 km/t.

## IV. GENERELLE BESTEMMELSER

1. Alle andelseiere plikter å delta i dugnad på eiendommen. Dette bidrar til et trivelig bomiljø, og det bør være i alles interesse at eiendommen er pen og velstelt.

2. Dersom enkelte andelseiere ikke kan delta på fellesdugnad, kan de ta dette opp med styret. Vedkommende kan da få tilvist lettere arbeidsoppgaver eller det kan avtales at dugnadsplikten skal utføres på et tidspunkt som passer bedre for borettshaveren.

3. Det er forbudt å foreta endringer av fasaden, f.eks oppsetting av markiser eller skilt uten at dette er godkjent av styret. Dette gjelder også utvendig maling.

4. Alle andelseiere plikter å melde fra til styret dersom det oppdages uregelmessigheter på eller ved eiendommen. Dette kan være vannlekkasje, skadedyr, soppdannelse eller andre skader på eiendommen.

5. Hvis medlemmene forsømmer sine plikter som påhviler dem etter disse ordensreglene, eller de instrukser som blir utferdiget av styret i henhold til disse, kan styret få arbeidet utført for vedkommendes regning.
Hvis noe medlem gjentatte ganger forsømmer sine plikter, kan vedkommende sies opp i henhold til leiekontrakten.

Landås 6. februar 1995

# REGLER FOR VASKERI

## GENERELT

1. Vasketid reserveres ved å føre seg på liste på vaskeridøren.
2. Som regel gjelder forhåndsreservering av kun ett skift pr. leilighet pr. uke. Vaskeriet kan benyttes oftere dersom det er ledige vaskeskift.
3. Vaskeriet kan benyttes mandag til lørdag.
4. Vaskedagen er delt opp i to skift:
   **SKIFT 1** fra kl. 0800 til 1500.
   **SKIFT 2** fra kl. 1500 til kl. 2200.
5. Lørdag kan kun skift 1 benyttes.
6. Søn- og helligdager er vaskeriet stengt.
7. Tørkeviften skal kun benyttes dersom annen tørking er umulig.
8. Leie av vaskeriet koster for tiden kr. 20,- pr skift.
9. Betaling skjer etterskuddsvis hvert halvår. Giro blir sendt ut til hver enkelt bruker i henhold til liste på vaskeridøren. Dette administreres av styret.

## VASKEMASKIN

Etter bruk skal:
1. Belgen (gummipakningen i døren) rengjøres for fremmedlegemer (stein, hårnåler etc.)
2. Beholder for vaskepulver og skyllemiddel rengjøres.
3. Brytere 0-stilles og topp- og sidedeksler tørres av. Døren skal stå åpen.

## TØRKETROMMEL

1. Sett deg inn i hvordan tørketrommelen virker.
2. Ikke ha for mye klær i trommelen, heller ikke klær som ikke er beregnet for tørking i trommel.
3. Lofilter i døren rengjøres etter hver tørk.
4. Etter bruk skal brytere 0-stilles og døren stå åpen.

## ETTER VASKING

1. Klær skal ikke henge lenger enn ytterst nødvendig i tørkerom eller tørkestativ ute.
2. Tornemballasje skal kastes i bosset.
3. Gulv rengjøres i vaskeriet.
4. Bryter ved sikringsskap slås av.
5. Vinduer lukkes, lys slukkes og nøkkel henges på plass.
6. Det er ikke tillatt å benytte tørkestativ ute på søn- og helligdager.

Overtredelse av disse reglene fører til utestengelse fra vaskeriet.

Landås, 29.07.03
Styret

# VEDTEKTER

# FOR

# BOLIGLAGET KRISTOFER JANSONSVEI 2 - 12 A/S

## § 1

Boliglaget Kristofer Jansonsvei 2-12 A/S, er et aksjeselskap som har til formål å eie eiendommen Kristofer Jansonsvei 2-12 samt å drive den på eiendommen oppførte bebyggelse.

## § 2

Aksjekapitalen er på kr 100.800,- fordelt på 48 aksjer å kr 2.100,- fullt innbetalt og lydende på navn. Aksjekapitalen skal i sin helhet vært fordelt likt mellom innehaverne av leilighetene, og ingen kan inneha mer enn en aksje, som kun kan omsettes sammen med leiligheten. Overdragelse av aksjer trenger styrets godkjennelse, og kan videre ikke omsettes til overkurs eller oppskrives uten Husbankens godkjennelse så lenge det hviler husbanklån på eiendommen. Aksjene kan ikke pantsettes uten styrets godkjennelse. Der kan ikke utbetales høyere utbytte enn den rentesats som til enhver tid gjelder for det rentebærende lån til husbanken.

Dessuten finansieres selskapet ved obligasjonsinnskudd fra aksjonærene.

Aksjonærene plikter å deponere aksje og gjeldsbevis for obligasjonsinnskuddet hos selskapets styre som sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser overfor selskapet. Det utferdiges depoterklæring herfor.

Selskapets forretningskontor er i Bergen.

## § 3

Som leieboer kan bare godkjennes aksjonærer i Boliglaget Kristofer Jansonsvei 2-12 A/S.

I tilfelle av at Bergen Kommune har ytt selskapet finansiell støtte, må aksjonærene dessuten oppfylle de betingelser kommunen stiller i forbindelse med denne støtte.



## § 4

Aksjonærene får av styret utlevert en husleiebok utstedt på sitt navn. Boken skal inneholde selskapets vedtekter og husleiekontrakt, vedkommende leilighets nummer og beliggenhet og størrelsen av den fastsatte leie. Den utfylles i to eksemplarer, hvorav den ene som må være undertegnet av aksjonæren beholdes av selskapet som husleiekontrakt.

En aksjonær som har overtatt en leilighet har rett til å bo i leiligheten så lenge han overholder bestemmelsene i husleiekontrakten, eventuelle ordensregler, selskapets vedtekter og generalforsamlingens beslutninger. Overtrer en aksjonær noen av disse bestemmelser eller beslutninger, har styret rett til å si opp leieforholdet med aksjonæren med en måneds varsel. Aksjonæren må i så fall selge sin aksje og gjeldsbeviset til en ny aksjonær. Såfremt aksjonæren innen en måned etter at leieforholdet er opphørt, ikke har overdratt aksjen og gjeldsbeviset til en ny aksjonær har selskapet rett til på hans vegne å overdra aksjen og gjeldsbeviset til ny aksjonær og foreta nødvendig transport.

Fremleie skal godkjennes av styret.

Styret kan når forholdene krever det utskrive til dugnad.

## § 5

Selskapet ledes av et styre på 3 medlemmer, med 1 varamann som alle velges av generalforsamlingen for et tidsrom av 2 år, dog slik at formann og varamann velges det ene året og de to styremedlemmene det andre året. Bare aksjonær eller person med fullmakt som bebor en leilighet sammen med aksjonær i henhold til godkjent og lovlig leiekontrakt, kan være valgbar til styremedlem. Selskapets firma tegnes i fellesskap av formann og et styremedlem. Styret kan ansette forretningsfører og meddele prokura. Forretningsfører eller andre selskapet har inngått kontrakt med, kan ikke sitte i styret, unntatt fra dette er tilsynsmann/ vaktmester.

Styret er ikke beslutningsdyktig med mindre 2 medlemmer er til stede.

I hvert hus fungerer en tillitsmann som arbeider etter særskilt instruks og velges av beboerne i hvert hus for seg. Tillitsmenn kan ikke velges blant styrets medlemmer. Styret påser at valg av tillitsmenn blir foretatt snarest og senest 1 måned etter generalforsamling.

Tillitsmenn skal innkalles til fellesmøte med styret minst 2 ganger pr. år.

§ 6

Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år etter skriftlig innkallelse fra styret med minst 14 dagers varsel. Innkallelsen skal inneholde oppgave over de saker som skal behandles. Før årsmelding gis skal styrets medlemmer foreta ettersyn av selskapets eiendommer.

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Fastsettelse av resultatregnskapet og balansen.
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse og om utdeling av utbytte.
3. Ansvarsfrihet for styret.
4. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

Generalforsamlingen ledes av styrets formann hvis ikke annen møteleder velges.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall bortsett fra de beslutninger, som etter disse vedtekter eller Aksjeloven må treffes med kvalifisert flertall, idet hver aksje har en stemme. Ved likt stemmetall avgjøres valg ved loddtrekning, i andre saker er møtelederens stemme avgjørende. Ingen kan på generalforsamlingen avgi mer enn 1-en - stemme ifølge fullmakt i tillegg til sin egen stemmegivning.

§ 7

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det påkrevet, eller når minst 1/10 av selskapets aksjonærer krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Den innkalles på samme måte som den ordinære generalforsamling, og behandler bare de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 8

For å endre disse vedtekter og for å oppløse selskapet kreves det flertall som er bestemt i Aksjeloven, og at den vedtatte endring - oppløsning - godkjennes av Husbanken så lenge det hviler husbanklån på eiendommen.

Eve M. Crook
(sign.)

Per Olav Langeland
(sign.)

Ekstraordinær Generalforsamling 02.09.03

BOLIGLAGET
KRISTOFER JANSONSVEI 2-12 A/S

# Parkeringsinstruks for boliglaget.

1. Boliglaget disponerer 27 parkeringsplasser for utleie til aksjonærer/leietakere.
2. Leiesummens størrelse fastsettes av generalforsamlingen. Ved betaling benyttes tilsendt giroblankett.
3. Parkeringsvedtektene kan endres av generalforsamlingen. Endring i disse krever alminnelig flertall. Ved likt antall stemmer, er møteleders stemme avgjørende.
4. Den enkelte aksjonær kan ved søknad til styret få tildelt én parkeringsplass. Denne kan disponeres så lenge vedkommende er aksjonær og fysisk bor i boliglaget. For å få tildelt parkeringsplass må aksjonæren eller en i husstanden disponere bil.
5. Aksjonæren er ansvarlig for å holde egen parkeringsplass ryddig.
6. Ved overdragelse av aksje faller bruksrett til parkeringsplass automatisk bort. Dvs. den nye aksjonæren har ikke anledning til å overta denne plassen direkte. Ved fremleie vil, etter avtale med styret, leietakeren kunne disponere plassen dersom det ikke er borettshavere som står på venteliste for parkeringsplass.
7. Når en parkeringsplass blir ledig kan aksjonærer som allerede har plass også søke på denne (bytte plass), jfr. pkt. 4. Eksisterende aksjonærer skal ha prioritet fremfor nye. Imidlertid skal styret også legge vekt på spesielle forhold som har betydning, f.eks. barnefamilier, bevegelseshemmede, pensjonister osv.
8. Ved plassoverskudd kan borettshavere/leietakere med flere biler leie disse midlertidig etter avtale med styret. Dette leieforholdet opphører dersom andre søker plass etter reglene i punkt 4 og 8.
9. Aksjonærer som ikke får tildelt parkeringsplass henvises til å benytte parkering på gaten.
10. Gjesteparkering henvises til offentlig vei. Den enkelte borettshaver/leietaker plikter å informere sine gjester om dette.
11. Parkering må ikke være til hinder for fri ferdsel på boliglagets område. Det må ikke plasseres mer enn en bil pr. plass da dette kan blokkere de nærmeste plassene.
12. All annen parkering er forbudt. Kortere parkering for nødvendig henting eller bringing tillates.
13. Styret kan inndra parkeringsplass dersom aksjonær/leietaker unnlater å følge instruksen.

Landås, 6. februar 1995
Styret

BankID Signing
Thea Patterson
2025-01-23
BankID Signing
Ell Veronica Wan (Boliglaget K
2025-01-23
BankID Signing
Kristoffer Gangsøy Eide (Boligl
2025-01-25

# Boliglaget Kristofer Jansonsvei 2-12 AS

## 2024

økonomihuset



## Resultatregnskap

### Boliglaget Kristofer Jansonsvei 2-12 AS

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Inntekter felleskostnader | 1 | 3 813 350 | 3 271 930 |
| Andre driftsinntekter | | 88 914 | 17 927 |
| **Sum driftsinntekter** | | **3 902 264** | **3 289 857** |
| Lønnskostnad | 2, 3 | 277 524 | 309 646 |
| Avskrivning varige driftsmidler | 4 | 105 327 | 105 327 |
| Annen driftskostnad | 5 | 1 583 754 | 2 264 259 |
| **Sum driftskostnad** | | **1 966 604** | **2 679 232** |
| **Driftsresultat** | | **1 935 659** | **610 625** |
| Renteinntekter | | 0 | 272 |
| Annen finansinntekt | | 18 330 | 1 113 |
| **Sum finansinntekter** | | **18 330** | **1 385** |
| Rentekostnader | | 991 855 | 839 910 |
| **Sum finanskostnader** | | **991 855** | **839 910** |
| **Sum netto finansposter** | | **-973 525** | **-838 525** |
| **Ordinært resultat før skattekostnad** | | **962 135** | **-227 901** |
| **Ordinært resultat** | | **962 135** | **-227 901** |
| **Årsresultat** | | **962 135** | **-227 901** |
| **Disponering av årsresultat** | | | |
| Overført annen egenkapital | | 962 135 | -227 901 |
| **Sum disponert** | | **962 135** | **-227 901** |

## Balanse

### Boliglaget Kristofer Jansonsvei 2-12 AS

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Immaterielle eiendeler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter,bygninger og annen fast eiendom | 4 | 2 203 625 | 2 299 001 |
| Maskiner og anlegg | 4 | 33 144 | 37 612 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l. | 4 | 26 953 | 32 435 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **2 263 722** | **2 369 049** |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **2 263 722** | **2 369 049** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | | 52 450 | 238 114 |
| Andre fordringer | | 97 555 | 98 532 |
| **Sum fordringer** | | **150 005** | **336 646** |
| **Investeringer** | | | |
| **Bankinnskudd,kontanter o.l.** | | **930 449** | **24 094** |
| **Sum omløpsmidler** | 6 | **1 080 454** | **360 740** |
| **Sum eiendeler** | | **3 344 176** | **2 729 788** |



## Balanse

### Boliglaget Kristofer Jansonsvei 2-12 AS

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Aksjekapital | 7 | 100 800 | 100 800 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **100 800** | **100 800** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 7 | -14 042 443 | -15 004 578 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | -14 042 443 | -15 004 578 |
| **Sum egenkapital** | | **-13 941 643** | **-14 903 778** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetning for forpliktelser** | | | |
| **Annen langsiktig gjeld** | | | |
| Borettsinnskudd | | 244 300 | 244 300 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 16 863 085 | 17 125 863 |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | | **17 107 385** | **17 370 163** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 56 762 | 143 060 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 10 417 | 9 837 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 111 255 | 110 505 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **178 434** | **263 403** |
| **Sum gjeld** | | **17 285 819** | **17 633 566** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **3 344 176** | **2 729 788** |

Bergen, 31.12.2024 / 20.01.2025
Boliglaget Kristofer Jansonsvei 2-12 AS

| | | |
|---|---|---|
| Thea Patterson | Eli Veronica Wian | Kristoffer Gangsøy Eide |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 1 Regnskapsprinsipp

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Er du usikker på fortsatt drift? Nei**

Selskapets bokførte egenkapital er negativ. Det er likevel ikke usikkerhet knyttet til fortsatt drift, da selskapets eiendom har betydelig merverdi i forhold til bokført verdi. Videre har selskapet tilstrekkelige inntekter til at det kan håndtere alle utgifter løpende.

## Note 2 Lønnskostnader

| | Årets | Fjorårets |
|---|---|---|
| LØNN TIL ANSATTE | 142 846 | 180 000 |
| FERIEPENGER | 17 142 | 21 600 |
| Feriepenger over 60 år | 1 592 | 4 140 |
| Godtgjørelse til styre- og | 76 000 | 60 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 30 926 | 33 905 |
| ARB.G.AVG. AV PÅLØPTE | 2 641 | 3 629 |
| Annen kostnadsgodtgjørelse | 487 | 458 |
| Gaver til ansatte | 1 225 | 0 |
| Yrkesskadeforsikring | 4 509 | 5 914 |
| Annen personalkostnad | 156 | 0 |
| **Lønnskostnader** | **277 524** | **309 646** |

## Note 3 Lån/sikkerhet ledende

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v

## Note 4 Varige driftsmidler

| | Lekeplass | Maskiner | Bygninger | Sum |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost 01.01. | 54 312 | 44 688 | 4 440 219 | 4 539 219 |
| Akk. av- og nedskrivninger 31.12. | 27 359 | 11 543 | 2 236 593 | 2 275 496 |
| **Regnskapsmessig verdi** | **26 952** | **33 144** | **2 203 625** | **2 263 722** |
| Årets avskrivninger | 5 482 | 4 467 | 95 376 | 105 326 |
| Økonomisk levetid | 10 | | 10-50 | |
| Avskrivningsplan | Lineær | | Lineær | |

## Note 5 Andre kostnader

| | Årets | Fjorårets |
|---|---|---|
| Leie lokale | 4 000 | 2 000 |
| Lys, varme | 48 832 | 77 373 |
| RENHOLD FELLES AREALER | 54 938 | 52 428 |
| Leie datasystemer | 19 098 | 19 496 |
| Annen leiekostnad | 0 | 6 605 |
| SMÅANSK./PLANTER MM | 8 428 | 6 634 |
| SYSTEMNØKLER | 7 934 | 3 158 |
| Elbil - Ladestasjon | 34 150 | 10 434 |
| KOMMUNALE AVGIFTER | 570 305 | 525 919 |
| REPARASJON & VEDLIKEHOLD | 312 833 | 827 269 |
| REPARASJON OG VEDL.HOLD ANNET | 0 | 48 844 |
| REVISJONSHONORAR | 17 813 | 16 250 |
| REGNSKAPSHONORAR | 205 785 | 203 789 |
| KABEL TV BKK | 52 841 | 200 468 |
| BREDBÅND | 60 160 | 65 203 |
| KONTORREKVISITA | 0 | 2 336 |
| BILGODTGJØRELSE, OPPG.PL | 1 065 | 1 636 |
| Reisekostnad, ikke oppgavepliktig | 522 | 80 |
| FORSIKRINGSPREMIE | 173 581 | 164 416 |
| GEN.FORS./STYREMØTER/ÅRSMØTE | 1 273 | 1 319 |
| DUGNAD | 5 150 | 13 494 |
| Øresavrunding | 0 | -11 |
| BANK- OG KORTGEBYR | 5 046 | 5 473 |
| ANNEN KOSTNAD, IKKE FRADRAGSB. | 0 | 446 |
| Tap på fordringer | 0 | 9 199 |

| | | |
|---|---|---|
| **Annen driftskostnad** | **1 583 754** | **2 264 259** |

**Note 6 Disponible midler**

| | Årets | Fjorårets |
|---|---|---|
| **Disponible midler pr 01.01** | **97 337** | **516 573** |
| **+ Periodens resultat** | **962 135** | **-227 901** |
| **+ Av- og nedskrivinger i perioden** | **105 327** | **105 327** |
| **+/- Endring langsiktig gjeld** | **-262 779** | **-296 663** |
| **= Disponible midler pr 31.12** | **902 020** | **97 337** |
| ***Kontrollsum*** | ***902 020*** | ***97 337*** |

**Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**
Per 31.12.2024 har laget 48 aksjonærer. Hver aksjonær eier èn aksje, pålydende kr 2 100. Leieboerinnskuddet er knyttet opp mot andel, og kan kun kreves tilbakebetalt dersom laget blir oppløst

**Note 8 Langsiktig gjeld**

| | Lånesaldo 01.01 | Lånesaldo 31.12 | Årets avdrag |
|---|---|---|---|
| Lån DNB | 17 125 863 | 16 863 085 | 262 779 |
| **Langsiktig gjeld** | **17 125 863** | **16 863 085** | **262 779** |

BankID Signing
Magnus Flom Aartun
2023-04-17

BankID Signing
Thorstein R Rykkje
2023-04-17

BankID Signing
Eli Veronica Wian
2023-04-17

**Referat generalforsamling for Boliglaget Kristofer Jansons vei 2-12 AS**

**Sted:** Tranehuset, Vilhelm Bjerknes' vei 30 5081 Bergen, og digitalt via Zoom
**Dato:** 29.3.2023
**Tid**: 18:00 - 20:00

1. **Godkjenning av innkalling:**
*Ingen innsigelser*

2. **Opprop av aksjonærer:**
*15 aksjonærer totalt. 8 av disse er fysisk oppmøte, 7 er digital.*

3. **Valg av møteleder:**
*Thorstein Rykke, styreleder*

**4. Valg av referent:**
*Kristoffer Gangsøy Eide*

5. **Ansvarsfrihet fra styret:**
*Inge innsigelser*

6. **Gjennomgang av regnskap:**
*Møteleder gjennomgår resultatregnskapet. Nedenfor er kommentarer i stikkordsformat av hva som ble gjennomgått.*
Renteutgifter har økt siden styringsrenten har økt mye gjennom 2022, og på grunn av dette var det nødvendig å øke fellesutgiftene mot slutten av 2022. Lånet er i DNB og styret forhandlet
renten ned 0,25 prosentpoeng i februar 2023. Siden styringsrenten har steget ytterliggere i mars
forventer styret økte rentekostander som vil kreve ytterliggere økning av fellesutgifter. Styret vil
innhente tilbud fra Fana Sparebank for å undersøke muligheten for lavere rente på lånet.
Forsikringsutgifter er redusert pga bytte av forsikringsleverandør til Gjensidige.
Telia er internettleverandør.
Kommunale avgifter er redusert på grunn av måling av vannforbruk.
Reparasjon & vedlikehold: Høye kostnader til dette knyttet til rørfornying i 2021, og enkelte fakturaer forfalt først i 2022. Har også vært kostnader knyttet til lekkasjer i flere leiligheter samt
utgifter for lift og arbeid med piper og arbeid med komlokk utenfor 10.
Gartnerrarbeid fellesområde: Kostnader med gressklipping, felling av trær og brøyting.
**7. Hage- og trivselsgruppe.**
Initiativ fra Eli Veronica Wian for å lage hagegruppe som kan arbeide for bedre hage og mer trivsel i uteområdet hos boliglaget. Deltakere i hagegruppen bestemmer hva de ønsker å gjøre og
hvor ofte en vil delta i arbeidet. Aksjonærer som ønsker å delta i hagegruppen kan kontakte styret på
epost boliglaget@gmail.com
Boliglaget kan søke om midler til drivhus eller bed hos Sparebanken Vest. Skal ikke mye til for å få støtte på f.eks. 10.000,-.

**8. Saker med avstemning.**
**8.1 Ladeplasser til elbil. Sendt inn av to beboere.**
***Brev fra Ketil Rage:***
**Forslag**: Etablere ladeplasser til elbil på alle parkeringsplasser, eller enkelte parkeringsplasser
Det blir mer og mer vanlig med elbil, og i borettslaget er det kun mulig med nødlading fra egen
leilighet. Paragraf 25a i eierseksjonsloven bekrefter retten til å sette opp ladepunkt for elbil eller
hybridbil. Det blir mer vanleg med faste ladepunkt i borettslaga rundt på Landås, og etablering av
ladepunkt i borettslaget vil gjøre det mye enklere for de som har elbil, og borettslaget mer attraktivt
for framtidige eiere.
***Brev fra Mark Slezin***:
- Foreslår i første omgang å utrede løsninger, innhente forslag og evt hente priser på elbillading.
Personlig forslag; cirka 10 ladere, utfra hvor mange elbiler som finnes i borettslaget, mulighet for å
utvide med tiden.
Jeg driver med dette til vanlig og kan være behjelpelig med forslag og tilbud.
Dette ble ikke stemt over siden boliglaget er pliktig å installere ladere for elbil
**Resultat:**
Aksjonær Mark Slezin innhenter tilbud på ulike løsninger som deretter vurderes etter kostnad og nytteverdi.

**8.2 Endring av åpningstider for vaskerom**
***Brev fra Ketil Rage:***
**Forslag**: Like åpningstider alle dager i uken for vaskerommene
Vaskerommene er i dag åpne på hverdager, og lørdager til kl. 15. For de fleste er det mer tid i helgene til å vaske klær, og hadde det vært åpent hele lørdagen og søndagen ville det gjort hverdagen enklere for flere, særlig de som ikke har vaskemaskin i leiligheten sin. Kan vi montere
støydemping for å kunne utvide vasketidene?
Borettslagsloven: Flertallet kan ikke stemme ned et mindretall som blir påvirket av støy fra vaskerommet.
**Avstemning for å utvide åpningstider for vaskerom:**
– Mindretallet som opplever støy på grunn av vaskerom stemmer nei.
**Avstemning mulighet for støydemping i vaskerom:**
– 4 ja
– 9 nei

**8.3 Tilbakeføring farger i fasade**
***Brev fra Ketil Rage:***
**Forslag:** Fasaden males ved jevne mellomrom, og det foreslås å tilbakeføre detaljer, som i dag er
grønne, tilbake til opprinnelig rødfarge.
Drabantbyen Landås ble bygget i full fart rett etter krigen, med bakgrunn i stor boligmangel og
dårlige levevilkår i sentrum, særlig Nordnes. Arkitekturen på Landås har et særpreg i repetisjon og
variasjon i boligblokkene, der farger og detaljer i balkonger, fasadefelt og vinduer går igjen mellom
blokkene. Borettslaget vårt hadde opprinnelig mindre balkonger, og røde detaljer lik stjerneblokkene. Det foreslås å tilbakeføre fargen slik den var, neste gang bygget skal males. Et slikt
grep vil fremheve borettslaget som en del av det historiske kulturmiljøet på Landås, og gjøre det
mer attraktivt i sin helhet.
**Avstemning for å undersøke mulighet til å bytte farge til noe annet enn dagens farge:**
– 3 ja
– 7 nei
– 5 blank

**8.4 Etablering av nedgravd trampoline på lekeplass**
***Brev fra Ketil Rage:***
**Forslag:** Etablere nedgravd trampoline på lekeplass
Nedgravd trampoline på lekeplass vil være et flott tilskudd til borettslaget. Det fremmer fysisk aktivitet både for barn og voksne, og en gøy oppgradering som vil øke bruksverdien på lekeplassen.
Ca pris for en trampoline av god kvalitet som også er godkjent for offentlig bruk er ca 40.000 kr.
Pris på arbeid må hentes inn i tillegg. Ser for oss plassering i tilknytning til resten av lekeplassen, på
gresset til venstre for bilen?
Kommentar: Boliglaget vil som eier av trampolinen være ansvarlig for eventuell skade.
**Avstemning:**
– Vetoet nei av styret pga. ansvar ved eventuell skade.

**8.5 Økt synlighet av skilting**
***Brev fra Ketil Rage:***
**Forslag**: Bedre skilting av "parkering forbudt" og "barn leker" på parkeringsplass.
Det er i dag flere biler som parkerer langs hekken ved innkjørselen, som ofte ikke har tilhørighet til
borettslaget og bruker dette framfor gateparkering. Det er også flere som har høy fart i svingen
rundt hjørnet av bygget, der barn og voksne går. Dette fører til flere ubehagelige situasjoner, og kan
i verste fall føre til ulykker. Det foreslås tydeligere skilting der det er parkering forbudt, skilting
med "barn leker" rundt svingen under speilet, og eventuelt annen skilting som kan hjelpe med trafikksikkerheten. Også parkering forbudt ved hekken mot hagen.
Innspill: Vi kan vedlikeholde og vaske skilt som vi allerede har.
Innspill: Male opp parkeringsplasser utenfor hekken for gjester. Sjekkes med Rune Løvåaas.
Innspill: Vi skal klippe hekken på dugnad. Spesielt hjørnet mot parkeringsplassen for å bedre sikt til fortau og vei når en kjører ut av parkeringsplassen.
**Avstemning for å kjøpe nye skilt:**
– 9 nei
– 2 ja
– 2 (og resten) blank
Resultat: Boliglaget kjøper ikke flere skilt, men vasker skiltene som allerede er der og søker å gjøre dem mer synlig.

**8.6 Felles uteområdet: (Det ble ikke holdt avstemning under dette punktet).**
***Brev fra Mark Slezin:***
Flere dugnader for å heve standard på fasade og uteområde. Det går litt lenge mellom hver gangblir
også mye å ta over da når det først er, slik at man kanskje ikke rekker over alt. Dersom det ikke
er stemning for mer fellesarbeid er selvfølgelig å leie inn ett firma for å jevnlig ta over generelt stell
som gress og hekk ett alternativ, men at vi har flere dugnader sammen vil nok være det lettelse og
billigste. Eksempel på hva som burde blitt gjort på dugnad; klipping av hekk og gress, oppgradere
falmet oppmerking av parkeringsplasser, samle og hive boss+ ødelagte gjenstander rundt blokken,
samle løv.
Innspill: Flere dugnader. Foreslår 2 dugnader på våren og 1 dugnad på høsten. Trenger ikke vedtak her, styret noterer det er vilje og ønske om flere dugnader for å holde uteområdet ryddig og
fint.
Innspill: Vi skal undersøke mulighetene for maling eller farge å smelte ned i asfalten for å tydeliggjøre merking av parkeringsplasser.

**8.7 Energisparing:**
***Brev fra Mark Slezin:***
Mulighet for utskifting av lamper til sensorlamper i fellesarealene (kjellere, trappeoppganger) som
strømsparingstiltak, da lamper ofte ikke blir slått av og står unødvendig på. Dette er noe som vi evt
kan søke støtte til fra fks enova eller kommunen.
**Avstemning for om styret skal undersøke muligheten for dette samt mulighet for støtte fra**
**Enova.**
– Alle stemmer ja, enstemmig vedtatt.

**8.8 Endre skift lengde i vaskerier:**
***Brev fra June Langøy:***
Endre tider på vaskekjeller. Går det an å ha intervaller på 1 t kontra 3t ? Det er ikke alltid en trenger
å vaske klær i 3 t .
**Avstemning:**
– 3 ja.
– Resten blank

**9. Valg v/valgkomiteen**
Valgkomiteens innstilling:
**Styreleder**:
Thea Patterson (2 år).
Hun ble enstemmig valgt.

**Styremedlem**:
Kristoffer Gangsøy Eide (1 år). Han ble enstemmig valgt.

**Valgkomiteen hadde ingen innstilling på varamedlem.**
Andrea Berge meldte seg for å være varamedlem. Hun ble enstemmig valgt

BankID Signing
Thea Patterson
2024-10-04
BankID Signing
Kristoffer Gangsøy Eide
2024-10-08

**Referat ekstraordinær generalforsamling for Kristofer Jansons vei 2-12**

**Avholdt 24/9-24 kl.17-19**

Referat signeres av Thea Patterson og Kristoffer Eide

**1.** Godkjennelse av innkallingen og dagsordenen: Ingen innsigelser

**2.** Opprop av aksjonærer: 28 aksjonærer totalt. 19 av disse er fysisk oppmøte, 9 er digitalt. 3 aksjonærer har levert forhåndsstemmer via mail.

**3.** Valg av møteleder: Thea Patterson, styreleder og Kristoffer Eide, styremedlem

**4.** Valg av referent: Eli Veronica Wian, styremedlem og Thea Patterson, styreleder.

**5.** Takfornying. Solcellepanel eller uten solcellepanel

Det ble nedstemt å arbeide for å søke om solcellepanel ved takfornyingen i 2025. Dermed er denne saken avklart og det blir ikke tatt opp ved generalforsamlingen vinter/vår 2025.

Stemmer for: 1

Stemmer mot: 30

**6.** Nødvendig rehabilitering

Ingeniør Rune Løvaas har kommet med forslag vedrørende rehabilitering som kan være gunstig å gjennomføre ved takbytte i 2025. Dette innebærer isolasjon av loft, rehabilitering og rens ved ventilasjonskanalene og rehabilitering av skorsteiner.

Det ble vedtatt å gjennomføre rehabilitering av skorsteinene.

(Stemmer for: 18 Stemmer mot: 7 Blankt: 6)

Nedstemt å isolere loft samt nedstemt med rehabilitering.

(Stemmer for: 1 Stemmer mot: 20 Blankt: 10)

Nedstemt å utføre rens ved ventilasjonskanalene.

(Stemmer for: 7 Stemmer mot: 16 Blankt: 8)

Rehabilitering av fasadene samt fornying av tak blir gjennomført.

BankID Signing
Eli Veronica Wian (Boliglaget K
2025-02-26
BankID Signing
Mark Slezin
2025-03-02

**Referat årsmøte for Kristofer Jansons vei 2-12**

Dato: 13. februar 2025

Sted: Tranehuset og digitalt på teams.

1. Godkjennelse av innkallingen og dagsordenen:

   *Ingen innsigelser*

2. **Opprop av aksjonærer:**

*12 aksjonærer totalt. 6 av disse er fysisk oppmøte, 6 er digitalt.*

*1 aksjonærer har levert forhåndsstemmer*

3. **Valg av møteleder:**

   *Eli Veronica Wian, styremedlem*

4. **Valg av referent:**

   *Kristoffer Gangsøy Eide*

5. **Ansvarsfrihet for styret:**

   *Ingen innsigelser*

6. **Gjennomgang av regnskap:**

   *Kristoffer gjennomgår resultatregnskapet for 2024, som er godkjent. Nedenfor er kommentarer i stikkordformat av hva som ble gjennomgått.*

Resultatet for 2024 er godt. Dette kommer blant annet av lavere kostnader enn tidligere, noe som i hovedsak er knyttet til reduksjon av kostnader til TV og færre lekkasjer på altaner. Likviditeten er bedret sammenlignet med slutten av 2023, hvor boliglaget nå har en buffer på omtrentlig kr. 900 000,-. Det er nødvendig med en buffer for å kunne håndtere uforutsette utgifter. Det er også positivt med en buffer nå som vi skal starte arbeidet renovering av tak og fasade.

*'Andre inntekter'* kommer av eksempelvis støtte fra Bergen kommune, inntekter fra vaskerom og parkering, og diverse andre inntekter fra annet enn fellesutgifter. Til neste år vil vi be om bedre beskrivelse av punktet i regnskapet.

7. **Saker med avstemning:**

Det var ingen saker med avstemning i år.

8. **Valg v/valgkomiteen**

*Valgkomiteens innstillinger:*

**Styreleder**:

Monica Kålås (2 år). Hun ble enstemmig valgt.

**Styremedlem**:

Thea Patterson (1 år). Hun ble enstemmig valgt.

Eli Veronica Wian og Kristoffer Gangsøy Eide fortsetter også i sine styreverv, som varer i ytterliggere ett år.

**Varamedlem**:

Andrea Bergen (2 år). Hun ble enstemmig valgt.

9. **Valg av valgkomiteen**

Ketil Rage (1 år). Han takket ja til å stille i valgkomiteen.

**Signering av protokoll**

Møteleder Eli Veronica Wian og aksjonær Mark Slezin er valgt til å signere protokollen

**Referat årsmøte for Kristofer Jansons vei 2-12**
**Avholdt: 04.mars 2024 kl.17-19.**

1. **Godkjennelse av innkallingen og dagsordenen:**

   *Ingen innsigelser*

2. **Opprop av aksjonærer:**

*23 aksjonærer totalt. 17 av disse er fysisk oppmøte, 5 er digitalt.*

*2 aksjonærer har levert forhåndsstemmer*

*2 aksjonærer har gitt andre aksjonærer fullmakt til å stemme for seg:*

- Ådne Henden har fullmakt til å stemme for Voikan Spasic
- Thea Patterson har fullmakt til å stemme for Magne Nesse

3. **Valg av møteleder:**

   *Thea Patterson, styreleder*

4. **Valg av referent:**

   *Kristoffer Gangsøy Eide*

5. **Ansvarsfrihet for styret:**

   *Ingen innsigelser*

6. **Gjennomgang av regnskap:**

**Regnskapet er godkjent ved generalforsamling.**

*Møteleder gjennomgår resultatregnskapet. Nedenfor er kommentarer i stikkordformat av hva som ble gjennomgått. Gjennomgår resultatregnskapet. Nedenfor er kommentarer i stikkordformat av hva som ble gjennomgått.*

Renteutgifter har økt siden styringsrenten har økt gjentatte ganger gjennom 2023. Likviditeten har også vært dårlig, spesielt mot slutten av 2023 på grunn av høye kostnader til lekkasjer i leiligheter, og montering av elbilladere og lys i fellesområder. Vi venter tilbakebetaling fra kommunen for deler av kostnader knyttet til montering av elbilladere og lys i fellesområder. På grunn av overnevnte var det nødvendig å øke fellesutgiftene våren 2023, og en ytterligere økning januar 2024.

Forsikringsleverandør er Gjensidige.

Telia er internettleverandør.

Boliglaget fikk innvilget støtte fra Sparebanken Vest på kr. 10 000,- til å utbedre uteområdet.

Tap på fordringer skyldes en sak hos Tinde Energi som gikk konkurs. Vi mottok kr. 10 000,- men dessverre ble ikke de resterende kr. 9 199,12,- refundert. Derfor er det registrert som tap.

Parkeringspenger er betalt inn av beboere, hovedsakelig i februar 2023. Dugnadspenger er betalt inn av beboere i beboere i april og november 2023.

7. **Vedlikeholdsplan, fremdrift**

   *Dokumentet ligger vedlagt referatet*

**Innspill**:

- Solceller er søknadspliktig. Byantikvaren på Landås er ganske streng. Mulig å ordne forhåndskonferanse med kommunen før en eventuell søknadsprosess.

8. **Saker med avstemning:**

## 8.1 Bytte inngangsdører samt hoveddører. Sendt inn av to beboere.

***Brev fra Monika Kålås:***

**Forslag**: Bytte hver enkelt inngangsdør samt hoveddør ved de 6 inngangene

Ifølge vedlikeholdsplanen skal dørene skiftes i 2027.
Vi ønsker å fremskynde dette, slik at dørene inn til alle leilighetene, samt ytterdørene skiftes.
Dette for å redusere både varmetap og lyd.

***Brev fra Thea Patterson:***

**Forslag**: Bytte hver enkelt inngangsdør samt hoveddør ved de 6 inngangene

Etter vedlikeholdsplanen skal alle dører skiftes i 2027.
Nåværende inngangsdører slipper ut mye varme, og det er svært lytt gjennom ens egen inngangsdør.

Å bytte alle 48 dørene samt inngangsdørene ved de 6 inngangene koster totalt 1.269.000kr, viser pristilbud levert fra Glasbjerget AS. Dette inkluderer alt (montering, frakt av avfall

mm.).

Eg foreslår at vi gjennomfører dette før 2027, eventuelt at en dekker noe selv om en ønsker å bytte egen inngangsdør før 2027.

**Løsning A**: Avvente til 2027 med å gjennomføre byttet av alle dører
**Løsning B**: Boliglaget begynner med å bytte dører i 2024, selv om det medfører nye kostnader nå.
**Løsning C:** Bytter dører selv, og får deler dekket av boliglaget

**Innspill**:

- Kan bli litt rotete hvis alle skal skifte dør selv. Spesielt inngangsdørene.

**Avstemning for foreslåtte løsninger:**

- **Løsning A**: 17 stemmer
- **Løsning B**: 8 stemmer
- **Løsning C**: Ingen stemmer

## 8.2 Fjerne TV inkludert i felleskostnadene, men beholde bredbånd. Sendt inn av to beboere.

***Brev fra Styret:***
**Forslag**: Fjerne TV inkludert i felleskostnadene, men beholde bredbånd.

Etter kartlegging utført av styreleder januar 2024 angående bruk av TV hos den enkelte andelseier, kom det 46 svar av 48 mulige.
Det er i dag 27 andeler som ikke benytter TV fra Telia, 19 som benytter det og 2 som ikke har svart. Det blir dermed betalt for en TV pakke hos 27 stk som ikke bruker den.

I 2022 kostet TV totalt kr.162 645 (282 kr pr mnd/andel).
I fjor, 2023, hadde årsprisen økt til totalt kr.200 468 (348 kr pr mnd/andel).
Hva den eventuelle økningen i 2024 er, er ikke sikkert. Er det tilsvarende økning av pris som tidligere år (ca. 23%), vil ny årspris ligge på kr.246 576 (428 kr pr mnd/andel). Månedspris pr 01/02/2024 for hver beboer er 369 kr. Kostnad knyttet til bredbånd (internett) utenom.
Pris hos Telia på å opprette avtale selv, før eventuell årlig økning er i dag på 429 kroner.
En kan også velge å opprette egen avtale hos andre leverandører.

**Løsning A: Fjerne felles TV-avtale, og tilsvarende sum fra felleskostnadene.**
**Løsning B: Fjerne felles TV-avtale, men beholde summen på felleskostnadene.**
**Løsning C: Beholde tilbudet som vi har i dag, med TV inkludert i felleskostnadene.**

For dem 19 som bruker TV-kanaler levert fra Telia vil det utgjøre kr.60 i forskjell i pris om vi velger løsning A (ikke tatt med i beregning prisøkning), og ingen prisforskjell ved løsning C. For dem 19 vil det bli dyrere å velge løsning B, men boliglaget vil spare opp en buffer, som kan bidra til å minske behovet for lån senere (for eksempel. Ved takbytting 2025).

For dem 27 som ikke bruker TV-kanaler vil en spare rundt 400 kroner i måneden om en velger løsning A. Ved løsning B vil prisen være det samme men boliglaget vil spare opp en buffer, som kan bidra til å minske behovet for lån senere (for eksempel. Ved takbytting 2025). Ved løsning C vil en fortsette å betale det samme, selv om en ikke benytter tilbudet.

***Brev fra Mark Slezin:***
**Forslag**: Forslag om å fjerne tv-løsning

Henviser til felles mail fra styreleder 12.01.24, der det tas opp at vi betaler ca. 200 000 kr i året for å tilby tv-løsning.

200 000 delt på 48 andelsleiligheter, delt på 12 måneder = 347 kr (4100kr i året). Det vil si at hver eneste enhet betaler nærmere 350 kr i måneden kun for å finansiere en tv-løsning, som flere ikke engang bruker, inkludert meg selv.

**Avstemning for foreslåtte løsninger**:

- **Løsning A**: 6 stemmer
- **Løsning B**: 10 stemmer
- **Løsning C**: 7 stemmer
- **Blank**: 4 stemmer

## 8.3 Endring av eierform og kjøp av tjenester

*Brev fra Eli Veronica Wian:*
**Forslag**: Bytte til BOB, eventuelt endre eierform fra aksjelag til borettslag, alternativt kjøpe

eksterne tjenester.

*Bakgrunn*:

Aksjeboliglag er forbudt å opprette etter 2005. Det gjør at dagens løsninger og lovverk ikke passer med eierformen vi har. Vårt navn står ikke som eier på leilighetene, det er det aksjelaget som gjør. Det gjør at ikke bankene kan gjøre digitale verdivurderinger av boligene. Vår eierform hindrer valgfrihet og mulighet til å forhandle renter. Med økt rente merkes det godt når en er låst til et lite antall banker. Flere og flere banker tilbyr automatisk forhandlingsløsninger, for eksempel Bulder. I disse løsningene får en automatisk ned justering av renten, Vurdering av flytting av lån osv.

Som aksjeboliglageier får vi ikke nyte godt av slike tilbud. Det må en manuell prosess til i bankene og regningen havner hos den enkelte. 3000 - 5000 kr for hver vurdering, med innleid eiendomsmegler.

Dette påvirker og valgfriheten til aksjelaget, som ble tydelig når vi skulle ordne med rør-fornying. Det var veldig få banker som ville ha oss som kunde. Og betingelsene blir unødvendig høye renter.

Dette var for noen år siden ikke et stort problem, men ser at det blir stadig dyrere å ha manuell behandling av lån, og at vi som lånetakere har stadig mindre valgmuligheter og forhandlings muligheter. Ved å bytte til at vi er et rent boliglag vil disse løsningene igjen være mulig for oss alle.

Kjøp av tjenester fra BOB (inkludert hvis vi er en del av BOB) innebærer:

Vaktmestertjenester; faste tjenester, slik som rengjøring av sluk, og enkle reparasjoner, sesongbaserte tjenester slik som snørydding + reparasjon.

Styret; BOB har kompetanse både på juss og økonomi. Dette vil gjøre oss mindre sårbar for varierende kompetanse hos styret. De har og kurs for styrer slik at de som er i styrene blir flinkere i oppgavene sine. Bob kan og hjelpe med styremedlemmer om det trengs, samt forretningsfører, advokattjenester, håndtering av reklamasjon, innhenting av tilbud/anbud, kjennskap til leverandører, utarbeidelse og gjennomføring av vedlikeholdsplaner inkludert energi, økonomistyring, samkjøring av kontrakter; bedre avtaler fordi man er en del av noe større (blant annet på forsikring). Alt fra ett sted gir kontinuitet.

**Forslag**:

A: Starte en prosess for å skifte eierform.

B: Undersøke muligheter for å kjøpe eksterne tjenester.

**Innspill**:

Vi må gjøre nødvendige undersøkelser og ordentlige utredelser blant flere relevante aktører. Kostnader, konsekvenser og nytteverdi må kartlegges.

Slik lovverket er nå vil det være særdeles vanskelig å endre eierform. Dette blir derfor først aktuelt dersom lovverket endres for overgang fra aksjelag til borettslag med andelsleiligheter.

**Resultat**:

Det ble enstemmig vedtatt å gi styret mandat til å undersøke muligheter for å kjøpe eksterne tjenester.

## 8.4: Fakturering ved leieforhold av parkeringsplass

*Brev fra styret*

**Forslag**: Parkering fakturering

Ny pris for leie av parkeringsplasser pr.2024 kroner 1200 i året (100kr/mnd)
Det er 27 parkeringsplasser, 12 har elbillader montert men samtlige har infrastruktur installert som gir boliglaget mulighet til å montere elbillader fortløpende ved behov.

For hver ekstra faktura boliglaget må opprette betales det 8 kr til Økonomihuset.
Legger vi leieprisen til den månedlige betaling for de gjeldende 27 leietakere, slipper vi denne utgiften.

**Løsning A**: 100kr lagt på faktura ved innbetaling av fellesutgifter x1 måneden.
**Løsning B**: 600kr forskuddsbetalt hver 6.måned januar/juli.

**Avstemning for foreslåtte løsninger**:

- **Løsning A**: 20 stemmer
- **Løsning B**: 3 stemmer

- **Mot**: 1 stemme

### 8.5: Utfordringer knyttet vaskerom og registrering

***Brev fra styret***
**Forslag**: Vaskerom betaling

Det er utfordringer knyttet til bruk av de 3 vaskerommene vi har.

Styreleder blir kontaktet av ulike beboere flere ganger i måneden knyttet til de 3 vaskerommene boliglaget har. Enkelte skriver seg ikke på listen ved bruk, og benytter vaskemaskin og tørketrommel, altså da uten å betale. Det blir heller ikke registrert at de har skrevet seg på når styreleder kontrollerer noen dager senere.

Styreleder har gitt beskjed til ulike beboere som har «forglemt» seg, men det er ikke lett å vite hvem det er til enhver tid. Regler ved bruk av vaskerom er at en skal skrive seg på FØR en benytter rommet, og benytting av de ulike maskinene skal være ferdig innen oppført tid er ute.

**Løsning A**: En sum i mnd for de som ønsker å benytte seg av vaskerommet.
Ubegrenset bruk- får kode til hengelås som henger på døren.
**Løsning B**: Bruke en stor sum på en smart løsning, f eks chip. Da kan en ikke benytte vaskerommene, uten at en åpner med sin egen chip og blir da registrert.
**Løsning C**: Åpent dokument- føre seg på når de skal benytte seg av tilbudet. Må gjøre det dagen før og få kode til hengelås. Koden skiftes 2 ganger i uken, administreres av styreleder.

**Avstemning for foreslåtte løsninger**:
- **Løsning A**: 19 stemmer
- **Løsning B**: 1 stemme
- **Løsning C**: ingen stemmer
- **Blank**: 3 stemmer

### 8.6: Vaskerom tider

*Brev fra June Irene Langøy*

Vaske klær til kl 18 lørdager og kl.12-15 søndager. Dette er det nok mange som har behov for at det går an og vaske 1t og 3t . Det er ikke alltid en har behov for tre timer og da er det dumt og betale for 3 når en bare vasker 1t.

**Uttalelse fra styret:**

Ved eventuell ny innføring av vaskeromsystem, se sak 8.5 endres timeantallet fra 3 til 1 timers intervall. Med mulighet for å skrive seg opp på flere etter hverandre. Av hensyn til beboerne som bor over vaskerom ønsker vi ikke å utvide vasketiden. Da lydisolering og ombygging av vaskerom blir nødvendig og er en betraktelig kostnad.

**Resultat**:
- Vår plikt å ta vare på det svakeste ledd. Se for øvrig sak 8.5. Dermed utvides ikke åpningstider.
- Det er heller ikke rom for å minske vasketid, da en ser at beboere som benytter vaskerommet ikke klarer å følge nåværende regler. Det ligger klær, boss og div igjen etter at beboere har benyttet vaskerommet og når en ikke klarer å rydde etter seg ila de tre timene, kan vi ikke risikere enda mer «rot» når en har mindre tid på seg.
- Dette kan taes opp igjen om en ser en effekt av ny løsning, ref. Sak 8.5.

### 8.7: Dugnad og faktura

*Brev fra styret:*

**Bakgrunn**: dugnad har frem til nå vært slik at man kunne få betalt for å delta på dugnad. 100 kr timen om det var på dugnadsdagen eller hvis det ble gjort på egen hånd senere. Alternativet kunne man kjøpe seg fri om man ikke ville delta på noe. Denne prisen har vært lavere enn det utgiftene til dugnad har vært. Det gir ikke mening å ha et system som er så ulikt, ei heller å betale folk for å stille opp for eget boliglag.

I 2023 ble veldig mye arbeid gjort, for eksempel: gressklipping, hagearbeid, spyling av mur, fjerning av gammel sand, måking av snø, fjerning av avfall og sykler. Det ble gjennomført 3 felles dugnader, samt flere som utførte dugnadsarbeid utenom felles dugnadene. Boliglaget slapp å leie inn arbeidskraft for å få utført tilsvarende arbeid. Dette sparte vi mye på.
Vi ser at det er behov for mer dugnadsarbeid for å holde bygg og uteområder i god stand. Der det tidligere har vært enkelt sjeler som har hatt som lidenskap å holde enkeltområder i hevd, har vi mindre av det og det må tas inn på dugnad.

Vi ser at det er behov for 3 dugnader i året + enkelt arbeid utenom. Vi er alle eiere av eiendommen, og har et ansvar for å vedlikeholde eiendommen, og holde det pent/ryddig.

*Økonomi*:
I 2023 ble det sendt ut faktura vedrørende dugnad 2 ganger. Første gang på 300 kroner og

andre gang på 200 kroner. En innbetaling på 300- eller 500 kroner pr. andel gir ikke grunnlag for tilstrekkelig å dekke utgifter knyttet til dugnad, eller å godtgjøre for dem som faktisk deltar på dugnad eller bidrar utenom.

**Forslag A**: Øke innbetalingen av ikke-møtt dugnadspenger til 750 kr pr år og betale ut for dugnad utover 10 timer. Når du har passert 10 timer får du betalt 100 kr timen max 1000 kr. Denne løsningen gir boliglaget større handlingsrom enn forslag b.

**Forslag B**: Øke innbetalingen av ikke-møtt dugnadspenger til 1000 kr pr år og betale ut for dugnad 100 kr timen.

**Avstemning for foreslåtte løsninger**:
- **Løsning A**: 20 stemmer
- **Løsning B**: ingen stemmer
- **Mot**: 1 stemme
- **Blank**: 1 stemme

### 8.8: Øke honoraret til styreleder

*Brev fra Styret**:***
**Forslag**: Øke honoraret til styreleder

Siden 2019 har styreleders honorar ligget på 36.000 kroner før skatt.
Hadde en økt med 5% hvert år (2019-2024), ville styreleder honorar ligget på kr.45 946 i 2023.

I 2022 var gjennomsnittlig styrehonorar fra kr.1100-2100, avhengig av hvor mange andeler det er og arbeidsoppgaver. For boliglag med 31-80 boliger er gjennomsnittlig styrehonorar på 1821 per bolig. Hos oss ville det tilsvart 87.408 kroner *(https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/).*

Styreleder ved vårt boliglag har flere ansvarsoppgaver.
Dette er personalansvar (medarbeidersamtale/sende lønn/kontrollere arbeid), samarbeid med/angående økonomi, kartlegge vaskelister, befaringer, innhente ulike tilbud for å sikre best og billigst løsninger, finne/søke/rapportere ved støtteordninger, samarbeid med ingeniør vedrørende langsiktige og fortløpende vedlikeholdsbehov, skrive rapporter, innkallinger, svare på sms/tlf/mail fortløpende.
Det holdes også rundt 4 styremøter hvert år, samt generalforsamling.

Styreleder belastes også med telefoner om kveld/natt i ukedager samt helger. Dette på tross av gjentatte beskjed om å sende sms/mail når det ikke er akutte spørsmål/behov.

Styreleder opplever i dag at arbeidsmengden knyttet til vervet som styreleder er stort, og arbeidet som blir gjort tilsvarer ikke summen en får betalt for dette. Skal det være bærekraftig må en også ha noe igjen for det. Ønsker boliglaget en styreleder som er tilgjengelig og ryddig må honoraret økes.

Styremedlemmer (vi har 2 stk) får 12.000 kroner før skatt, som de er fornøyd med mtp. den arbeidsmengden de har i dag.
Styreleder får 36.000 kroner før skatt. I snitt har styreleder jobbet 7 timer i uken med styrearbeid. Dette inkluderer nødvendige befaringer.
Dette tilsvarer en timelønn i underkant av 99 kr før skatt.

Det er dyre tider og styreleder har ikke lyst å belaste boliglaget med en større utgift. Samtidig, når arbeidsmengden og ansvaret en har med å være styreleder er som beskrevet, må det lønnes.

**Forslag**: Øke honoraret til styreleder til kroner 52.000 kroner.

**Innspill**:
- Komme med forslag neste år om varig løsning. Eksempelvis inflasjonsjustering.

**Avstemning**:
- **For**: 21 stemmer
- **Mot**: ingen stemmer
- **Blank**: 1 stemme

### 9. Valg v/valgkomiteen

*Valgkomiteens innstillinger:*
**Styremedlemmer**:
Kristoffer Gangsøy Eide (2 år). Han ble enstemmig valgt.
Eli Veronica Wian (2 år). Hun ble enstemmig valgt.

Thea Patterson fortsetter som styreleder (stemt inn i 2 år ved generalforsamlingen 2023).

**Varamedlem**:
Andrea Bergen (1 år). Hun ble enstemmig valgt.

**10. Valg av valgkomiteen**

Monica Kålås (1 år). Hun ble enstemmig valgt.

**Referat Generalforsamling for Kristofer Jansons vei 2-12**
**Avholdt: 04.mars 2024 kl.17-19.**

1. **Godkjennelse av innkallingen og dagsordenen:**

   *Ingen innsigelser*

2. **Opprop av aksjonærer:**

   *23 aksjonærer totalt. 17 av disse er fysisk oppmøte, 5 er digitalt.*

   *2 aksjonærer har levert forhåndsstemmer*

   *2 aksjonærer har gitt andre aksjonærer fullmakt til å stemme for seg:*
   - Ådne Henden har fullmakt til å stemme for Voikan Spasic
   - Thea Patterson har fullmakt til å stemme for Magne Nesse

3. **Valg av møteleder:**

   *Thea Patterson, styreleder*

4. **Valg av referent:**

   *Kristoffer Gangsøy Eide*

5. **Ansvarsfrihet for styret:**

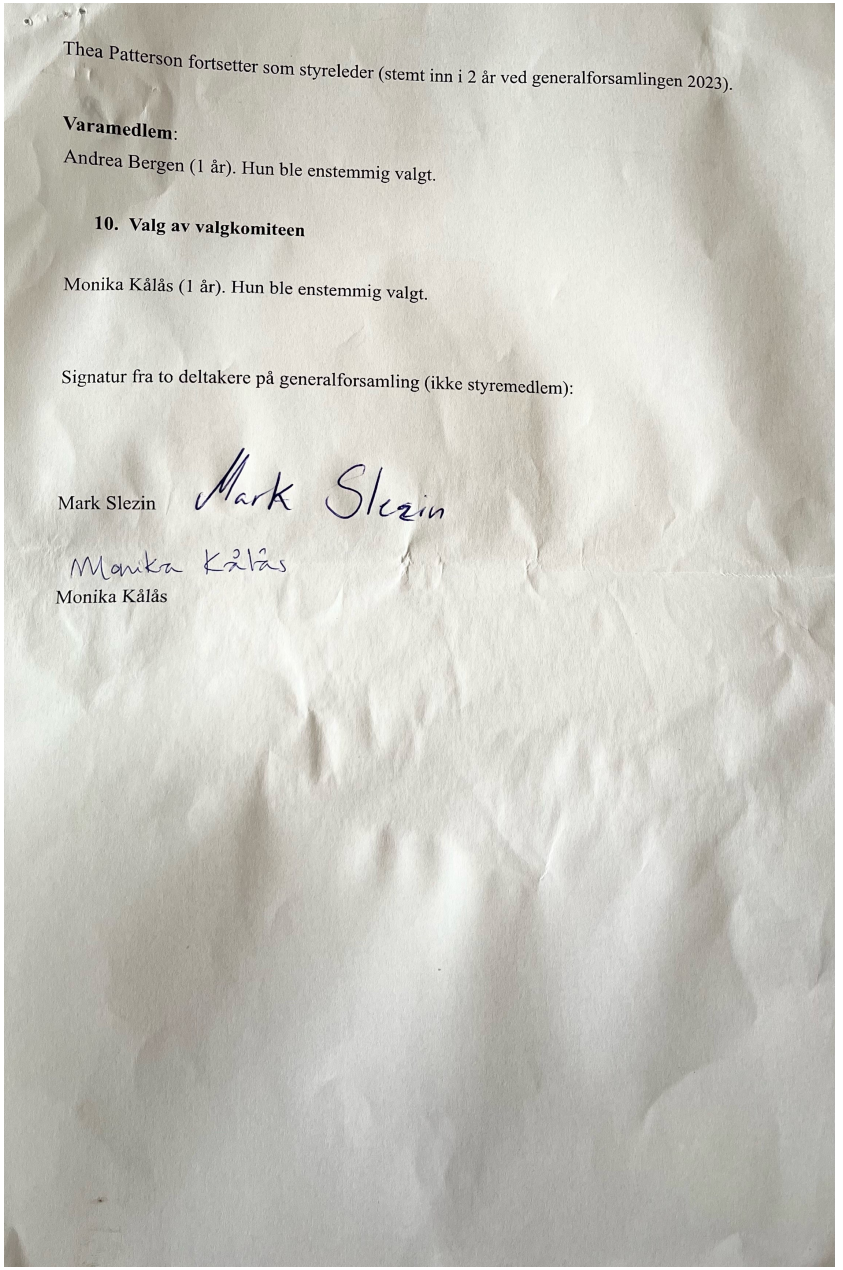
   *Ingen innsigelser*

6. **Gjennomgang av regnskap:**

**Regnskapet er godkjent ved generalforsamling.**

*Møteleder gjennomgår resultatregnskapet. Nedenfor er kommentarer i stikkordformat av hva som ble gjennomgått. Gjennomgår resultatregnskapet. Nedenfor er kommentarer i stikkordformat av hva som ble gjennomgått.*

Renteutgifter har økt siden styringsrenten har økt gjentatte ganger gjennom 2023. Likviditeten har også vært dårlig, spesielt mot slutten av 2023 på grunn av høye kostnader til lekkasjer i leiligheter, og montering av elbilladere og lys i fellesområder. Vi venter tilbakebetaling fra kommunen for deler av kostnader knyttet til montering av elbilladere og lys i fellesområder. På grunn av overnevnte var det nødvendig å øke fellesutgiftene våren 2023, og en ytterligere økning januar 2024.



Thea Patterson fortsetter som styreleder (stemt inn i 2 år ved generalforsamlingen 2023).

**Varamedlem**:
Andrea Bergen (1 år). Hun ble enstemmig valgt.

**10. Valg av valgkomiteen**

Monika Kålås (1 år). Hun ble enstemmig valgt.

Signatur fra to deltakere på generalforsamling (ikke styremedlem):

Mark Slezin Mark Slezin

Monika Kålås Monika Kålås

Opplysninger fra

# Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**
**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 160/678/0/0
Utlistet 27. juni 2025

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260809340** | Grunneiendom | 0 | Ja | 6 626,8 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10520000 | 30 | ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 22.05.1950 | | 97,7 % |
| 10890000 | 30 | ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 20.11.1956 | | 2,3 % |



## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Reguleringsplaner under arbeid

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 71490000 | 35 | ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN | 202312925 | 100,0 % |

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpAngittHensynSone | H570_3 | Landås | 100,0 % |
| **65270000** | KpAngittHensynSone | H570_4 | Historiske veifar | 2,2 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 43,4 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 25,2 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

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

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| **9730000** | 1 - Nåværende | 100 - Byggeområde | 100,0 % |
| **9730000** | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | < 0,1 % (2,2 m²) |

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

| PlanID | Restriksjonstype | Dekningsgrad |
|---|---|---|

| PlanID | Restriksjonstype | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 9730000 | 499 - Annen restriksjon | 100,0 % |

## Kommunedelplaner under arbeid

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 202417461 | 100,0 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 60510000 | 35 | ÅRSTAD. GNR 161 BNR 971 MFL., ERLEVEIEN | 3 | 200707267 |
| 10615000 | 31 | ÅRSTAD. GNR 161 BNR 795, ERLEVEIEN, BARNEHAGE OG ELDREBOLIGER | 3 | 190330805 |
| 40000 | 30 | ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL | 4 | - |
| 62400000 | 35 | ÅRSTAD. GNR 161 BNR 974 MFL., ERLEVEIEN 20 | 3 | 201113982 |
| 18550000 | 35 | ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI | 5 | 202220428 |
| 10610000 | 30 | ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN | 3 | - |
| 20000 | 30 | ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL | 4 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 160/734 | 139237749-2 | Påbygg | Rekkehus | Igangsettingstillatelse | 21.11.2024 | 202414943 |
| 160/112 | 301309364 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 09.02.2024 | 202317581 |
| 160/112 | 139231082 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 09.02.2024 | 202317581 |
| 160/109 | 139231066-1 | Tilbygg | Tomannsbolig, vertikaldelt | Rammetillatelse | 12.02.2016 | 201535132 |

## Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 27. juni 2025



BERGEN KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

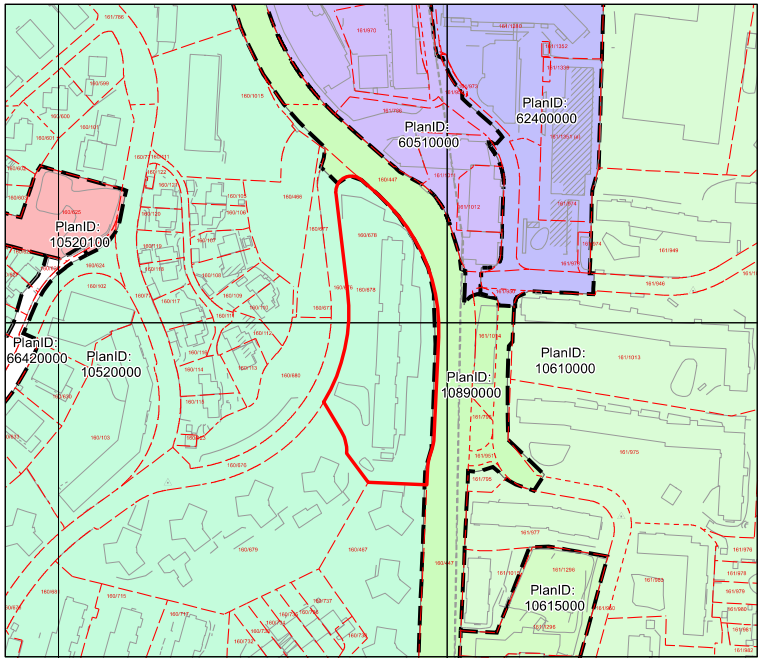
N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/678/0/0
Dato: 27.06.2025 Adresse: Kristofer Jansons vei 4 m.fl.

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:
10520000, 10890000

Eiendomsmarkering




BERGEN KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

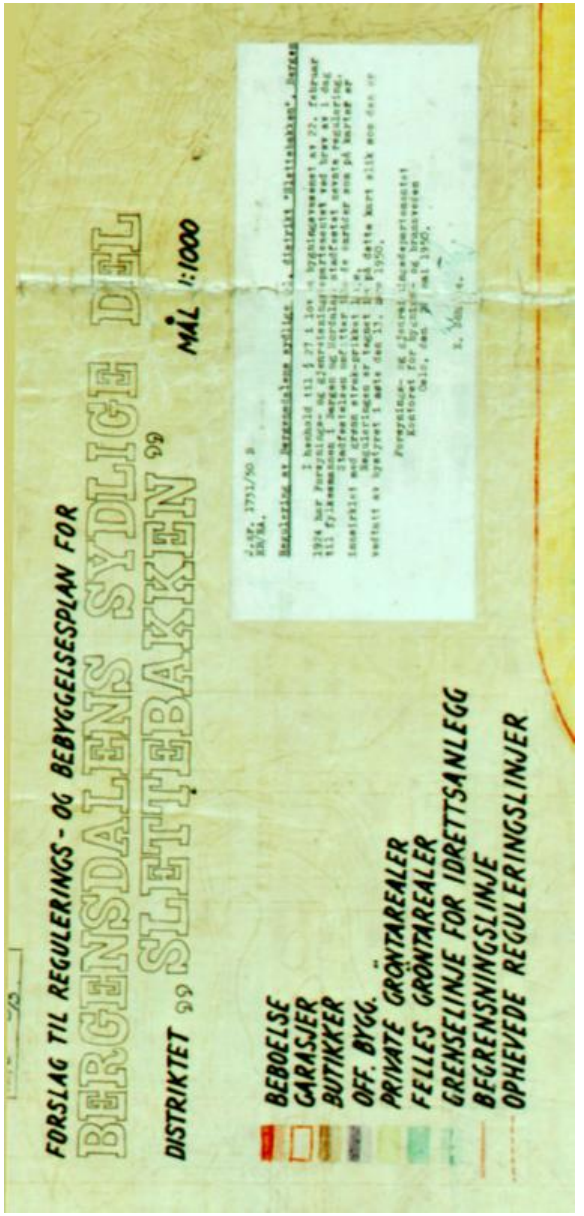
Arealplan-ID: 10520000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/678/0/0
Dato: 27.06.2025 Adresse: Kristofer Jansons vei 4 m.fl.

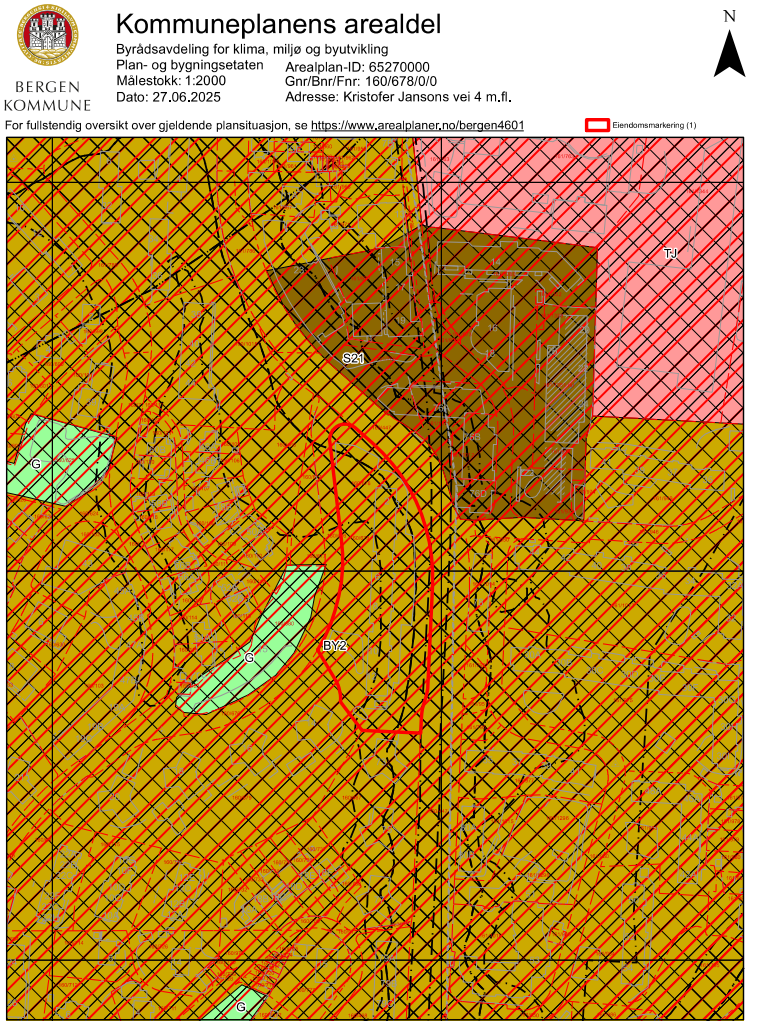
N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering




FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR
BERGENSDALENS SYDLIGE DEL
DISTRIKTET SLETTEBAKKEN 99
MÅL 1:1000
BEBOELSE
CARAGER
BUTIKKER
OFF. BYGG.
PRIVATE GRØNTAREALER
FELLES GRØNTAREALER
GRENSELINJE FOR IDRETTSANLEGG
BEGRENSNINGSLINJE
OPHEVEDE REGULERINGSLINJER


Kommuneplanens arealdel
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 27.06.2025
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/678/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 4 m.fl.
BERGEN KOMMUNE
N
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601
Eiendomsmarkering (1)
TJ
S21
G
BYŻ
G
G

## Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Infrastruktursone
Støysone gul
Støysone rød

**KPA2018 Arealformål**

Sentrumskjerne
Byfortettingssone
Tjenesteyting
Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

# Kommunedelplan

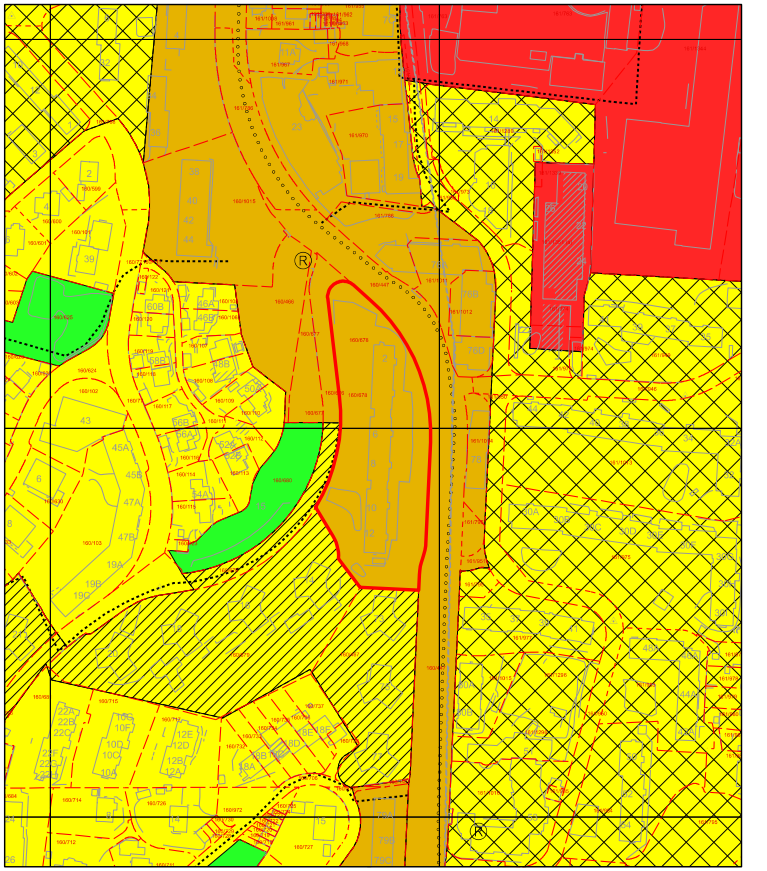
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 27.06.2025

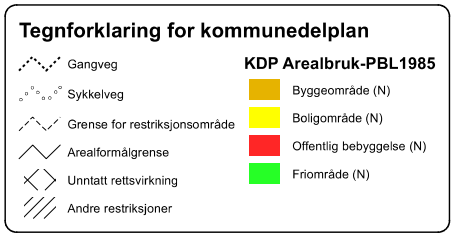
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/678/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 4 m.fl.

N

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

Eiendomsmerkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Gangveg
Sykkelveg
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
Unntatt rettsvirkning
Andre restriksjoner
KDP Arealbruk-PBL1985
Byggeområde (N)
Boligområde (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (N)

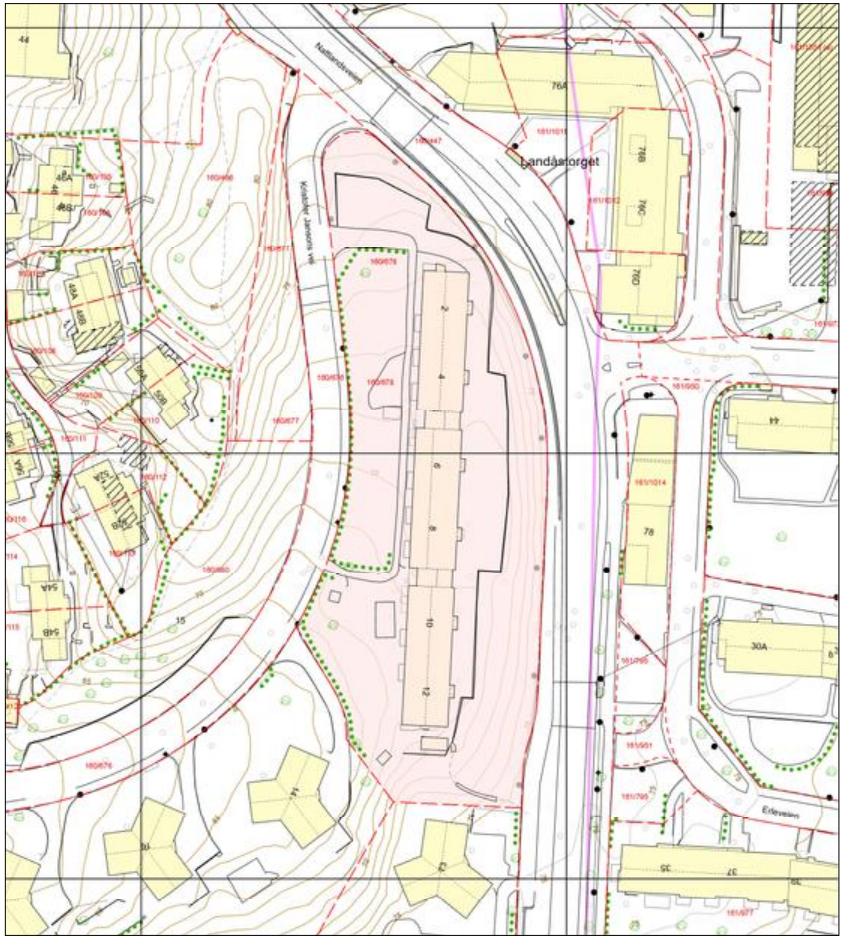
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 05.08.2025

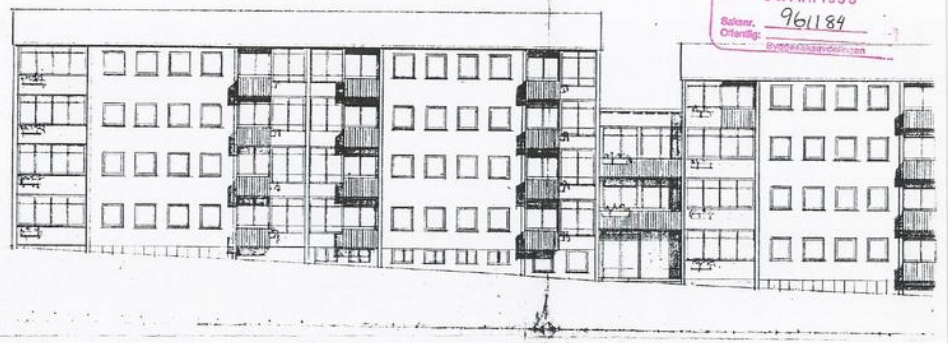
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/678/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 4, 5089 BERGEN m.fl.

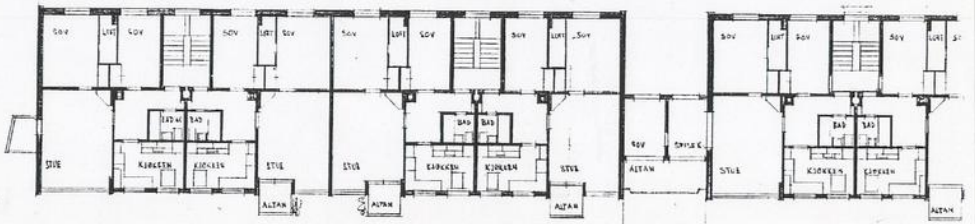
N



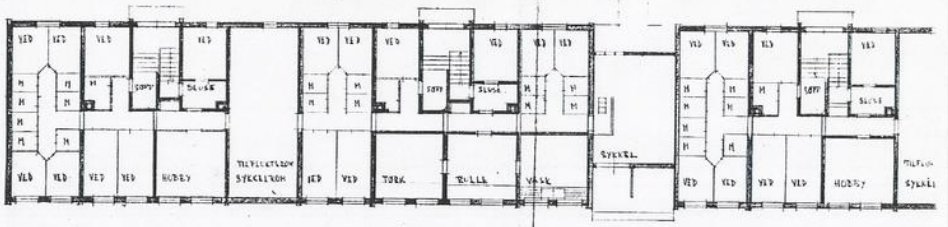

Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 06. MAI 1996
Saksnr. 961184
Ettertlig:





ETASJEPLAN



KJELLER



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

DØSEN BJØRN
SMIEGÅRDEN
5200 Bergen

| Deres ref. | Deres brev av | Vår ref. | Emnekode | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | 9621184/7 PEED | - | 22. juni 1999 |

**FERDIGATTEST**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gnr 160 | Bnr 678 | Festenummer | Seksjonsnummer |
| Tiltakets adresse | KRISTOFER JANSONS V 2-12 | | |
| Tiltakets art | Endring | | |
| Tiltakshaver | KRISTOFER JANSONS VEI 2-12 A/S | | |

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

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

***Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.***

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Edvardsen Per

Kopi: Tiltakshaver

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

# Ferdigattest

for eiendommen nr. Kristofer Jansons vei 10 - 12.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 14. nov. 1952 fra hr. Aarstad Boligselskap A/S. approberte byggeforetagende:

4-etasjes murbygning

er lovlig. Jfr. tinglest deklarasjon. Forbehold - se baksiden.

Der er besiktiget 4 røkpiper og følgende ildsteder:

| | komf. | ovner | | komf. | ovner |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | – | 4 | 4de etg. | – | – |
| 1ste etg. | – | 4 | 5te „ | – | – |
| 2den „ | – | 4 | 6te „ | – | – |
| 3dje „ | – | 4 | Dessuten | 1 elektr. vaskerianlegg. | |
| 4. „ | | 4 | | 16 stk. komb. bad og w.c.er. | |

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

Bergen den 17. juni 1955.

J. H.
bygningsinspektør.

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

Bergen den 20/6 - 1955

F. Chr. Mohn
bygningssjef.
kfl. (sign.)

./.

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

Forbehold: Langs eiendomsgrensen mot Natlandsveien må der oppsettes støpekant og evtl. gjerder må anmeldes særskilt.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

OLSEN H.J. A/S
LEIRVIKÅSEN 31
5179 Bergen

| Deres ref | Deres brev av: | Vår ref | Emnekode | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | 9121075/6<br>PEED | - | 21. juni 1999 |

**FERDIGATTEST**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gnr 160 | Bnr 678 | Festenummer | Seksjonsnummer |
| Tiltakets adresse | KR.JANSONSVEI | 2-12 | |
| Tiltakets art | Nybygg | | |
| Tiltakshaver | BL.KR.JANSONSV. 2-12 | | |

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

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

***Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.***

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Edvardsen Per

Kopi: Tiltakshaver

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bergen

**Teatergaten 35, 5010 BERGEN**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

**nordvikbolig.no/kontorer/bergen**

**902 04 435**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

**Storebrand**

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

**HELP**

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0207/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Kristofer Jansons vei 4 5089 BERGEN

**Betegnelse:** Gnr 160, bnr 678 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no