

aktiv.



Kristofer Jansons vei 41, 5089 BERGEN

**Lys og koselig 3-roms leilighet |
Nytt parkettgulv 2024/25 |
Balkong | Like ved Sletten Senter**



Eiendomsmegler MNEF

Victoria Nordgård Giske

Mobil 454 65 830
E-post victoria.giske@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 168 378,-
Omkostn.: Kr 12 570,-
Total ink omk.: Kr 3 470 948,-
Felleskostn.: Kr 5 260,-
Årlig festeavgift: Kr 23 928,-
Selger: Liv Olaug Vikestrand

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 70/76 kvm
Tomtstr.: 10593.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 692
Oppdragsnr.: 1503250059

Lys og koselig 3-roms leilighet | Nytt parkettgulv 2024/25 | Balkong | Like ved Sletten Senter

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har fått gleden av å presentere denne flotte leiligheten i Kristofer Jansons vei 41! Her bor du i naturskjønne omgivelser på beste Landås, og får det beste av to verdener; nærhet til naturen, og det er meget sentralt.

Høydepunkt:

- Splitter nytt parkettgulv på soverommene (mars 2025)
- Nytt parkettgulv i gang og stue (2024)
- Koselig balkong m/ utgang fra stuen
- To romslige og separate soverom
- Rørfornyng ble gjennomført i regi av laget i 2020
- En innvendig bod, og to eksterne - mye oppbevaringsplass
- "Første mann til mølla"-parkering like utenfor
- Få min. gange til Sletten Senter, bybane og butikk
- Ingen dokumentavgift, eller forkjøpsrett!

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding :)



HARILAFOTO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	61
Energiattest	66
Nabolagsprofil	128
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² - Ekstern bod (3 m²)

- Ekstern bod 2 (3 m²)

2. etasje

BRA-i: 70 m² - Entré/gang (6,3 m²)

- Mellomgang (1,3 m²)

- Bad (3 m²)

- Soverom (13,9 m²)

- Soverom 2 (10,2 m²)

- Stue (21,2 m²)

- Kjøkken (7 m²)

- Bod (2,8 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,1 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.

Takhøyden i hoveddel av stue er: 2,47 m

Eksterne boder:

Leiligheten disponerer to boder i u-etg, begge på 3 m² (inkludert i BRA-e). Bodene er merket Kristofer Jansons vei 41, H0203.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning

i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

10593.9 m²

Tomtebeskrivelse

TOMT: Tomten er felles for boliglaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med diverse interne veier, lekeplass, ballplass, grøntareal og diverse prydbusker/beplantning.

Tomten er festet. Festekontakt er ikke fremlagt. Etter dagens festekontrakt utgjør årlig festeavgift for denne eiendommen kr. 23 928,- (for hele boliglaget). Festeavgiften har lagt uregulert siden 1984 da festeavgiften etter kontrakten skal reguleres etter skattetaksasjon. Siste alminnelige skattetaksasjon ble avholdt i 1984.

Årlig festeavgift

Kr 23 928

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert boliglag I Kristofer Jansons vei, sentralt på beste Landås! Her bor du med gangavstand til alt du trenger i hverdagen, enkel tilkomst til sentrum og bylivet, samtidig som det også er kort vei til flotte turmuligheter.

Fra leiligheten er det få minutters gange til Sletten Senter, med det meste av service- og serveringstilbud. Du finner butikker som Meny (m/ Posten i butikk), Vinmonopolet, Apotek 1, Mani, frisør, klesbutikk, og blomsterbutikk m.m. Like utenfor senteret er både bybanestopp og busstopp. Bybanen tar deg herfra til Byparken på et kvarter, mens til Flesland må du beregne en halvtime. Foretrekker du buss, vil linje nr. 5 ta deg innover mot sentrumskjernen. Har du glemt å handle inn til kveldskosen eller trenger noe til morgendagens frokost, kan du kjøpt og enkelt ta turen ned på Bunnpris Sletten som har åpent til midnatt hver dag - til og med lørdag!

Sitter det langt inne å lage middag en dag, er det flere restauranter/take away-alternativ i nærområdet. San Marino pizzeria på Landåstorget, Sushimi Nattland, Pizzabakeren Landås eller Minde, Spiseriet på Sletten Senter - eller Baker Brun dersom søtsuget kaller. Her har du med andre ord godt utvalg av både service- og serveringsmuligheter innenfor svært kort avstand.

Området er et eldorado for deg som trives i naturskjønne omgivelser. Umiddelbar nærhet til flate stier langs Tveitevannet, og videre rundt Storetveitmarken. For en større utfordring kan du ta turen opp Landåsfjellet, og videre opp til Ulriken for bratte stier som belønnes med nydelig utsikt over Bergen by. Foretrekker du innendørs trening vil Mova Landås (Mannsverk) eller SATS Wergeland være gode alternativer. For andre idrettsanlegg/fritidstilbud i nærheten har du Fysakhallen, Bergenshallen, Turnkassen, Nymarksanlegget eller Brann Stadion. Skulle du få behov for lege, fysioterapeut, kiropraktor eller tannlege har du heldigvis flere alternativer innenfor kort avstand, både på Sletten Senter og på Landåstorget.

For studenter er det enkelt å reise til studiestedene med buss eller bybanen. Ta banen til Kronstad for Høyskolen, Florida for BI eller byparken for Universitetet. Gang-/sykkelavstand til store arbeidsplasser innenfor helsesektoren hos Haukeland Sykehus eller Haraldsplass.

Har du barn i barnehage- eller skolealder, er det flere alternativ i nærområdet. Nærmeste barnehage er faktisk på nabotomten, Sletten barnehage. Ellers har man Slettebakken barnehage og Kidsa Slettebakken innenfor gangavstand. For eldre barn som går på skole, ligger både Landås Skole og Slettebakken Skole kort vei fra leiligheten.

Skal du ut å reise må du beregne en biltur på 11 minutter til Bergen Jernbanestasjon, eller 22 minutter til Bergen Lufthavn, Flesland.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Boliglaget består av 119 leilighet i lavblokk. Området er hovedsakelig bebygd med

bolighus og tilsvarende blokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

GRUNNMUR:

- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
- Videre grunnforhold er ikke kjent.
- Grunnmur/fundamenter av betong.
- Det ble utført dreneringsarbeid i deler av boliglaget i 2014/2015.

VEGGKONSTRUKSJON:

- Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevægger/etasjeskillere.
- Yttervegger i murkonstruksjoner/isolert bindingsverk. Påforet på utside.
- Ytterkledning av fasadeplater.
- Renovering av fasadene i boliglaget ble utført i 1993/1994.
- Fasadene er boliglagets ansvar.

TAKTEKKING:

- Saltak.
- Konstruksjon av taksperrer tekket med sutaksbord, papp, lekter og profilerte stålpanner.
- Renner og nedløp i plast.
- Taktekking er fra 1993/1994.
- Taktekking er boliglagets ansvar.

VINDUER OG DØRER:

- Isolerglass i hvite pvc karmen.
- Vinduene ble skiftet i 2010 i regi av boliglaget.
- Vinduer er boliglagets ansvar.
- Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.
- Balkongdør: Hvit dørblad i pvc med felt av isolerglass.
- Balkongdør har trelags isolerglass.
- Ytterdør har vært skiftet, ukjent når.
- Balkongdør ble skiftet i 2010 i regi av boliglaget.
- Ytterdør og balkongdør er boliglagets ansvar.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann Trond Bertelsen, datert 11.03.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?

År: 2006

- Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 2

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Modernisering av bad og kjøkken Rehabilitering. Arbeid utført av Rørkompaniet AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja. Beskrivelse: Rehabilitering

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rørfornyng Aug 2020 I regi av aksjelaget. Arbeid utført av Olimb Rørfornyng AS

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

- Ja. Beskrivelse: Dårlig trekk i ovn. Er fikset

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Var med på rehabilitering i 2012, ilag med rørkompaniet.

- Oppgradering av sikringsskap i 2019

- Oppgradering av stikkontakter på stove i 2024, alle nye, utenom 1 stk

Arbeid utført av Elektroinstallasjon AS

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja. Beskrivelse: Kontroll av BKK

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradering av altanen, nye vinduer, terassedør og telefonanlegg til ytterdør Arbeid utført av I regi av aksjelaget.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

- Ja. Beskrivelse: I ei av blokkene i sameiet Vart sanert

Innhold

Velkommen til Kristofer Jansons vei 41, presentert av Victoria Giske v/ Aktiv Eiendomsmegling.

INNVENDIGE OVERFLATER:

- Gulv: En-stavs eikeparkett.
- Vegger: Malt strie, malt platekledning, malt panel, malt tynnpanel, malt tapet, malt mur.
- Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på veggoverflater.

OPPGRADERINGER:

- Nytt parkettgulv i entre/gang og stue i 2024.
- Nytt parkettgulv på begge soverom i 2025.
- Diverse malingsarbeid er utført over, senest i 2025.

ANNET:

- Innebygd garderobeskap på ett soverom (eldre skap).
- Garderobeskap på hovedsoverom.
- Innebygd skap i entre/gang (eldre skap).
- Hykler i bod og mellomgang.

BAD:

- Areal: 3 m². Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling. Mosaikk fliser på gulv i dusjsone.
- Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr. El.avtrekksventil i himling.
- Badet ble renoveret i 2012. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS.

KJØKKEN:

- Areal: 7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2012.
- Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger, takplater m/led spotlights i himling.
- Aubo kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Ett overskap med glassfronter og innfelte spotlights.
- Stein benkeplate, stål vaskekum, ventilator. Mosaikk fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (Electrolux):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

- Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system).
- Rør i rør skap i bod.
- Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
- Avløpsrør av støpejernsrør (rørfornyet).
- Plastrør under vask og servant.
- Varmtvannstank i bod. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2012.
- Produsent: Oso Hotwater.
- Nytt rør i rør system i leiligheten i 2012. Arbeidet ble utført i regi av Rørkompaniet AS.

VENTILASJON:

- Bad har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i himling og ut igjennom yttervegg.
- Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, ventil i kjøkkenhimling, ventil i yttervegg på begge soverom og stue, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdør.

EL. ANLEGG:

- Sikringsskap i fellesarealer.
 - Sikringsskap ble oppgradert i 2019.
 - Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
- Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

- 20 ampere. 1 stk.
- 15 ampere. 3 stk.
- 10 ampere. 3 stk.
- Ny strømmåler i januar 2018.

BELYSNINGSUTSTYR:

- Innfelte led spotlights i himling på bad og kjøkken (fra 2012).
- Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

EL. OPPVARMING:

- Varmekabler på bad og kjøkken (fra 2012).
- En vegghengt panelovn.

EKSTERNE BODER:

Leiligheten disponerer to boder i u-etg, begge på 3 m² (inkludert i BRA-e). Bodene er merket Kristofer Jansons vei 41, H0203.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Felles kobberrør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 2-etg > Bad (3 m²) > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2-etg > Bad (3 m²) > Overflater Gulv
- Våtrom > 2-etg > Bad (3 m²) > Sanitærutstyr og innredning

Forhold som har fått TG IU:

- Våtrom > 2-etg > Bad (3 m²) > Fukt i tilleggende konstruksjoner

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Ny kjøkkeninnredning og reovering av bad i 2012 Arbeid utført: Rørkompaniet AS.
- Oppgradering av sikringsskap i 2019, arbeid utført av Elektroinnstallasjon AS
- Nytt gulv, stove/ gang, parkett, i mai 2024. Arbeidet utført av Eirik Corneliussen, Econ Eiendom
- Nytt gulv 2 soverom, mars 2025. Arbeidet utført av Eirik Corneliussen, Econ Eiendom
- Nye vegger 1-2 vegg på gjestesoverom

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv kabel-tv og internett, tilknyttet Telia. De har en "flex-avtale" som gjør at beboerne kan skreddersy sin kombinasjon av internett og TV / strømming. Beboer kan endre avtalen så ofte beboer vil på "Min Side" på telia.no.

Parkering

Boliglaget har felles parkeringsplass (første mann til mølla) utenfor, som kun er tillatt for personbiler tilhørende beboerne i boliglaget, samt gjester. I tillegg finnes det 6 garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet. Laget har i dag fire plasser til elbil-lading, mulig for flere hvis det blir behov. Beboer må ta kontakt med styret for å unngå avtale om lading, tilknyttet abonnement hos Charge 365.

Forsikringselskap

IF Forsikring NUF

Polisenummer

SP615862

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

- Varmekabler på bad og kjøkken (fra 2012)
- En vegghengt panelovn
- En peisovn i stuen (fra 2006)

Info strømforbruk

Totalt forbruk for 2024 var 7 842 kWh / kr. 12 735,-. En rimeligere mnd har lagt på ca. kr. 600,-, mens en dyrere mnd har lagt på ca. kr. 1 500,-. Dette er kun et estimat, og forbruket vil variere.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 290 000

Formuesverdi primær

Kr 868 246

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 472 982

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

FELLESKOSTNADENE INNEHOLDER: Kommunale avgifter, felles byggforsikring, nedbetaling renter / avdrag andel fellesgjeld, dugnad, kabel-TV og internett (grunnpakke) og diverse drift / vedlikehold av fellesareal og utvendig bygningsmasse, som feks. snørydding.

FELLESKOSTNADENE FORDELES SLIK:

- Andel felleskostnader: kr. 4 765
- Kabel-TV og bredbånd: kr. 495

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boliglaget kan medføre økning i fellesgjeld/felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften, utover justering etter konsumpris indeks. Det vil skje med virkning fra 01.07.25.

Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 260

Andel Fellesgjeld

Kr 168 378

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

13.02.2025

Andel fellesformue

Kr 51 025

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Organisasjonsnummer

930125180

Om aksjeselskapet

Informasjon om boliglaget:

Kr. Jansonsvei Boliglag A/S består av til sammen 119 leiligheter i lavblokker.

Adkomst leiligheter via trappeoppgang.

Felles vaskeri og tørkerom i u-etg.

Felles boder i u-etg for oppbevaring av barnevogner, sykler etc.

Laget har ikke dugnadspunkt ordning.

Dyrehold skal godkjennes av de andre andelshaverne i oppgangen.

Styreleder i boliglaget: Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez.

Boliglaget har ikke forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 930 125 180.

Navn/foretaksnavn: Kr.Jansonsvei Boliglag A/S.

Organisasjonsform: Aksjeselskap.

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.

Stiftelsesdato: 04.05.1955.

Næringskode(r): 68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom.

Vedlikehold:

Laget har i 1993/1994 tatt en del rehabiliteringsarbeid som blant annet nye fasader, etterisolering,

nye inngangsparti og nytt tak. I 2008/09 ble det foretatt oppgraderinger av balkongene.

I 2010 ble det foretatt utskiftning av vinduer/balkongdører og forbedret belysning

i fellesområdene, samt montert nytt dørtelefonanlegg og postkasser.

Det ble utført rørfornyning i Brl i 2019/2020. Noe arbeid gjenstår.

Forsikring:

Boliglagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP615862.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95217608083, Handelsbanken lån lag 18

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 13.02.2025: 18 884 247

Andel av saldo: 168 378

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2054)

Vedtak generalforsamling 2018 - rørfornyning inntil 0 mill - refinansiering av eksisterende

lån. Byggelån hos Vestbo Finans AS kr. 0 mill til 31.12.24. Når byggelånet erstattes av

et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel.

Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

Sikringsordning fellesgjeld

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 mnd.

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Boliglaget har avtale om at Vestbo godkjenner ny eier. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag for godkjenning av ny andelseier. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det må søkes om dyrehold. Skjema lastes ned, fylles ut og signatur fra samtlige eiere i oppgangen må vedlegges med søknaden. Signaturene kan skrives bak på skjemaet.

Kun signatur av andelseier er gyldig. Leietakere må evt ta dette opp med eier.

Link til søknad: <http://vestbo.no/wp-content/uploads/S%C3%B8knad-om-dyrehold.pdf>

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 692 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/160/692:

03.12.1955 - Dokumentnr: 10104 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,793

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

UOPPSIGELIG

03.12.1955 - Dokumentnr: 10104 - Bestemmelse om gjerde

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

03.12.1955 - Dokumentnr: 10104 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,793

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

UOPPSIGELIG

04.02.1958 - Dokumentnr: 1232 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om felles vegg

Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av
fellesledninger m.v.

01.04.1955 - Dokumentnr: 2851 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:160 Bnr:176

OGSÅ UTSKILT FRA BNR. 973

19.05.1969 - Dokumentnr: 4849 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Et grunnstykke 203 ,3 m2 utskilt fra Landåsveien 83 X

01.01.2020 - Dokumentnr: 1353564 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:692

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for "3-4 etasjes murbygning" datert 16.01.1959.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.01.1959.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan:

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Ikrafttredelsesdato: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

- Byfortettingssone - Sentrumsformål (97,5%)
- Grønnstruktur (2,5%)

Hensynssone - Kulturmiljø i kommuneplanen

- Landås (100%)

Hensynssone - Faresone i kommuneplanen

- Luftkvalitet - Gul sone (100%)

Hensynssone - Støy i kommuneplanen

- Vei støy - Gul sone (13,9%)
- Vei støy - Rød sone (11,2%)

Kommunedelplan:

- ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS

PlanID: 9730000

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan:

- Boligområder - Nåværende (100%)

Planer i nærheten av eiendommen:

Plannavn: ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 75X OG 83X. Planstatus "Endelig vedtatt arealplan" og plantype "Eldre reguleringsplan", med ikrafttredelsesdato 07.06.1977.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 783 MFL., SLETTEBAKKEN, SLETTEN SENTER.

Planstatus "Endelig vedtatt arealplan" og plantype "Eldre reguleringsplan", med ikrafttredelsesdato 19.06.2006.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 1075 MFL., ADOLPH BERGS VEI. Planstatus "Utgått/erstattet".

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 674 MFL., ADOLPH BERGS VEI. Planstatus "Endelig vedtatt arealplan" og plantype "Detaljregulering", med ikrafttredelsesdato 31.01.2018.

Plannavn: ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN.

Planstatus "Endelig vedtatt arealplan" og plantype "Mindre reguleringsendring", med ikrafttredelsesdato 07.11.2007.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 654 MFL., SLETTEMARKEN SYKEHJEM. Planstatus "Planforslag" og plantype "Detaljregulering".

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Gnr. 160 / Bnr. 694 - Garasjeuthus anneks til bolig - Status: Bygning godkjent for riving/brenning - Dato: 31.03.2023

- Gnr. 160 / Bnr. 694 - Stor frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. - Status: Igangsettingstillatelse - Dato: 14.05.2024

- Gnr. 160 / Bnr. 774 - Endring: Ombygging - Bygningstype: Rekkehus - Status: Igangsettingstillatelse - Dato: 16.04.2024

- Gnr. 160 / Bnr. 709 - Endring: Tilbygg - Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt - Status: Igangsettingstillatelse - Dato: 30.09.2021

- Gnr. 160 / Bnr. 709 - Endring: Underbygg - Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt - Status: Igangsettingstillatelse - Dato: 01.10.2021

Eiendommen er berørt av Eviny 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.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Boliglaget har avtale med Vestbo om behandling av søknader om bruksoverlating (utleie). Søknad sendes Vestbo for behandling. Søknadsskjema www.vestbo

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

168 378 (Andel av fellesgjeld)

3 458 378 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 570 (Eierskiftegebyr)

2 875 (Noteringsgebyr forretningsfører)

2 875 (Transportgebyr)

250 (Utstedelse av panteattest)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

12 570 (Omkostninger totalt)

20 470 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 270 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 470 948 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 478 848 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 481 648 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 12 570

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto to dager innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- kr. 15 000,- Grunnpakke (ommutale, eiendomsregister, signering, servitutter)
- kr. 24 900,- Markedspakke (FINN.no, Aktiv Treff, hjemmeside, sosiale medier, m.m)
- kr. 7 990,- Oppgjørshonorar
- kr. 14 990,- Tilretteleggingsgebyr
- kr. 2 990,- Visninger/overtakelse per stk.
- kr. 2 875,- Noteringsgebyr urådighetssperre
- kr. 4 500,- Utlegg opplysninger Vestbo

Totalt kr: 118 505,-

Oppdragsansvarlig

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830
IG: @ meglergiske

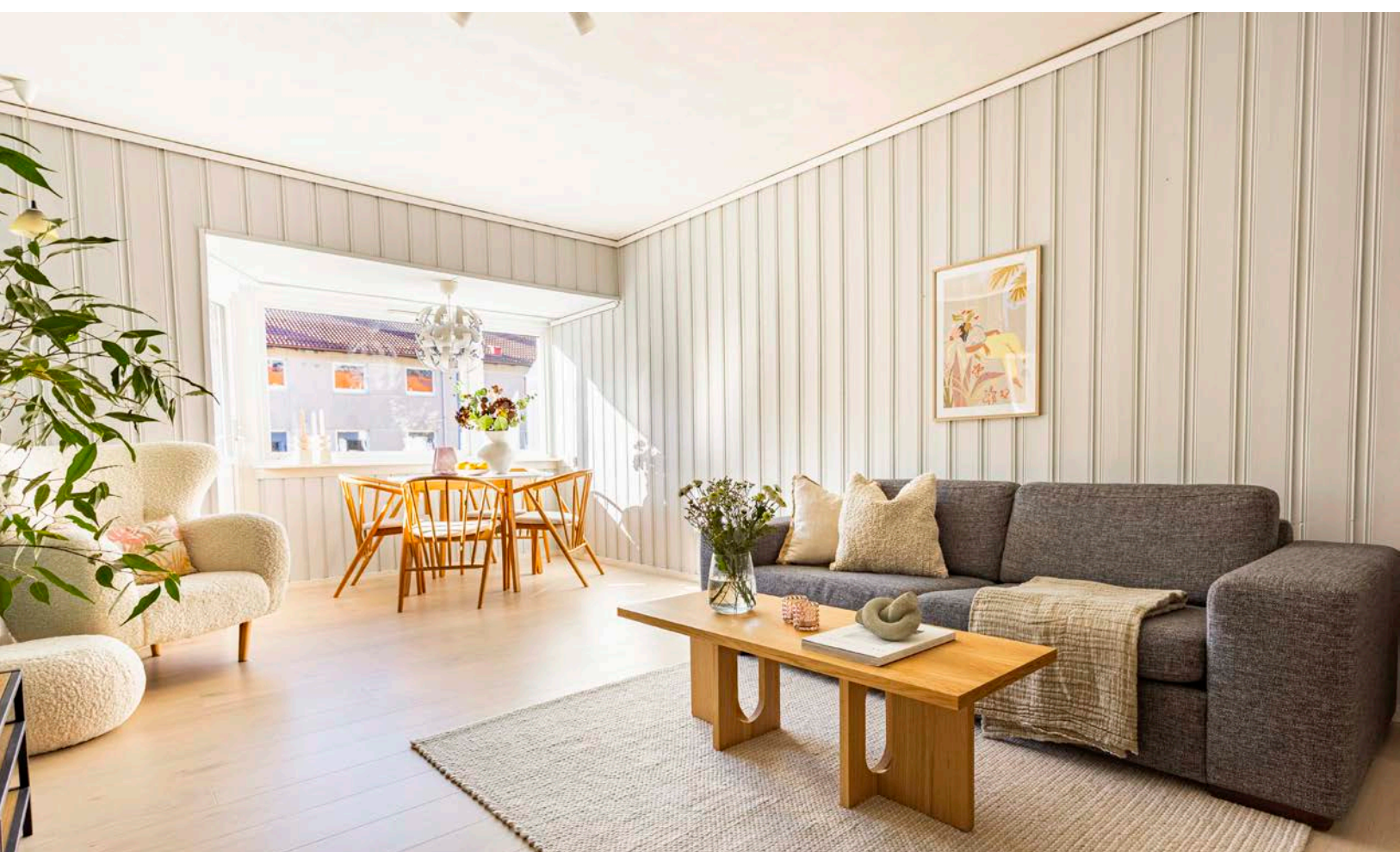
Ansvarlig megler

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830
IG: @ meglergiske

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

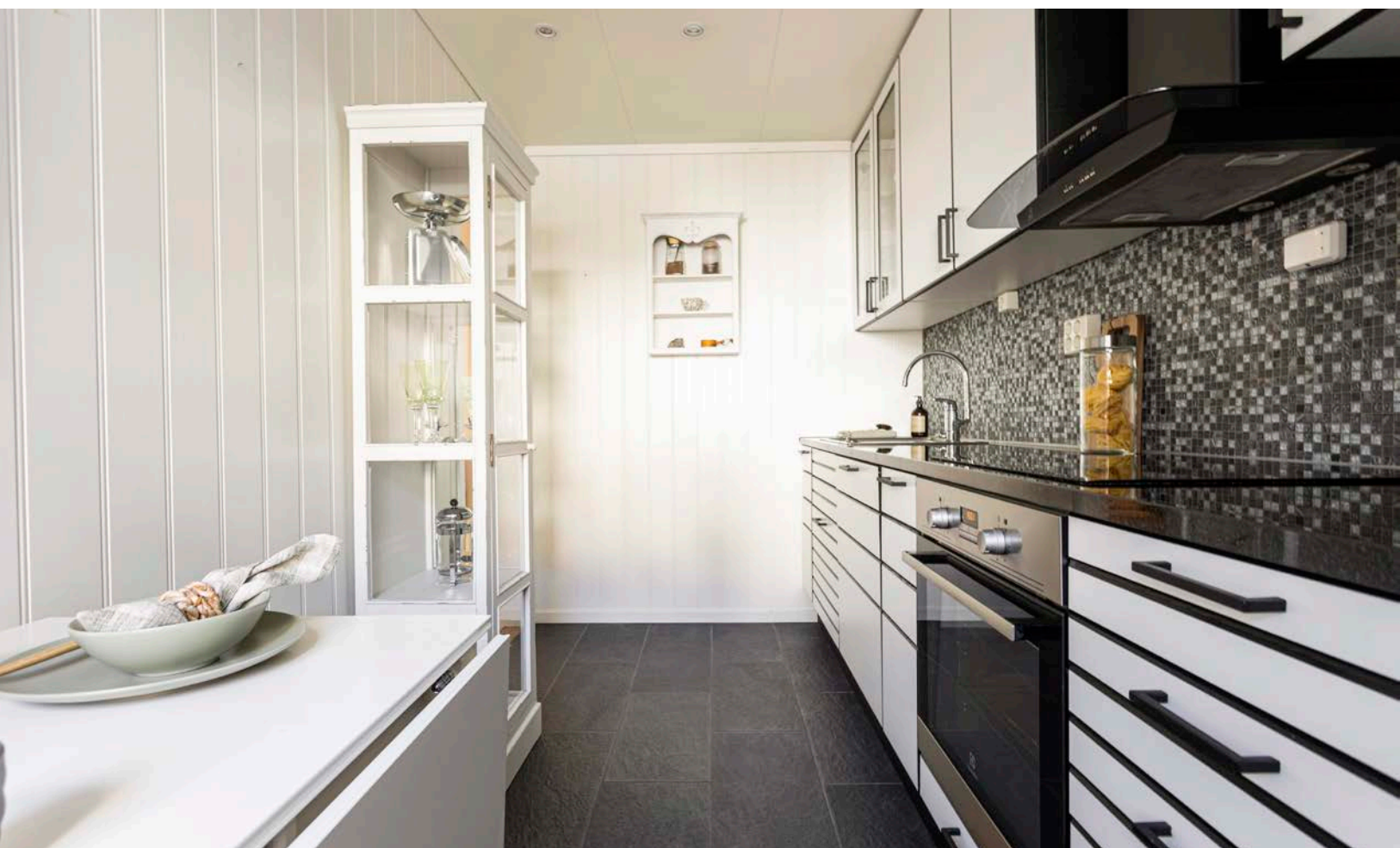
Salgsoppgavedato

18.03.2025







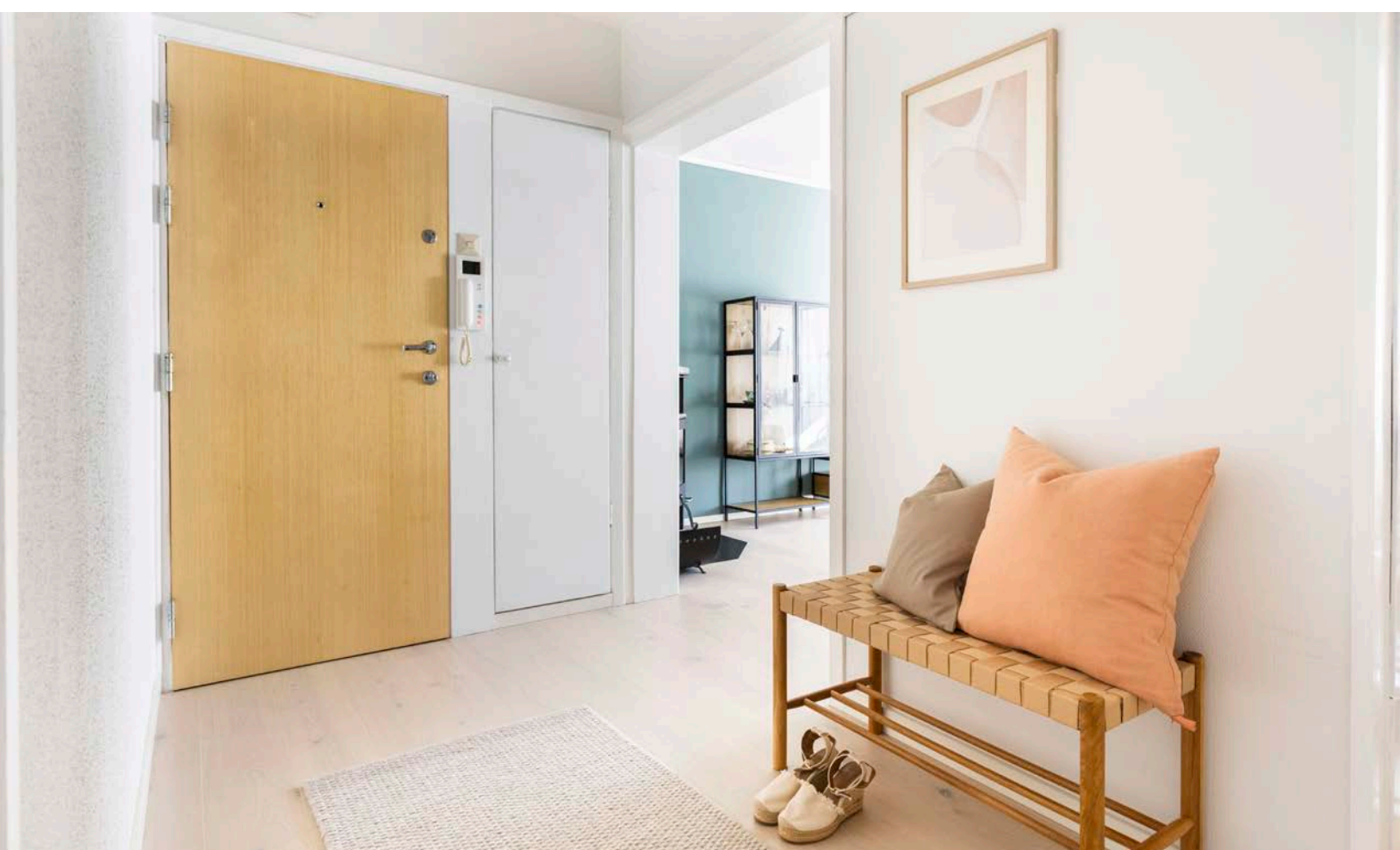




















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet i boligblokk

 Kristofer Jansons vei 41, 5089 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 160, bnr. 692

 Aksjenummer 5091-5136

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 20286-2192

Referansenummer: WU1309

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinstitutt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprekstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Det ble utført dreneringsarbeid i deler av boliglaget i 2014/2015. Generelt: I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold. Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:

Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger i murkonstruksjoner/isolert bindingsverk. Påforet på utside. Ytterkledning av fasadeplater. Renovering av fasadene i boliglaget ble utført i 1993/1994. Fasadene er boliglagets ansvar. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Taktekking:

Saltak. Konstruksjon av taksperrer teknet med sutaksbord, papp, lekter og profilerte stålpanner. Renner og nedløp i plast. Generelt: Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av aldersvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer. Taktekking er fra 1993/1994. Taktekking er boliglagets ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: En-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt strie, malt platekledning, malt panel, malt tynnpanel, malt tapet, malt mur.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på veggoverflater.

Oppgraderinger:

- Nytt parkettgulv i entre/gang og stue i 2024.
- Nytt parkettgulv på begge soverom i 2025.
- Diverse malingsarbeid er utført over, senest i 2025.

Annet:

- Innebygd garderobeskap på ett soverom (eldre skap).

- Garderobeskap på hovedsoverom.
- Innebygd skap i entre/gang (eldre skap).
- Hykler i bod og mellomgang.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner.

Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Scan. Fra 2006, montert av Varme AS. Peisovn er rentbrennende.

Innvendige dører:

Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene ble skiftet i 2012.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 3 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.

Mosaikk fliser på gulv i dusjsone.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning,

vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.

El.avtrekksventil i himling.

Badet ble renoverert i 2012. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2012.

Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger, takplater m/led spotlights i himling.

Aubo kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Ett overskap med glassfronter og innfelte spotlights.

Stein benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Mosaikk fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (Electrolux):

- Stekeovn.
- Pladetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap i bod.

Støppekran er plassert i rør i rør skap.

Avløpsrør av støpejernsrør (rørfornyet). Plastrør under vask og servant.

Varmtvannstank i bod. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2012.

Produsent: Oso Hotwater.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2012. Arbeidet ble utført i regi av Rørkompaniet AS.

Ventilasjon:

Bad har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i himling og ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon

Beskrivelse av eiendommen

med spalteventiler i vinduer, ventil i kjøkkenhimling, ventil i yttervegg på begge soverom og stue, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdør.

El.anlegg:

Sikringssskap i fellesarealer. Sikringssskap ble oppgradert i 2019.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.

Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

15 ampere. 3 stk.

10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i januar 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling på bad og kjøkken (fra 2012). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad og kjøkken (fra 2012).

En vegghengt panelovn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

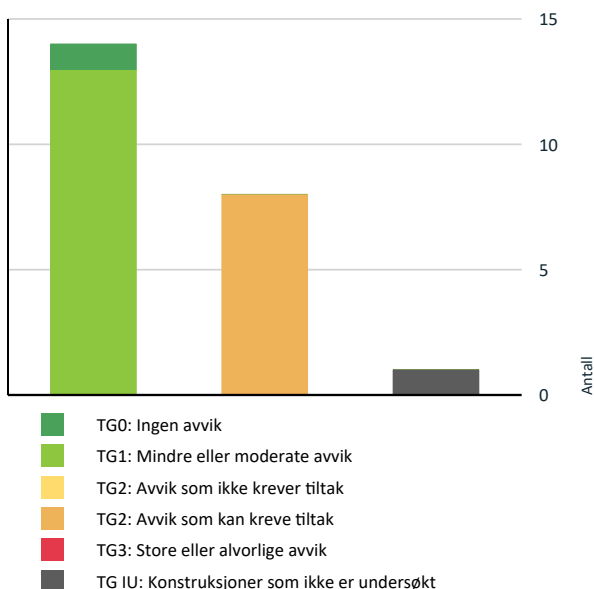
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringskjema:

Egenerklæringskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2-etg > Bad (3 m²) > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Felles kobberør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 2-etg > Bad (3 m²) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2-etg > Bad (3 m²) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2-etg > Bad (3 m²) > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1956

Kommentar
Oppgitt i boliginformasjon fra Vestbo

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms aksjeleilighet i 2-etg. Ssb-nr: H0203.
Vestvendt balkong på 3,8 m² med utgang fra stue. Balkongen er overbygd.
Leiligheten disponerer to boder i u-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er boliglagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite pvc karmen.

Vinduene ble skiftet i 2010 i regi av boliglaget.
Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Mrk.
Ett stuevindu tar litt i karm og bør ev. justeres litt om mulig.

TG 1 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.
Balkongdør: Hvit dørblad i pvc med felt av isolerglass.

Ytterdør har vært skiftet, ukjent når. Balkongdør ble skiftet i 2010 i regi av boliglaget. Balkongdør har trelags isolerglass.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og balkongdør er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Vestvendt balkong på 3,8 m² med utgang fra stue. Balkongen er overbygd.
Balkongen er oppført i betong, behandlet overflate.
Rekkverk i stålprofiler og fasadeplater.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,97 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Balkongene i Brl ble oppgradert i 2008/2009, dvs. at betonggulvene ble overflatebehandlet.
Balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: En-stavs eikeparkett.

Vegger: Malt strie, malt platekledning, malt panel, malt tynnpanel, malt tapet, malt mur.

Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på veggoverflater.

Oppgraderinger:

- Nytt parkettgulv i entre/gang og stue i 2024.
- Nytt parkettgulv på begge soverom i 2025.
- Diverse malingsarbeid er utført over, senest i 2025.

Annet:

- Innbygd garderobeskap på ett soverom (eldre skap).
- Garderobeskap på hovedsoverom.
- Innbygd skap i entre/gang (eldre skap).
- Hykler i bod og mellomgang.

Mrk.

Det er ujevne veggoverflater noen steder.

Generelt.

Lyse og tidsriktige overflater.

Normal bruksslitasje på overflater. Liten/ingen slitasje på gulv fra 2024/2025.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Boder ol. er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/revirent.

Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?

Svar fra eier/revirent:

Sprekk i gulvfliser og flis over vask på bad. På badet, det gjeld berre 1 gulvflis.

På vaskerom, hull i vegg i innbygd hylle, har vore eit vannrør der.

På soverom, sprekk i bakvegg, på klesskapet.

På soverom nr2, sprekk i murvegg i innbygd skap.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Plasstøpt betong, oppført med tregulv.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 18 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.

Det er knirk i gulv enkelte steder. Det er svikt i parkett noen steder, skyldes sannsynligvis ujevnheter i underlaget.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

I bygninger fra denne tidsperioden er det som oftest oppført tregulv oppå betongdekke. Tregulv er utilgjengelig for besiktigelse og er dermed ikke tilstandsvurdert (TGIU).

Kommentar:

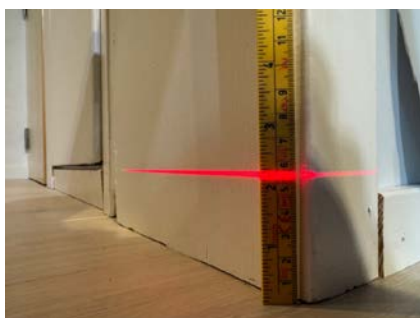
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Leiligheten ligger i 2-etg, dvs at det er 1 boligetasje + u-etg under leiligheten. Sannsynligheten for høye radonverdier er liten.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 1 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner.

Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Scan. Fra 2006, montert av Varme AS. Peisovn er rentbrennende.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er boliglagets ansvar. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.



Peisovn i stue.



Riss i mur bak peisovn. Anses ikke å være et problem.

TO 2 Radon

Tilstandsrapport

TO 1 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene ble skiftet i 2012.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

2-ETG > BAD (3 M²)

Generell

Bad. Areal: 3 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.

Mosaikk fliser på gulv i dusjsone.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.

El.avtrekksventil i himling.

Badet ble renoveret i 2012. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett etter hvert. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

2-ETG > BAD (3 M²)

TO 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater m/led spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er riss i en veggflis over servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggflis med riss bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å foreta utbedring av en veggflis på ett bad som er eldre enn 10 år.



Riss i veggflis over servant.

2-ETG > BAD (3 M²)

TO 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Mosaikk fliser på gulv i dusjsone. Det er varmekabler i gulv.

Lite fall til sluk. Dvs 1,2 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

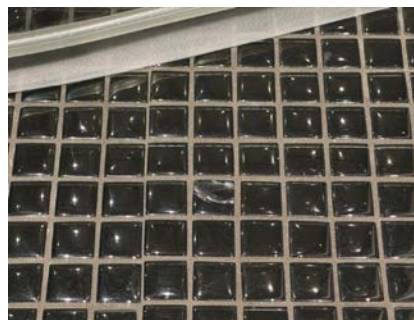
Det er riss i en gulvflis i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Vedr. Riss i gulvflis i dusjsone. Gulvflis med riss bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å foreta utbedring av en gulvflis på ett bad som er eldre enn 10 år.



Riss i gulvflis i dusjsone.

2-ETG > BAD (3 M²)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig klemring i sluk.

Membran: Smøremembran.



Plastsluk i dusjsone.

Tilstandsrapport



Drenshull under vegghegt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghegt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

2-ETG > BAD (3 M²)

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghegt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe riss/krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.



Riss/krakelering i servant.

2-ETG > BAD (3 M²)

1 TG 1 Ventilasjon

El.avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (3 M²)

1 TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot nabo og bod. Vegg mellom bad - bod er en murvegg.

KJØKKEN

2-ETG > KJØKKEN (7 M²)

1 TG 1 Overflater og innredning

Areal: 7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2012.

Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger, takplater m/led spotlights i himling.

Aubo kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Ett overskap med glassfronter og innfelte spotlights.

Stein benkeplate, stål vaskeum, ventilator.

Mosaikk fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (Electrolux):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk. Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget. I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med hullyd i gulvfliser. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

2-ETG > KJØKKEN (7 M²)

1 TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator. Produsent: Røroshetta. Fra 2012. Ventilatorrør går opp i himling og ut igjennom yttervegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap i bod. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2012. Arbeidet ble utført i regi av Rørkompaniet AS. Felles vannrør er boliglagets ansvar.

Mrk.

Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Annet:

Det er membran, gulvfliser og sluk i bod. Mrk. Det er ingen fall til sluk i bod.

Bod ble modernisert i 2012. Arbeidet ble utført av Rørkompaniet AS.

Mrk. Hull lyd ble registrert i gulvfliser i bod. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget. I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med hull lyd i gulvfliser. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

TG 2 Felles kobberør

Felles kobberør/stamme er av eldre årgang. Felles vannrør er boliglagets ansvar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejernsrør (rørfornyhet). Plastrør under vask og servant.

Rørfornyng:

Boliglaget har utført rørfornyng av alle bunnledninger og fallstammer. Fallstammene er rørfornyng i sin helhet og avsluttet med grensesnitt første grennr ved hver leilighet. Arbeidet ble utført i 2019/2020. Arbeidet ble utført av Olimb AS. Det gjenstår rørfornyng av avløpsrøret fra fallstamme fra kjøkkenet. Boliglaget har p.t. ikke ferdigstilt strategi med tanke på rørfornyng av rørsystem tilknyttet leiligheter som ikke skal rehabiliteres badene. TG 2 settes på eldre avløp som ikke er rørfornyng.

Tilstandsgrad er satt utifra alder/alder på rørfornyng. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Bad har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i himling og ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, ventil i kjøkkenhimling, ventil i yttervegg på begge soverom og stue, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdør.

Mrk.

Det bør monteres mekanisk avtrekk i bod ettersom vaskemaskin og tørketrommel benyttes.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller luften ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredssette dagens forskrifter.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank i bod. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2012. Produsent: Oso Hotwater.

Det er sluk i bodgulv v/varmtvannstank.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.



Varmtvannstank i bod.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap i fellesarealer. Sikringsskap ble oppgradert i 2019. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern. Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

15 ampere. 3 stk.

10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i januar 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling på bad og kjøkken (fra 2012). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad og kjøkken (fra 2012).

En vegghengt panelovn.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: Ukjent. El.anlegg er oppgradert i forbindelse med oppussing.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplysninger fra eier: El.arbeid som er utført i forbindelse med oppussing er utført av Elektro Installasjon AS Hevrøy & Stølen. Jeg har ikke mottatt alle samsvarserklæringer.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Opplysninger fra eier: BKK kontroll ble utført i 2019. Avvik ble lukket.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.

Tilstandsrapport

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Mrk. Kursfortegnelse har rotete oversikt. Bør oppdateres. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført i forbindelse med oppgradering. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæringer.

Generell kommentar

Noen el.komponenter er av eldre årgang. Det må påregnes utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Sikringsskap i fellesarealer.

TG 0 Branntekniske forhold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

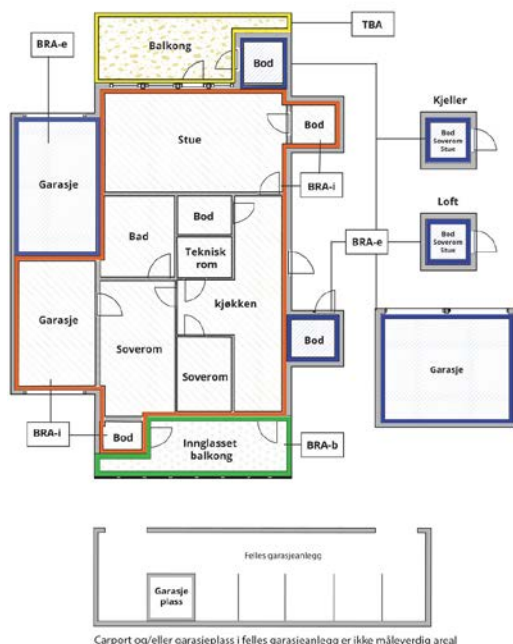
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		6		6	
2-etg	70			70	4
SUM	70	6			4
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (3 m ²), Ekstern bod 2 (3 m ²)	
2-etg	Entré/gang (6,3 m ²), Mellomgang (1,3 m ²), Bad (3 m ²), Soverom (13,9 m ²), Soverom 2 (10,2 m ²), Stue (21,2 m ²), Kjøkken (7 m ²), Bod (2,8 m ²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,1 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.

Takhøyden i hoveddel av stue er: 2,47 m

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg, begge på 3 m² (inkludert i BRA-e). Bodene er merket Kristofer Jansons vei 41, H0203.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

Ny kjøkkeninnredning og renovering av bad i 2012 Arbeid utført: Rørkompaniet AS.

Oppgradering av sikringsskap i 2019, arbeid utført av Elektroinnstallasjon AS

Nytt gulv, stove/ gang, parkett, i mai 2024. Arbeidet utført av Eirik Corneliusen, Econ Eiendom

Nytt gulv 2 soverom, mars 2025. Arbeidet utført av Eirik Corneliusen, Econ Eiendom

Nye vegger 1.2 vegg på soverom

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:

Takhøyden i nedsenket del av stue og hovedsoverom er under 2,20 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygnings sakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	67	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Liv Olaug Vikestrand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	692		0	10593.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Kristofer Jansons vei 41

Hjemmelshaver

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS. Bortfester:
Bergen Kommune.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/Kr.Jansonsvei Boliglag A/S	930125180	H0203	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Liv Olaug Vikstrand

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5091-5136	19	7 357	51 025	168 378

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 5260,-. Fellesutgiftene dekker: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, festeavgift, kabel-tv/internett (grunnpakke), div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde på Landås.

Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.

Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende blokkbebyggelse og eneboliger/rekkehus.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gangavstand på Landås.

Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken, Tveitevatnet. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Landås bydel, samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole og Høgskolen i Bergen.

Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diagonale sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.

Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Ca 5 minutters gange til holdeplass for bybanen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (10520000). Formål: Bolig.
Planid: 10520000.
Planens navn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 13.03.1950.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

Om tomten

Tomt:
Tomten er festet. Festekontakt er ikke fremlagt.
Festeavgiften er kr 23928,- pr år for hele boliglaget.
Tomtearealet er felles for boliglaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplass, ballplass, grøntareal og div prydbusker/beplantning.
Parkering på fellesområde/offentlig vei.

Ladestasjon: Det er noen ladestasjoner for el-biler i boliglaget.

Martrikkel/adresse:
Boliglaget tilhører gårdsnr. 160 og bruksnr. 692 og har følgende adresser:
- Kristofer Jansons Vei 33-53.
- Wiers-Jenssens Vei 17-23.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for boliglagsleiligheter.

Opplysninger om borettslaget

Informasjon om boliglaget:
Kr. Jansonsvei Boliglag A/S består av til sammen 119 leiligheter i lavblokker.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Felles vaskeri og tørkerom i u-etg.
Felles boder i u-etg for oppbevaring av barnevogner, sykler etc.
Laget har ikke dugnadsplikt ordning.
Dyrehold skal godkjennes av de andre andelshaverne i oppgangen.
Styreleder i boliglaget: Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez.
Boliglaget har ikke forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 930 125 180.
Navn/foretaksnavn: Kr.Jansonsvei Boliglag A/S.
Organisasjonsform: Aksjeselskap.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 04.05.1955.
Næringskode(r): 68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom.

Vedlikehold:
Laget har i 1993/1994 tatt en del rehabiliteringsarbeid som blant annet nye fasader, etterisolering, nye inngangsparti og nytt tak. I 2008/09 ble det foretatt oppgraderinger av balkongene.
I 2010 ble det foretatt utskiftning av vinduer/balkongdører og forbedret belysning i fellesområdene, samt montert nytt dørtelefonlegg og postkasser.
Det ble utført rørfornyning i Brl i 2019/2020. Noe arbeid gjenstår.

Forsikring:
Boliglagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisnr SP615862.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boliginformasjon fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
BKK rapport fra 2019		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	
2	11.03.2025	
3	11.03.2025	
4	11.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WU1309>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250059	
Selger 1 navn	
Liv Olaus Vikstrand	
Gateadresse	
Kristofer Jansons vei 41	
Poststed	Postnr
BERGEN	5089
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1503250059

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

Initialer selger: LOV

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Modernisering av bad og kjøkken Rehabilitering
Arbeid utført av	Rørkompaniet as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Rehabilitering
-------------	----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornyng Aug 2020 I regi av aksjelaget
Arbeid utført av	Olimb Rørfornyng AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Dårlig trekk i ovn Er fikset
-------------	------------------------------

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Var med på rehabilitering i 2012,ilag med rørkompaniet. Oppgradering av sikringsskap i 2019 Oppgradering av stikkontakter på stove i 2024,alle nye,utenom 1 stk
Arbeid utført av	Elektroinstallasjon A.S

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse	Kontroll av BKK
-------------	-----------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradering av altanen, nye vinduer, terassedør og telefonanlegg til ytterdør

Arbeid utført av

I regi av aksjelaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Beskrivelse

I ei av blokkene i sameiet Vart sanert

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

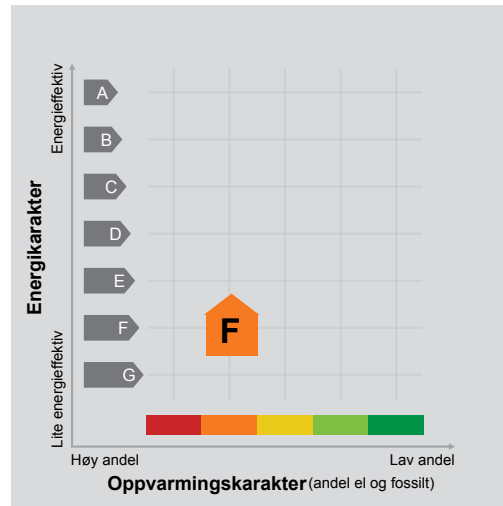
Document reference: 1503250059

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Olaug Vikestrand	4640a75aeae02aa0270cb5 3c1ee9623670977d27	13.02.2025 11:35:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250059

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Adresse	Kristofer Jansons vei 41
Postnummer	5089
Sted	BERGEN
Kommunenamn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	692
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139747410
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-90523
Dato	11.03.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

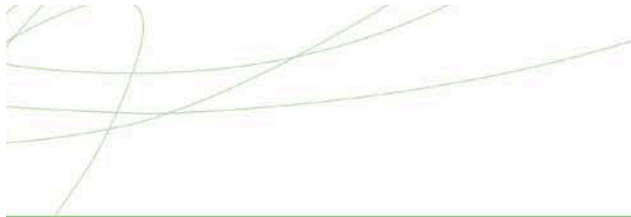
Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.





Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefalar ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Skifte til sparepærer på utelys**

- **Vask med fulle maskinar**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.





Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energijattesten/beregning-av-energikarakteren/>

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningens-forskrifter>)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeordninga (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindauge/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak 4: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbildet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 6: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 7: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 9: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak 12: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

La ikkje vindaug stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår neckjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 15: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 17: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 18: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindaug og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 19: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldt vatnet. Koplast ein han til varmt vatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnset, alternativt pelletkamin

I gamle vedomnar og peisar med dør blir berre 30–55 prosent av energiinnhaldet i veden utnytta, medan verknadsgraden er på 70–80 prosent i dei nye, reintbrennande vedomnane og peisinnsetane (som kom på marknaden i 1988). Alternativt kan ein skifte ut den gamle vedomnen eller peisen med ein pelletkamin. Nye vedomnar, peisinnsetar og pelletkaminar utnyttar energien meir effektivt samtidig som røykgassforureininga og utsleppa blir reduserte med inntil 90 prosent jamført med i ein gammal vedomn. Dei fleste pelletkaminane blir styrte av ein romtermostat, slik at ein kan stille inn den temperaturen ein ønskjer. Kaminen kan starte og slukke av seg sjølv, og på mange kaminar kan ein også programmere inn eit vekeprogram, med for eksempel nattesenking.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Innkalling til ordinær generalforsamling for Kr.Jansonsvei Boliglag AS

Aksjonærene i Kr.Jansonsvei Boliglag AS innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag **25.04.2024 kl. 09:00**. Generalforsamlingen vil bli holdt i Digitalt på Min side, Vestbo.no.

Generalforsamlingen vil bli avholdt digitalt, men innkalling er levert ut på papir til de som styret ikke har fått registrert epost/mobilnummer til og dermed ikke kan registrere seg på "Min side". Stemmesedler kan leveres i styrepostkassen fra **25.04.2024 til 28.04.2024**.

Det er mulighet å stille spørsmål, kommentere og skrive forslag til sakene i høringsrunden på Min side. Eventuelle benkeforslag til kandidater i styret **må** meldes inn i løpet av høringsrunden. Det er her viktig at aktuelle kandidater er blitt forespurt og har samtykket til å stille som styremedlem, da det ikke er mulig å gjøre endringer når stemmegivning har startet.

Høringsrunden vil bli avsluttet dagen før møtet starter på Min side. Høringsrunden avsluttes **24.04.2024 kl. 21.00**. De som har fått innkallingen på papir vil på samme måte kunne stille spørsmål, kommentarer og forslag til styret i høringsrunden før møtet starter.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling 28.05.24

7 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

- 7.1 Oppfølging sak 6 fra generalforsamling 2023 - oppgradering vaskeriene
- 7.2 Forslag til endring av vedtektenes punkt 7-1 (1)

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

22.03.2024
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Regnskapet for 2022 skal godkjennes og revisors beretning tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Ordinært honorar foreslås til kr. 236 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Kr. 236 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder: Violeta E. Castillo-Gálvez

Styremedlem: Maria Norenberg

Varamedlem: Hallvard Nomeland

5.1 Valg av styreleder

Violeta E. Castillo-Gálvez stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Violeta E. Castillo-Gálvez forsetter som styreleder til 2026.

5.2 Valg av styremedlemmer

Maria Norenberg stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Hallvard Nomeland stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Maria Norenberg velges som styremedlem for 2 år.
Hallvard Nomeland velges som styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Nina T. Uteng stiller til valg som varamedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Nina T. Uteng velges som varamedlem for 2 år.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling 28.05.24

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

Forslag til vedtak: Vi ber beboere melde sin interesse. Om ingen beboere melder sin interesse, ber vi om at styret får fullmakt til å velge ut delegater og varadelegater til Vestbos generalforsamling som holdes 28.05.24.

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

7.1 Oppfølging sak 6 fra generalforsamling 2023 - oppgradering vaskeriene

Vedtatt på generalforsamling 2023:

Styret ber generalforsamling om fullmakt til å innhente pristilbud på både oppgradering og/eller oppussing av vaskerom. Løsninger for oppgradering og/eller oppussing inntil 100 000 NOK pr vaskerom gis styret fullmakt til å utføre med boliglagets disponible midler (totalt 300 000 NOK). Dersom løsninger for oppgradering og/eller oppussing blir dyrere enn angitt sum, blir finansieringsmulighetene for arbeidet fremlagt ved neste års generalforsamling.

Styret har arbeidet med denne saken i 2023/2024 og innhentet tilbud.

Forslag til vedtak: Innenfor rammen gitt av ordinær generalforsamling 2023, blir det ikke mulig med total oppussing av alle vaskerommene. Ingen av tilbudene som er innhentet, var under kr. 350 000,-. Rammen gitt av generalforsamlingen var maks 300 000,-.

Da tiltakene ikke kan gjennomføres innenfor rammen fra generalforsamlingen, vil en slik kostbar oppussing av vaskerommene, ikke gjennomføres. Styret vil imidlertid se på å utføre mindre kostbare tiltak som kan forbedre vaskerommene. Dette til orientering.

7.2 Forslag til endring av vedtektenes punkt 7-1 (1)

Styret foreslår endring av punkt 7-1 Styret.

Dagens ordlyd:

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. Generalforsamlingen fastsetter antallet varamedlemmer.

Bakgrunnen for endringen er at det er vanskelig å rekruttere styremedlemmer. I tillegg mister boliglaget Vestbo sin oppnevnte representant i styret fra og med ordinær generalforsamling 2024. Dette er vedtatt av Vestbo BBL.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av stemmene på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styret foreslår endring av punkt 7-1 Styret til følgende ordlyd:

Årsberetning 2023 for Kr.Jansonsvei Boliglag AS

Virksomhetens art og lokalisering

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Kristofer Jansonsvei 43, 5089 Bergen.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 møter i styreåret 2023/2024 og behandlet 86 saker. I tillegg flere befaringsmøter ifm piperehabilitering og vaskerioppgradering.

- Fastsette prosjektleder til arbeidet ifm piperehabilitering.
- Kontroll av tak og renner.
- Rens takrenner.
- Skadedyrbekjempelse.
- Sanering samtlige leiligheter i blokk 1 (Wiers-Jenssensvei 17-23).
- Sanering felles arealer i blokk 1 (Wiers-Jenssensvei 17-23).
- Rydding i kjeller/felles arealer.
- Inngått service- og vedlikeholdsavtale med Bravida på hovedtavler, fellesanlegg i trappeoppganger, vaskeri og kjellere, samt kontroll av ladeanlegg.
- Inngått serviceavtale med NorEngros for maskiner i vaskeriene.
- Utplassering sykkelstativer i sykkelbodene.
- Innhenting av pris for reparasjon av tak i plastbosshuset.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:
- Fortsette arbeidet med rørfornyning fase 2.
 - Utføre mindre kostbare tiltak som kan forbedre vaskeriene.
 - Igangsetting av piperehabilitering.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Vedlikehold VVS/rørfornyning fase 2
- Vedlikehold elektro
- Vedlikehold el-bil anlegg
- Vedlikehold utvendig anlegg
- Vaktmestertjeneste
- Skadedyrkontroll/bekjempelse

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag som vedlikeholdt og veldrevet.

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL

Boliglagets revisor er Ernst & Young AS

Boliglagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.

Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring på eiendomsmassen

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

Boliglagets eiendomsmasse er forsikret for 460 259 998,00

Det er siste år registrert 0 skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 27.04.2023 bestått av:

Styreleder, Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez

Styremedlem, Lene Sletten

Styremedlem, Maria Norenberg

Styremedlem, Marie Louise Urdal Iden

Varamedlem, Hallvard Nomeland

Varamedlem, Per Magnus Bredesen

Boligomsetning/Bruksoverlating

Det er i løpet av 2023 omsatt 10 boliger i boliglaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter i perioden var: 01.01.2023- 31.12.2023:

Det ble solgt 2 stk 2-roms leilighet og 8 stk 4-romsleilighet.

Prisene er inklusiv fellesgjeld

2-roms leilighet: min kr. 2 894 764, – maks kr. 3 258 556,- gj.snt kr. 3 076 658,-

3-roms leilighet: min kr. 3 074 067, – maks kr. 3 666 852,- gj.snt kr. 3 421 923,-

1 roms leilighet: Ingen salg

4-roms leilighet: Ingen salg

Det er behandlet og godkjent 6 søknader om bruksoverlating i 2023.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		5 427 756	5 321 988	5 427 756	6 458 976
Andre inntekter	7	662 743	626 962	617 424	708 816
SUM INNETEKTER		6 090 499	5 948 950	6 045 180	7 167 792
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	200 000	250 000	200 000	236 000
Arbeidsg.,avg., personalkostn.	8	28 200	35 250	35 250	28 200
Avskrivninger	2	36 637	36 637	0	0
Forretningsfjrsel		177 612	170 796	177 608	185 801
Kontingent BBL		35 700	35 700	35 700	35 700
Andre honorarer		8 250	2 426	0	14 875
Revisjon		11 000	10 500	11 000	11 500
Forsikringspremier		255 711	231 430	254 573	281 348
Energikostnader		98 969	126 715	130 300	100 000
Kommunale avgifter		1 524 969	1 428 718	1 498 170	1 621 482
Andre driftskostnader	9	1 577 991	1 475 118	1 430 563	2 066 194
Vedlikehold	10	591 433	449 616	600 001	1 070 000
SUM KOSTNADER		4 546 472	4 252 906	4 373 165	5 651 100
DRIFTSRESULTAT		1 544 027	1 696 044	1 672 015	1 516 692
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finanskostnader		983 076	567 276	1 043 514	1 039 639
NETTO FINANSPOSTER		-983 076	-567 276	-1 043 514	-1 039 639
DRIFTSRESULTAT	1, 4	560 951	1 128 768	628 501	477 053
Overføringer og disponeringer		560 951	1 128 768	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	5 683 182	5 683 182
Biler og arbeidsmaskiner	2	27 478	64 116
Andre driftsmidler	2	753 074	753 074
Sum anleggsmidler		6 463 734	6 500 372
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Andre fordringer		166 079	149 487
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		88 820	58 860
Sum omløpsmidler		254 898	208 347
SUM EIENDELER		6 718 632	6 708 718

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	103 588	103 588
Sum innskutt egenkapital		103 588	103 588
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-13 788 310	-14 349 262
Sum opptjent egenkapital		-13 788 310	-14 349 262
Sum egenkapital	4	-13 684 722	-14 245 674
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev P n	5, 6	14 183 508	14 714 491
ByggleP n, langsiktig gjeld uten pantesikring		5 238 189	0
Borettsinnskudd	6	820 720	820 720
Sum langsiktig gjeld:		20 242 417	15 535 211
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		0	5 267 182
Leverandørgjeld		160 937	151 999
Sum kortsiktig gjeld		160 937	5 419 181
Sum gjeld:		20 403 355	20 954 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 718 632	6 708 718

VESTBO BBL Autorisert regnskapsfjerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapsjef/Satsautorisert regnskapsfjrer

Sted: _____, dato: _____

Violeta Elizabeth Castillo-G@vez
Styreleder

Maria Norenberg
Styremedlem

Marie Louise Urdal Iden
Styremedlem

Lene Sletten
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000.

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	-5 210 834	-31 210
B. Endring disponible midler		
i resultat (se resultatregnskap)	560 951	1 128 768
Tilbakeføring av avskrivning	36 637	36 637
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	4 707 206	-6 345 030
B. i retts endring i disponible midler	5 304 795	-5 179 625
C. Disponible midler	93 961	-5 210 834
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Kortsiktige fordringer	166 079	149 487
Kontanter og bankinnskudd	88 820	58 860
Omløpsmidler	254 898	208 347
Kortsiktig gjeld	-160 937	-5 419 181
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	93 961	-5 210 834

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	El-Bil ladestasjoner	El bil lagdestasjoner 2019	3 Vaskemaskiner/7	Byggningsmessi Anlegg	Strømm ³ lere fellesm ³ lingsanl	Oppskrivning eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	197 409	125 845	183 188	4 883 182	429 820	800 000
i retts tilgang :	0	0	0	0	0	0
i retts avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	197 409	125 845	183 188	4 883 182	429 820	800 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	155 709	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	197 409	125 845	27 478	4 883 182	429 820	800 000
i retts avskrivninger :	0	0	36 637	0	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2019	2019	1956	2007	1998
Antatt levetid i år :			5			

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

Note 3 - Balansefjrt verdi av de pantsatte eiendelene utgjnr

	Regnskap 2023
1120 Bygningsmessige anlegg	4 883 182
1195 Oppskrivning av eiendommer	800 000
Sum	5 683 182

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	i rets resultat	31.12.2023
<u>Endring av egenkapital i 3 r</u>			
Innskutt egenkapital	103 588	0	103 588
Annen egenkapital	-14 349 262	560 951	-13 788 310
Sum egenkapital 31.12.	-14 245 674	560 951	-13 684 722

i rsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balansefjrt verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes p3 basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det njdvendig 3 rjke egenkapitalen. Basert p3 dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Bergen Strandgaten 90437200415
L3 nenummer:	Annuitet
L3 netype:	2014
Opptaks3 r:	5.99 %
Rentesats:	Flytende
Betingelser:	31.12.2040
Beregnet innfridd:	19 685 000
Opprinnelig 3 nebelnp:	14 714 491
L3 nesaldo 01.01:	530 983
Avdrag i perioden:	14 183 508
L3 nesaldo 31.12:	11 329 422
Saldo 5 3 r frem i tid:	

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjnr

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantel ³ n	14 183 508	14 714 491
2250 Borettsinnskudd	820 720	820 720
Sum	15 004 228	15 535 211

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	615 468	582 148
3849 Diverse leieinntekter	1 956	1 956
3885 Diverse inntekter fri	45 319	42 858
Sum	662 743	626 962

Kto 3885- Elbil-lading, tilknytnings-avg.

Note 8 - Ljnn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	200 000	250 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	35 250
Sum	228 200	285 250

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskaps³ ret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6270 Vaskeri	2 488	23 466
6305 Festeavgift / tomteleie	23 928	23 928
6361 Fellesvask	281 110	264 299
6389 HMS	11 645	10 795
6391 Snj ³ king strjng	255 322	145 378
6392 Containerleie / tjrmming	22 552	0
6551 Njklr, l ³ ser o.l	0	21 713
6610 Leie vaktmester	176 130	154 321
6617 Alarmer og brannvern	25 713	138 499
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	71 490	71 464
6750 Vakthold	3 318	3 318
6900 Telekommunikasjon	2 472	1 984
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	671 560	591 670
7520 Sikringsfond	6 045	2 951
7710 Kostnader styrearbeid	1 507	182
7716 Kurs og reiseutgifter styret	22 350	20 790
7770 Betalingsgebyrer	360	360
Sum	1 577 991	1 475 118

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Utbedringsarbeid	180 486	127 109
6602 Vedlikehold VVS	147 917	43 500
6603 Vedlikehold elektro	19 524	41 489
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	178 408	150 995
6630 Egenandel forsikring	43 000	3 000
6645 Vedlikehold vinduer/djrrer	7 224	0
6690 Vedlikehold og diverse	14 874	83 522
Sum	591 433	449 616

Andre opplysninger

Laget har bygget i Vestbo Finans AS med en ramme på 10 mill. Forfall 31.12.24

Resultat og balanse med noter for Kr.Jansonsvei Boliglag AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kr.Jansonsvei Boliglag AS

Styreleder	Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Marie Louise Urdal Iden (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Lene Sletten (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Maria Norenberg (sign.)	03.04.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	03.04.2024
--	-------------------------	------------

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kristofer Jansonsvei Boliglag AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 4. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-04 21:01:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FXPPP-1C8ET-OYW46-YO7UJ2-00AVA-AXX4E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

Vedtekter

for Kristofer Jansonsvei Boliglag AS, org nr 930 125 180 vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.05.1955, endret den 9.11.2005 og 30.04.2019, sist endret den 27.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

- (1) Selskapets aksjekapital er på kr 103.588,- fordelt på 5452 aksjer á kr 19,-
- (2) Som aksjonærer kan bare godkjennes Vestlandske Boligbyggelag og dets medlemmer, som har innbetalt eller overtatt det innskudd som måtte være fastsatt for den leilighet vedkommende har tegnet seg for.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
- (2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

- (1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
- (4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, lås og nøkler til ytterdør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Aksjeeier sørger selv for utskifting av punkterte ruter og skifte av sluk på våtrom. For skifte av sluk på våtrom refunderes inntil kr 10 000,- inklusiv MVA fra laget. Vilkår for refusjon er at skifte av sluk er utført av godkjent foretak, og at kostnadene fremkommer spesifisert på kvittering. Dette refunderes kun for skifte en sluk med original/opprinnelig plassering.

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren. Fornying/utskifting av avløp forutsetter tilkomst ved sluk og toalett. Laget anbefaler at det monteres gulvstående toalett ved rehabilitering av badet. Dersom andelshaver velger å montere vegghengt toalett med innbygget sistene, vil kostnader knyttet til nødvendig tilkomst ved demontering og tilbakeføring av toalett med innkassing tilfalle andelshaver.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter med unntak av punkterte ruter jfr 4-1, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv styreleder og nestleder

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. 1
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

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

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen

Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kr.Jansonsvei Boliglag AS torsdag 25.04.2024 kl. 09:00 - Digitalt på Min side, Vestbo.no.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Ved digital gjennomføring av generalforsamling vil oversikt over antall deltakere vil bli telt opp etter den digitale avstemmingen er avsluttet og styret i tillegg har fått inn alle manuelle stemmesedler.

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

Vedtak:

Antall deltakere er telt opp etter den digitale avstemmingen.

Antall deltakere: 32

Tatt til orientering: 32

Ingen manuelle stemmesedler mottatt.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Totalt antall stemmer: 29

Blankt: 2

For: 27

Mot: 0

1.3 Valg av møteleder

Ved digital generalforsamling er styreleder Violeta E. Castillo-Gálvez ansvarlig for gjennomføringen av møtet.

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 29

Blankt: 0

For: 29

Mot: 0

1.4 Valg av referent

Ved digital generalforsamling vil styret vil motta en avstemmingsprotokoll fra Vestbo når avstemmingen er ferdig. Protokoll vil da bli skrevet av møteleder Violeta E. Castillo-Gálvez.

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 29

Blankt: 0

For: 29

Mot: 0

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder er Nina T. Uteng foreslått som protokollvitne.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Nina T. Uteng.

Totalt antall stemmer: 29

Blankt: 1

For: 28

Mot: 0

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen for 2023 ble tatt til etterretning.

Totalt antall stemmer: 28

Tatt til orientering: 28

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Regnskapet for 2022 skal godkjennes og revisors beretning tas til etterretning.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent.

Revisors beretning var en ren beretning. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

Totalt antall stemmer: 27

Blankt: 4

For: 23

Mot: 0

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Ordinært honorar foreslås til kr. 236 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 236 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

Totalt antall stemmer: 27

Blankt: 2

For: 22

Mot: 3

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Violeta E. Castillo-Gálvez stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Violeta E. Castillo-Gálvez fortsetter som styreleder til 2026.

Totalt antall stemmer: 25

5.2 Valg av styremedlemmer

Maria Norenberg stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Hallvard Nomeland stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Vedtak:

Som styremedlem ble følgende valgt:
Hallvard Nomeland for 1 år - 24 stemmer.
Maria Norenberg for 2 år - 23 stemmer.

5.3 Valg av varamedlemmer

Nina T. Uteng stiller til valg som varamedlem for 2 år.

Vedtak:

Nina T. Uteng ble valgt som varamedlem for 2 år - 24 stemmer.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling 28.05.24

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

Vedtak:

Styret får fullmakt til å velge ut delegater og varadelegater til Vestbos generalforsamling 28.05.24.

Totalt antall stemmer: 27

Blankt 5

For: 21

Mot: 1

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

7.1 Oppfølging sak 6 fra generalforsamling 2023 - oppgradering vaskeriene

Vedtatt på generalforsamling 2023:

Styret ber generalforsamling om fullmakt til å innhente pristilbud på både oppgradering og/eller oppussing av vaskerom. Løsninger for oppgradering og/eller oppussing inntil 100 000 NOK pr vaskerom gis styret fullmakt til å utføre med boliglagets disponible midler (totalt 300 000 NOK). Dersom løsninger for oppgradering og/eller oppussing blir dyrere enn angitt sum, blir finansieringsmulighetene for arbeidet fremlagt ved neste års generalforsamling.

Styret har arbeidet med denne saken i 2023/2024 og innhentet tilbud.

Vedtak:

Innenfor rammen gitt av ordinær generalforsamling 2023, blir det ikke mulig med total oppussing av alle vaskerommene. Ingen av tilbudene som er innhentet, var under kr. 350 000,-. Rammen gitt av generalforsamlingen var maks 300 000,-.

Da tiltakene ikke kan gjennomføres innenfor rammen fra generalforsamlingen, vil en slik kostbar oppussing av vaskerommene, ikke gjennomføres. Styret vil imidlertid se på å utføre mindre kostbare tiltak som kan forbedre vaskerommene. Dette til orientering.

Totalt antall stemmer: 27

Tatt til orientering: 27

7.2 Forslag til endring av vedtektenes punkt 7-1 (1)

Styret foreslår endring av punkt 7-1 Styret.

Dagens ordlyd:

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. Generalforsamlingen fastsetter antallet varamedlemmer.

Bakgrunnen for endringen er at det er vanskelig å rekruttere styremedlemmer. I tillegg mister boliglaget Vestbo sin oppnevnte representant i styret fra og med ordinær generalforsamling 2024. Dette er vedtatt av Vestbo BBL.

Vedtaksendring krever 2/3 flertall av stemmene på generalforsamlingen.

Vedtak:

Styret foreslår endring av punkt 7-1 Styret til følgende ordlyd:

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

Totalt antall stemmer: 26

Blankt: 4

For: 22

Mot: 0

Protokoll for Kr.Jansonsvei Boliglag AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez (sign.)	02.05.2024
Protokollvitne	Nina T. Uteng (sign.)	02.05.2024

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

Vedtekter

for Kristofer Jansonsvei Boliglag AS, org nr 930 125 180 vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.05.1955, endret den 9.11.2005 og 30.04.2019, 27.05.2021 sist endret den 21.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

- (1) Selskapets aksjekapital er på kr 103.588,- fordelt på 5452 aksjer á kr 19,-
- (2) Som aksjonærer kan bare godkjennes Vestlandske Boligbyggelag og dets medlemmer, som har innbetalt eller overtatt det innskudd som måtte være fastsatt for den leilighet vedkommende har tegnet seg for.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
- (2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

- (1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
- (4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, lås og nøkler til ytterdør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Aksjeeier sørger selv for utskifting av punkterte ruter og skifte av sluk på våtrom. For skifte av sluk på våtrom refunderes inntil kr 10 000,- inklusiv MVA fra laget. Vilkår for refusjon er at skifte av sluk er utført av godkjent foretak, og at kostnadene fremkommer spesifisert på kvittering. Dette refunderes kun for skifte en sluk med original/opprinnelig plassering.

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren. Fornying/utskifting av avløp forutsetter tilkomst ved sluk og toalett. Laget anbefaler at det monteres gulvstående toalett ved rehabilitering av badet. Dersom andelshaver velger å montere vegghengt toalett med innbygget sistene, vil kostnader knyttet til nødvendig tilkomst ved demontering og tilbakeføring av toalett med innkassing tilfalle andelshaver.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter med unntak av punkterte ruter jfr 4-1, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. Generalforsamlingen fastsetter antallet varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv styreleder og nestleder

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. 1
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

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

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
Tlf.: 476 00 213 – epost: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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

HUSORDENSREGLER FOR KRISTOFER JANSONSVEI BOLIGLAG AS



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

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

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

1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Sykler og barnevogner skal plasseres i sykkel- og barnevogns rom. Unødig opphold i trappeganger og kjellere er ikke tillatt. Ta hensyn til naboer ved lufting og risting av tepper ol. Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst. Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på terrassen. Gassbeholder må oppbevares forsvarlig. Vis hensyn ved røyking på balkonger. Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdet.

2. Boligen og boområdet

Det skal, i alminnelighet, være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Banking, saging, sliping, boring skal, ved behov, foretas i tiden mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager. Det skal være stille søndager og helligdager. Ved større forsamlinger og/eller oppussing oppfordres beboerne til å vise hensyn, samt henge opp nabovarsel i god tid (oppussing minimum 14 dagers varsel). Varsel må også gis til nabooppgangen(e). Se forslag til nabovarsel i portalen.

Beboere oppfordres til å løse eventuelle uoverensstemmelser på egenhånd før styret kontaktes.

Ordensforstyrrelse skal alltid rapporteres til politiet.

Det er ikke tillatt å lade elbiler, hybridbiler eller el-motorsykler uten godkjent ladestasjon. Lading utenfor bolig med stikkontakt/skjøteledning er ikke tillatt.

3. Regler for husdyrhold

Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i boliglaget. Søknadsskjema finner man på Vestbo sine nettsider eller ved henvendelse til Vestbo. Søknaden skal også inneholde skriftlig fullmakt fra samtlige aksjeeiere i samme oppgang. Tillatelsen kan trekkes tilbake, dersom det viser seg at dyreholdet er til særlig ulempe for andre beboere.

4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne. Større kartonger o.l. må skjæres opp slik at de ikke tar for stor plass. Papp og annet avfall, ifm flytting, leveres til returstasjon da det ikke er kapasitet i vanlig pappavfalls kontainere. Boss og annet avfall skal ikke oppbevares i fellesgang.

Blå kontainere: Papp og papiravfall, som skal flates ned slik at alle får plass til sitt i kontainerne.

Grønn kontainere: Vanlig husholdningsavfall + restavfall. Annet avfall skal ikke plasseres i bosshuset, verken på gulvet eller på containerlokk. Boliglaget har eget bosshus for plast ved Kristofer Jansonsvei 47. Her brukes samme nøkkel som til de andre bosshusene. Ikke legg små poser rett på gulvet. ALL plastboss skal i BIR sine gjennomskittede sekker. Følg informasjonen som er hengt opp i plastbosshuset. Glass- og metallemballasje leveres på returpunkt.

5. Renhold

Trappevask og vask av fellesområder blir foretatt av renholdsselskap. Beboerne har ansvar for å vaske etter seg ved behov f.eks. ifm. oppussing eller når husdyr tilgriser. Boss og private eiendeler som skitne klær/håndklær, paraplyer, sko mm. skal IKKE plasseres i trappeoppgang. Vis skjønn og ta hensyn.

6. Vaskerier og tørkeplasser

Instruks for vasketider og bruk av maskinene må følges nøye. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere og heller ikke i forbindelse med næringsvirksomhet. Respekter vaskeritidene når man har satt seg opp på tavlen. Skriv alltid opp ditt navn når du bruker vaskeriet. De som bruker vaskeriet, må rydde etter seg og ikke la flasker eller kartonger med vaskpulver bli igjen.

7. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering på parkeringsplassene er kun tillatt for personbiler tilhørende beboere i boliglaget, samt gjester av disse (skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene). Vi har seks garasjeplasser som er tildelt etter ansiennitet. Når en garasjeplass blir ledig, vil styret informere om dette. Det er ikke tillatt å låne/leie ut garasjeplassen. Vi har fire ladepunkter til el-bil som er på parkeringsplassen ved Wiers-Jenssensvei 17-23. Kun aksjeeiere i boliglaget kan benytte ladepunktene. Egen kontrakt med tilknytningsavgift må inngås.

8. Meldinger og henvendelser

Meldinger/informasjon, fra boliglagets styret eller Vestbo til aksjonærene, skjer via beboerportalen. Meldinger fra styret/Vestbo samt rundskriv og oppslag, gjelder på samme vis som husordensregler. Henvendelser, forslag og klager til styret i boliglaget, skal skje skriftlig på epost eller i papirform og merkes med fullt navn og dato. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.

9. Plikter/ ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar. Bruksoverlating (fremleie), må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i boliglaget. Vedrørende korttidsutleie (opptil 30 døgn i året) skal styret få informasjon om varigheten på leieforholdene (for eksempel AirBnb) i hvert tilfelle.

10. Avtale om innlåsing

Boliglaget har avtale med Avarn Security som man kan ringe til, om man har låst seg ute. Tjenesten er døgnbemannet og beboer kan ta direkte kontakt med Avarn Security for innlåsing i egen leilighet.
Tlf.nr. til utrykningstjeneste er: 951 94 092.
Prisen er kr. 1 500,- inkl. mva. og betales av beboer. Kan betales via Vipps.

11. Lås og nøkler til leiligheter

Nye eller ekstra nøkler bestilles ved henvendelse til styret. Vestbo utsteder rekvisisjon etter fullmakt fra styret. Identifikasjon er nødvendig. Når lås må repareres bestilles disse på samme måte. Dersom midlertidig sylinder er montert, skal systemsylinder innmonteres straks denne er skaffet til veie. Dette er viktig for å kunne bruke masternøkkel i tilfelle nødsfall. Beboer må selv bestille reparasjon og dekke kostnad.

12. Forsikring

Boliglaget har totalforsikring på bygget via If Skadeforsikring. Ved skadesaker, må aksjonær ta kontakt med Vestbo/Styret. Den enkelte aksjonær står ansvarlig for å inngå innboforsikring.

13. Generell informasjon

- Det er ikke tillatt å mate fugler på boliglagets uteområdet eller fra altaner.
- Varmepumpe er pr. dagsdato ikke tillatt.
- Ved montering av lamper, markiser, hengekøyer, stikkontakt o.l. på fasade, må det søkes til styret.
- Det er ikke tillatt å koble faste elektriske installasjoner til boliglagets felles strømanlegg i ganger, kjeller, boder eller uterom.
- Hensetting av handlevogner o.l. på boliglagets eiendom er ikke tillatt.
- Oppussing og flytting: trappegang og inngangsparti må gjøres rent fortløpende ved evt. tilgrising.
- Inngangsdør og dør til kjellergang skal alltid være låst.

For ytterlig informasjon fra forretningsfører, se Vestbo sine nettsider www.vestbo.no

Vilkår for rehabilitering av bad

- Andelshaver skal i god tid før oppstart kontakte styre for å avklare fremdrift ved rehabilitering av bad.
- Senest 21 dager før oppstart, skal ansvarlig utførende oversende til styret en skisse/tegning av samtlige rørføringer på baderommet.
- Rør som plasseres i etasjeskille med eventuelt påfølgende bend må utføres med MA- rør. Første påkobling til grenrør for sluk må bestå av rør med rett strekk på minimumslengde 100mm og ≈50mm rørdimensjon. Det rette strekket på 100 mm vil ved rørforying danne overgang mellom rørforying og nyinstallasjon. Rør- dimensjonen ved nye føringer skal ikke reduseres i forhold til opprinnelig dimensjon, og det skal ikke monteres bend med større grad en 45.

Tetting mellom eksisterende muffe på grenrør til sluk og rørføring, må utføres på en slik måte at innvendig rørdimensjon ikke blir innsnevret. Dersom vilkår ikke følges eller det på annen måte oppstår avvik som medfører reduksjon/innsnevring innvendig i avløpsrørene som resulterer i at rørene ikke lar seg rørforye, blir kostnadene knyttet til dette forholdet belastet beboer/ansvarlig utførende bedrift.

- Det forutsettes at utførelse vil medføre gjennomslag til underliggende leilighet. Ved gjennomslag i etasjeskiller/brannskille skal «Brannteknisk notat Kristofer Jansonsvei Boliglag- branntetting» datert 04.09.20 legges til grunn for branntetting av gjennomføringer. Fylkesnes AS har ved ansvarsrett på vegne av boliglaget fått tillatelse til hulltagning av brannskille for hele boliglaget. Ved tilbakeføring av utsparingshull i etasjeskiller, skal det benyttes en løsning som er brannteknisk godkjent. Fylkesnes AS kan kreve å få utlevert dokumentasjon på utførelseløsning. Dersom ikke tilstrekkelig dokumentasjon kan fremvises, eller at valgt løsning ikke er egnet/godkjent, påberoper boliglaget seg retten, for andelseiers regning, å kreve at brannskillet/etasjeskillere utbedres på tilfredsstillende vis.
- Avløp fra andre rom som går igjennom baderommet (kjøkken og vaskerom) og som ikke er rørforyet må opprinnelig Ma- rør videreføres gjennom badet uten dimisjonsending.

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen

E-post: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

- Rørfornyning av avløpsrør ved bad forutsetter tilkomst ved sluk og avløpsrør ved toalett. Ved å montere vegghengt toalett med innebygd systerne, vil ikke rørfornyning kunne gjennomføres grunnet manglende tilkomst til avløpsrør ved toalett. Boliglaget vil anbefale at opprinnelige løsning med gulvstående toalett videreføres. Dersom beboer velger å montere vegghengt toalett med innbygget systerne, vil kostnader knyttet til nødvendig tilkomst ved demontering og tilbakeføring tilfalle andelshaver. Kostnaden knyttet til nødvendig demontering og tilbakeføring vil bli betydelig. Boliglaget anbefaler andelshavere som ønsker vegghengt toalett, å inngå avtale med utførende håndverker om tilrettelegging for nødvendig demontering og tilbakeføring av innbygget systernekasse.
- Eksisterende avløpsrør til håndvask skal plugges. Avløpsrør fra ny håndvask skal påkobles sluk eller toalettets avløpsrør.
- Opprinnelig/original slukplassering skal videreføres. Ved endret planløsning som medfører at dusjløsning flyttes, må avløpet fra ny sluk sammenkobles forskriftsmessig til sluk med opprinnelig/original plassering.
- Når badet er ferdigstilt, ber vi om at andelshaver sender styret dokumentasjon på utført arbeid, samt bilder som viser røropplegg **før** gulv/vegger lukkes/støpes igjen.

Vedlegg:

- Brannteknisk notat.
- Bilde av demontert vegghengt toalett med innbygget systernekasse.
- FDV-rørfornyning

Bergen, 28.06.24

BRANNTÉKNISK NOTAT

Kristofer Jansonsvei Boliglag - Branntetting

Oppdragsgiver:	Fylkesnes AS	Kundenummer:	10444
Prosjektnavn:	101458 Wiers-Jenssens vei 23	Prosjektnummer:	101458
Adresse:	Wiers-Jenssens vei 23	Dato:	04.09.2020
Utarbeidet av:	Marius Gåsø	KS:	Andreas Tungvåg

1 INNLEDNING

A/STAB er engasjert av Fylkesnes AS for å utføre en overordnet vurdering av branntettingsmetoden som skal legges til grunn ved utskiftninger av avløpsrør ved Kristofer Jansonsvei Boliglag, 5089 Bergen.

Dagens avløpsrør består av MA-/støpejernsrør. Det legges til grunn nye MA-/støpejernsrør ved utskifting. Notatet skal gjøres gjeldende for alle enhetene i boliglaget.

2 REVISJONSHISTORIKK

Revisjon	Dato	Kommentar
-	04.09.2020	

3 HENSIKT

Formålet med notatet er å dokumentere og verifisere at branntettings metoden/teknikken som skal benyttes ved utskifting av dagens rørføringer ivaretar sertifiserte branntetteløsninger. Branntettingen av gjennomføringer i etasjeskiller/brannskillende bygningsdeler skal ivareta EI 60.

4 BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

Teknisk levetid for avløpsrørene i bygget har utløpt, og det er nå behov for å bytte ut disse. Dette notatet er utarbeidet på bakgrunn av følgende:

Telefon mellom A/STAB og Fylkesnes, 31. august 2020
Bilder mottatt 31. august 2020
Prinsippskisse av opplegg avløp, mottatt 31. august 2020
Byggforsklad 520.342 <i>Branntetting av gjennomføringer</i>

Plan-, snitt- og fasadetegninger av blokk 2 og 3 (1984), utarbeidet av P. Helland-Hansen og Sverre Lied arkitekter
Montasjeanvisning og teknisk datablad for FR brannakryl

Bygningsmassen består av boligblokker med 4 tellende etasjer. Følgelig defineres bygget i risikoklasse 4 og brannklasse 2. A/STAB er ikke forelagt brannkonsept for bygget. Preaksepterte ytelser (vTEK17 [1]) legges følgelig til grunn for selve tiltaket, hvor følgende er relevant for rørgjennomføringer:

Bygningsdel	Brannklasse		
	1	2	3
Branncellebegrensende bygningsdel - generelt	EI 30 [B 30]	EI 60 [B 60]	EI 60 A2-s1, d0 [A 60]

Figur 1 vTEK 17 §11.8, andre ledd bokstav 3, tabell 1. Brannmotstand til branncellebegrensende bygningsdeler

Gjennomføringer i branncellebegrensende konstruksjoner skal branntettes med typegodkjent løsning tilsvarende brannklassen EI60 for konstruksjonen (jf. Byggforskseriens blad 520.342 Branntetting av gjennomføringer [3]). Det må påses at tekniske gjennomføringer føres sentrisk i utsparinger slik at sertifisert branntetteløsning kan utføres. Generelt gjelder følgende (men vil være produktavhengig):

- Fugebredde rundt gjennomføringer 10-25 mm.
- Avstand mellom gjennomføringer i en utsparing må være minimum 10 mm.
- Minimumsavstand mellom to utsparinger 30 mm.
- Fugemasse kan brukes i opptil 30 mm bredde.

B. Vann- og avløpsrør, rørpostanlegg, sentralstøvsugeranlegg og lignende Preaksepterte ytelser

- Rørgjennomføringer i brannklassende konstruksjoner må ha dokumentert brannmotstand, med unntak som angitt i nr. 2 og 3.
- Plestrør med ytre diameter ≤ 70 mm og med 32 mm kan føres gjennom murte eller støpte konstruksjoner med brannmotstand (inntil klasse EI 30 A2-s1, d0 [A 30] og gjennom boerentelettinger med brannmotstand (inntil klasse EI 60 A2-s1, d0 [A 60] når det tettes rundt rørene med tettemasse. Tettemassen må være klassifisert for den aktuelle bruken og ha samme brannmotstand som konstruksjonen for øvrig.
- Støpejernrør med ytre diameter ≤ 110 mm og med 110 mm kan føres gjennom murte eller støpte konstruksjoner med brannmotstand (inntil klasse EI 60 A2-s1, d0 [A 60] når det tettes rundt rørene med tettemasse, alle støpes rundt, og konstruksjonen har tykkelse minst 180 mm. Tettemassen må være klassifisert for den aktuelle bruken og ha samme brannmotstand som konstruksjonen for øvrig. Avstanden fra røret til brennbart materiale må være minst 250 mm.

Figur 2 vTEK 17 §11.10, første ledd bokstav 3

5 BESKRIVELSE AV EKSISTERENDE FORHOLD

A/STAB er ikke kjent med hvordan eksisterende situasjon rundt gjennomføringer/branntetting er, men er forelagt følgende prinsippskisse av opplegg av avløp:

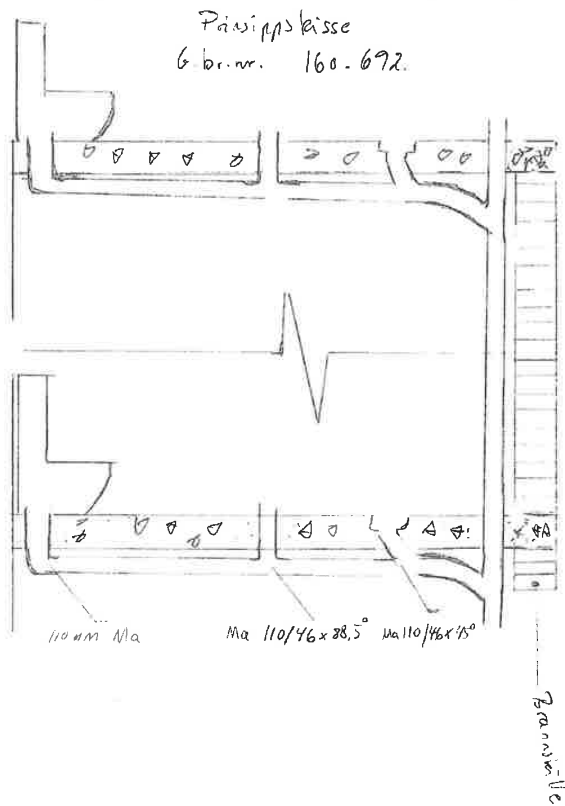


Fig. 1. Prinsippskisse av opplegg av avløp

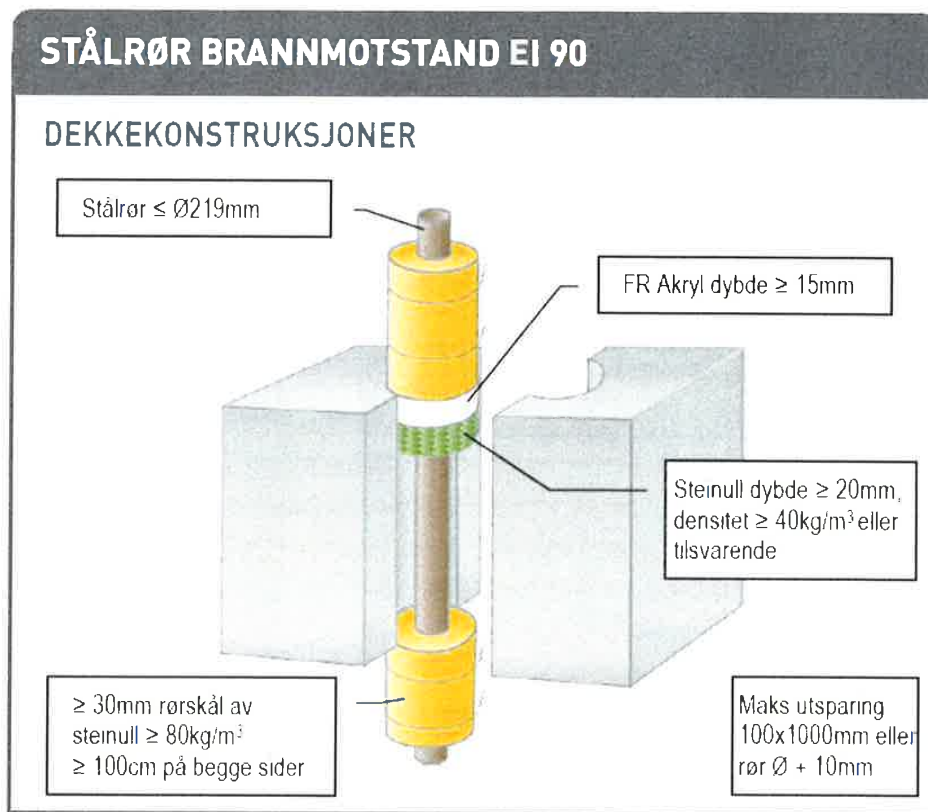
Dekketykkelse på eksisterende plasstøpte etasjeskillere i betong er ikke verifisert, men antas å være 200 mm eller tykkere.

6 LØSNING

Det er flere løsninger for å brantette gjennomføring av støpejernsrør i støpte dekker. A/STAB har konferert med brantettefirma vedrørende dette, og kommet frem til at anbefalt løsning er å benytte brannakryl-branntetting (EI60) både ok og uk betongdekke ved hver gjennomføring. Det er også angitt et alternativ med gjenstøping med spesialmørtel som ikke krymper ved herding.

Følgende legges til grunn:

6.1 FR brannakryl – ensidig fuge (ok dekke) [0, 3]:



Akustiske Data

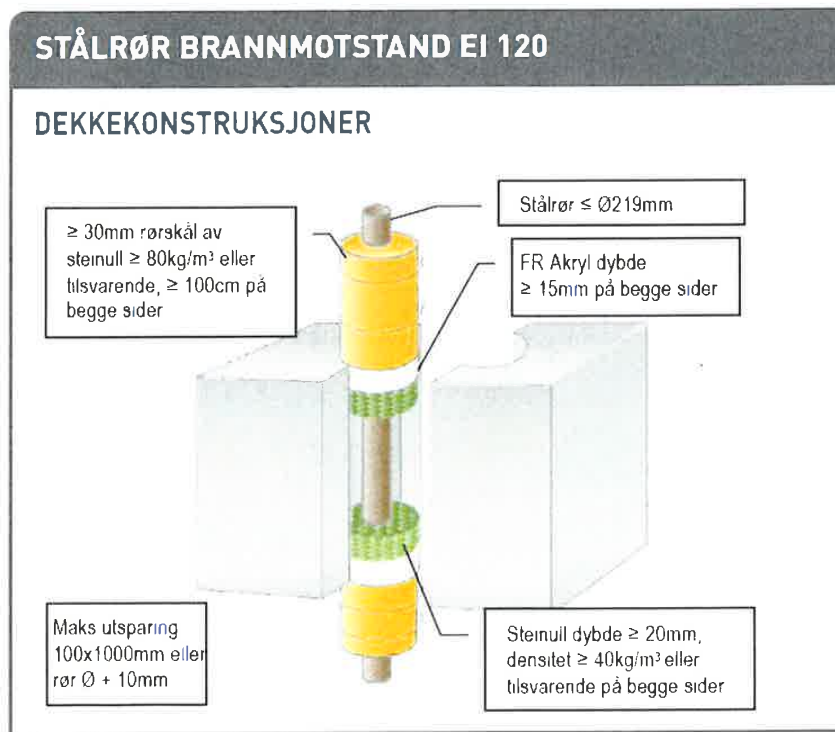
Beskrivelse	Lydreduksjon
Ensidig fuge $\geq 12\text{mm}$ dybde	Rw 62 dB
Tosidig fuge $\geq 12\text{mm}$ dybde	Rw >62 dB

Protecta® FR Akryl har blitt testet hos EXOVA BM Trada (UKAS akkreditert); I henhold til EN ISO 10140-2:2010. Bruk av bakdytt er valgfritt da testresultater er gjennomført med kun fugemasse.

Figur 4: FR brannakryl – ensidig tetting

Alternativt:

6.2 FR brannakryl – tosidig fuge [0, 3]:



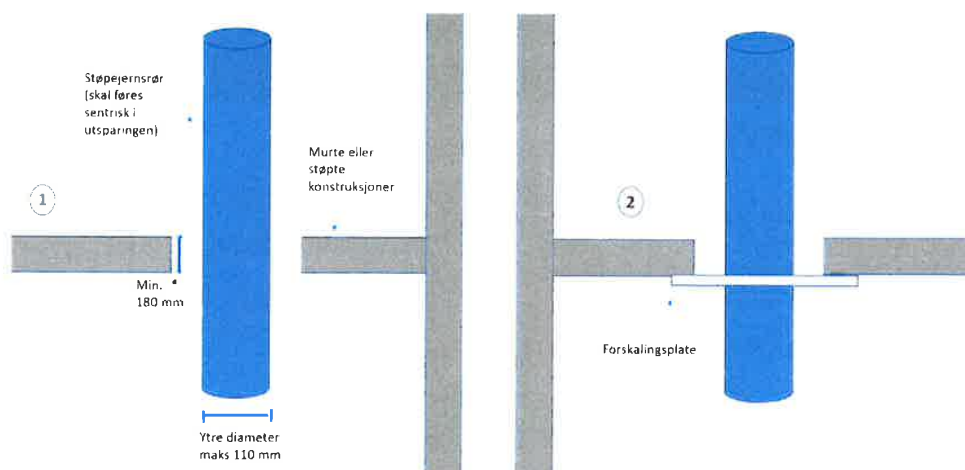
Figur 5: FR brannakryl – tosidig tetting

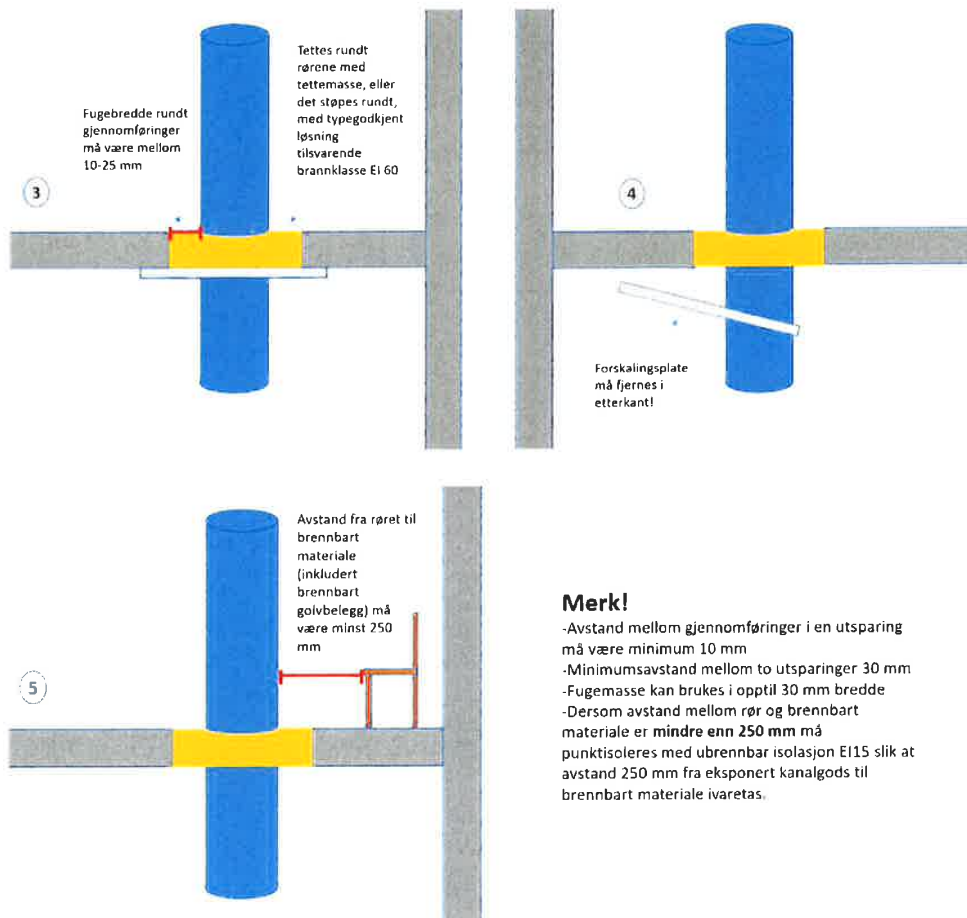
Akustiske Data

Beskrivelse	Lydreduksjon
Ensidig fuge ≥ 12 mm dybde	Rw 62 dB
Tosidig fuge ≥ 12 mm dybde	Rw >62 dB

Protecta[®] FR Akryl har blitt testet hos EXOVA BM Trada (UKAS akkreditert); I henhold til EN ISO 10140-2:2010. Bruk av bakdytt er valgfritt da testresultater er gjennomført med kun fugemasse.

6.3 Gjenstøp med ekspanderende mørtel





Merk!

- Avstand mellom gjennomføringer i en utsparring må være minimum 10 mm
- Minimumsavstand mellom to utsparringer 30 mm
- Fugemasse kan brukes i opptil 30 mm bredde
- Dersom avstand mellom rør og brennbart materiale er **mindre enn 250 mm** må punktisoleres med ubrennbar isolasjon EI15 slik at avstand 250 mm fra eksponert kanalgods til brennbart materiale ivaretas.

Fig. 6.11. Tettes rundt rørene med tettemasse eller støpes rundt

- Fugemassen må ha en bredde rundt gjennomføringen på mellom 10-30 mm.
- Montasjeanvisning for valgt produkt må følges (eksempelvis Nonset 400 ekspanderende mørtel).
- Forskalingsplate plasseres som vist i figur 6 pkt. 2 før det tettes rundt rørene med tettemasse med typegodkjent løsning tilsvarende brannklasse EI 60 (jf. Byggforskerseriens blad 520.342), eller det støpes rundt. Eksempelvis kan Resconnoset 400 benyttes.
- Fugemassen må ha en bredde rundt gjennomføringen på mellom 10-25 mm.
- Etter at fugemassen/støpet er tørker, er det viktig at forsikalingsplaten fjernes.
- Avstand fra røret til brennbart materiale må være minimum 250 mm, eller det må punktisoleres med ubrennbar isolasjon EI 15 slik at avstand 250 mm fra eksponert kanalgods til brennbart materiale ivaretas.

Generelt for alle 3 løsningsalternativ:

- Støpejernsrør skal føres sentrisk gjennom utsparingen slik at sertifisert brannretteløsning kan utføres.
- Minimumsavstand mellom to utsparinger skal være 30 mm.
- Fugemasse kan brukes i opptil 30 mm bredde.
- Merk! Avløpsrør kan gi støyp problemer, og innbygging kan være nødvendig, se Byggedetaljer 553.182 (https://www.byggforsk.no/dokument/556/stoey_fra_avloepsinstallasjoner).

7 OPPFØLGING

Løsningsalternativ 1 anbefales som brannretteløsning. Videre anbefales at A/STAB gjennomfører en befaring sammen med Fylkesnes AS og utførende brannretter i forbindelse med oppstart av arbeidet.

8 DOKUMENTASJON

Ordinære krav til FDV-dokumentasjon gjelder. Følgelig skal utførende foretak for brannretting levere dokumentasjon for de ulike løsningene som er valgt. Det anbefales at dette dokumenteres med referanse til branntegning for brannretting, slik at det er enklere å utføre kontroll, men også for vedlikehold om eksisterende brannrettinger skades/byttes.

9 REFERANSER

1. Veiledning om teknisk krav til byggverk - Kapittel 11, Sikkerhet ved brann (vTEK)
2. GRAFT brannretting Hefte – Polyseam,
https://www.polyseam.com/media/downloads/g/r/graft_brannretting_hefte_2.pdf
3. FR brannakryl Montasjeanvisning.
4. FR brannakryl Teknisk datablad
5. Byggforskblad 520.342 *Brannretting av gjennomføringer*



Nabolagsprofil

Kristofer Jansons vei 41 - Nabolaget Sletten senter - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

Sletten senter Linje 5, 84	5 min 0.4 km
Sletten Linje 1	5 min 0.4 km
Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 5.2 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	13 min 1 km
Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	13 min 1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	18 min 1.3 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	5 min 2.4 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
NTG Brann Stadion	18 min

«Kort veg til sentrum med bybana. Mange ulike matvarebutikker i kort gåavstand.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Kvalitet på skolene

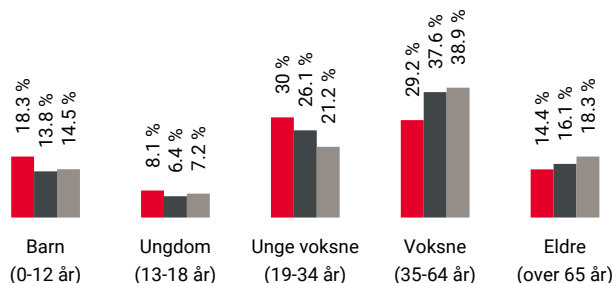
Bra 60/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sletten senter	1 461	765
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	2 min 0.1 km
Øvrebø barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.4 km
Kidsa Slettebakken (1-5 år) 57 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Meny Sletten Post i butik	5 min 0.4 km
Rema 1000 Landås PostNord	6 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Bybane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 85/100



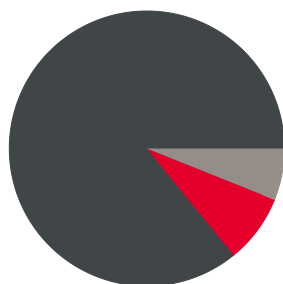
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

Grusbane Aldolph Bergs vei Ballspill	2 min	0.2 km
Slettebakken skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.5 km
Feel24 Landås	9 min	
Bergen Tennis Arena Treningssenter	9 min	

Boligmasse



- 8% rekkehus
- 85% blokk
- 6% annet

«Sentralt og rolig område med særdeles godt kollektivtilbud.»

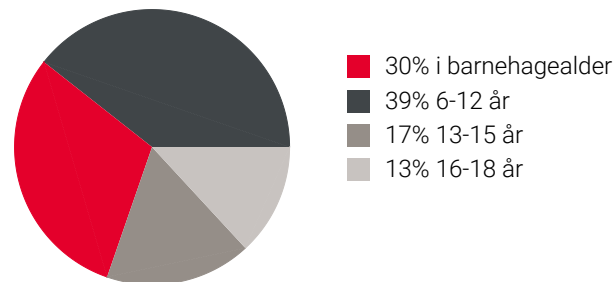
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	5 min
Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

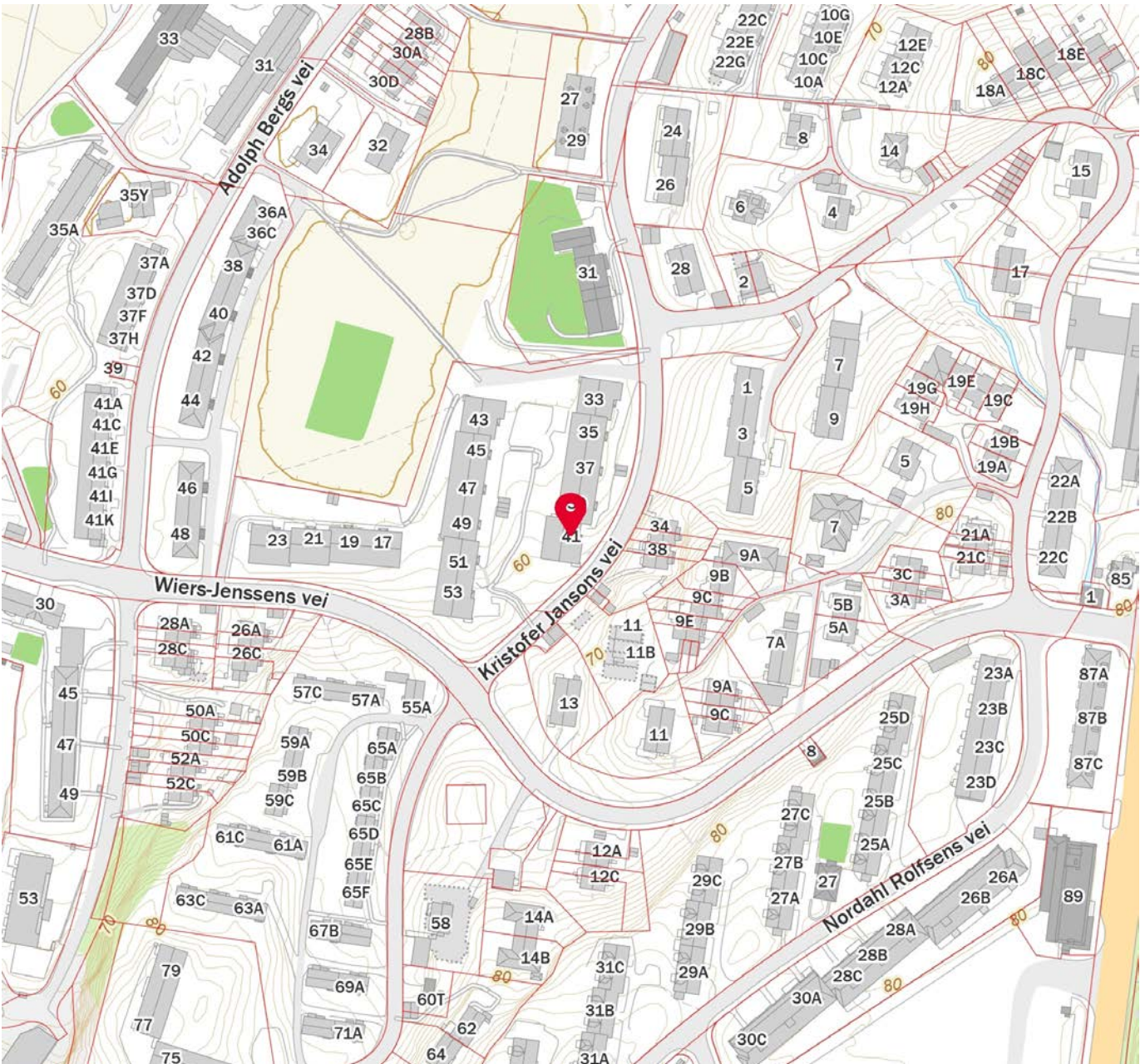
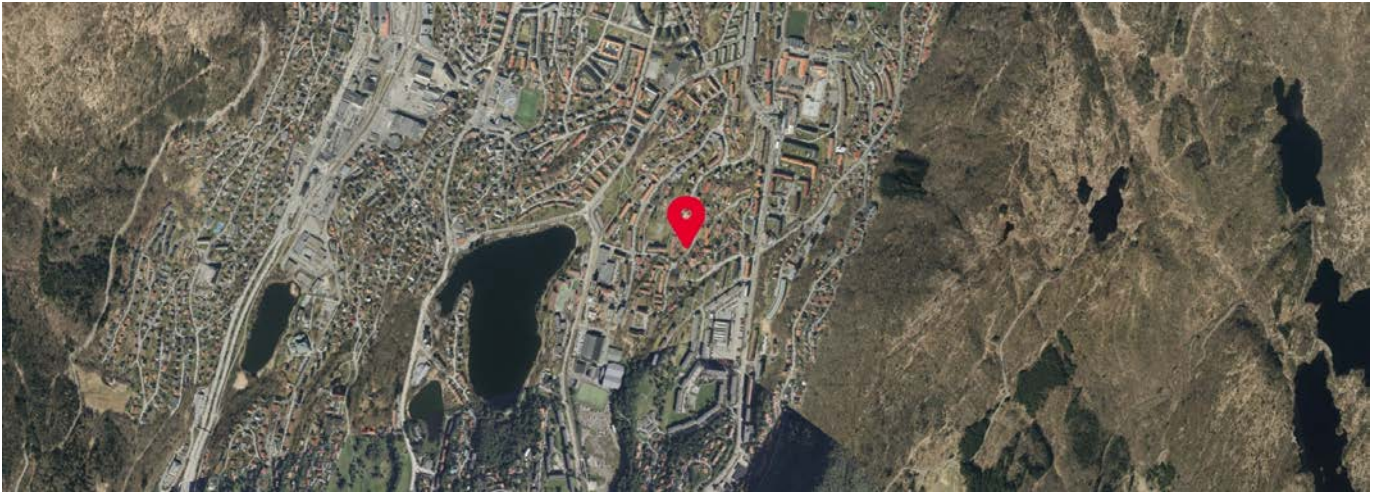


0% 56%

- Sletten senter
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kristofer Jansons vei 41
5089 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Victoria Nordgård Giske

Oppdragsnummer:

Telefon: 454 65 830
E-post: victoria.giske@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre