



Velkommen til

Kristofer Jansons vei 51
5089 Bergen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

**Kristofer Jansons vei 51
5089 Bergen**

Landås: Pen 3-roms aksjeleilighet

Velkommen til Kristofer Jansons Vei 51 H0201!

Dette er en pen og velholdt 3-roms leilighet med nylig oppgradert kjøkken og bad.

Her får du en innbydende leilighet som ligger godt tilbaketrukket i rolige omgivelser på Landås. Boligen har et moderne Ikea-kjøkken fra 2023 med integrerte hvitevarer, samt et helfliset bad fra 2022 med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Stuen har sjarmerende, heltre furugulv og utgang til en solrik altan. Leiligheten inneholder to romslige soverom og har rikelig med lagringsplass i to eksterne boder i kjelleren. Beliggenheten er utmerket med kort vei til servicetilbud på Sletten Senter, Bybane og flotte turområder som Tveitevannet og Ulriken. Kabel-tv og bredbånd er inkludert i felleskostnadene, og det er ingen forkjøpsrett.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 750 000
<u>Andel fellesgjeld pr 25.03.2026</u>	kr	166 050
<u>Omkostninger*</u>	kr	5 881
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	3 921 931
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	5 653
<u>BRA/BRA-I</u>		77/71 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Aksjeleilighet
<u>Eierform</u>		Aksje
<u>Byggeår</u>		1956
<u>Etasje</u>		2
<u>Energimerking</u>		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Monica Tvedt
Eiendomsmegler/Prestasjonsutvikler

488 88 407
monica.tvedt@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 750 000
Andel fellesgjeld pr 25.03.2026	kr	166 050
Omkostninger*	kr	5 881
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 921 931
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 653

*Omkostninger

Noteringsgebyr: kr 2 943,-

Eierskiftegebyr: kr 2 938,-

Sum omkostninger: kr 5 881

Regnestykket forutsetter at det kun noteres en heftelse. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 - 10 200 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 5 653 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Totale felleskostnader er kr 5 653,- per måned. Dette inkluderer kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, vedlikehold, rentekostnader, avdrag på lån, forsikring og forretningsførsel.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Andel felleskostnader: kr 5 133,-

- Kabel-TV: kr 520,-

Boliglaget har et byggelån som skal benyttes til rehabilitering. Når dette lånet konverteres til et nedbetalingslån, vil fellesgjelden bli fordelt på andelene, noe som vil medføre en økning i den enkeltes andel fellesgjeld og potensielt også i de månedlige felleskostnadene.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som aksjeselskapet til enhver tid har inngått.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om aksjelagets økonomi

Total fellesgjeld for boliglaget er kr 18 623 227,- pr. 25.03.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Handelsbanken

Lånenummer: 95217608083

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 25.03.2026: kr 18 623 227,-

Andel av saldo: kr 166 051,-

Restløpetid: 115 terminer

Type Rente: Flytende

Rente: 5,05%

IN-ordning: Nei

Merknad: Boliglaget har et byggelån i Heder Bank med en ramme på kr 2 000 000,- og løpetid til 30.04.2030. Lånet skal brukes til rehabilitering. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån, vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel, og fellesgjelden vil da øke tilsvarende.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse

Aksjenummer: 3113-3158, pålydende kr. 19 i KRISTOFER JANSONSVEI BOLIGLAG AS, org.nr.: 930125180.

Om aksjeselskapet

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS (org.nr. 930125180) er et boligaksjeselskap bestående av 119 leiligheter i lavblokk. Boliglaget ligger sentralt på Landås ved Sletten senter i Bergen og forvaltes av Vestbo BBL AS.

Fra ordinær generalforsamling 16. april 2025 ble følgende vedtatt:

- Årsregnskap og årsberetning for 2024 ble godkjent.
- Styrehonoraret ble fastsatt til kr 242 000.
- Nye styremedlemmer ble valgt.
- Det ble ikke valgt valgkomité.
- Styret fikk fullmakt til å velge delegater til Vestbos generalforsamling.

Boliglaget har et pågående rehabiliteringsprosjekt finansiert med et byggelån på 2 millioner kroner. Fellesgjelden vil øke når dette lånet konverteres til et nedbetalingslån. Rørfornyning ble vedtatt i 2018. I forbindelse med rehabilitering av bad refunderer laget inntil kr 10 000 for skifte av sluk med original plassering, utført av godkjent foretak.

Boliglaget har fellesvaskeri og tørkerom med tørketrommel i kjeller til fri bruk. Det er også felles bodanlegg i kjeller/loft, samt egne rom for sykler og barnevogner. Det er avtale med Avarn Security for innlåsingstjenester.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på terrassen. Røyking er forbudt i fellesområder. Det er ikke tillatt å lade elbil/hybrid uten godkjent ladestasjon, og montering av varmepumpe er per i dag ikke tillatt. Inngrep i fasaden som montering av lamper, markiser eller hengekøyer er ikke tillatt. Mating av fugler er forbudt. Støyende oppussing er begrenset til hverdager 08-18 og lørdager 09-18.

Som aksjonærer kan bare godkjennes Vestlandske Boligbyggelag og dets medlemmer. Alle eiere må være medlem i Vestbo. Kun personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer.

Forretningsfører

Vestbo BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om aksjelaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Leilighet:

BRA-i: 71 m²
BRA-e: 6 m²
BRA total: 77 m²

1. etasje
BRA-e: 6 m².
2. etasje

BRA-i: 71 m².

TBA: 4 m².

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealer pr rom:

Entre/gang 10,90 m² · Bad/vaskerom 3,00 m² · Kjøkken 7,20 m² · Soverom 10,90 m² · Soverom 14,20 m² · Stue 21,70 m²

Altan 4,00 m² (TBA)

Ekstern bod i u-etasje 3,00 m² (BRA-e) · Ekstern bod i u-etasje 3,00 m² (BRA-e)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befarig uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befarig eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Aksje

Boligtype

Aksjeleilighet

Etasje

2

Parkering

Det er felles parkeringsplass utendørs for aksjelaget. I tillegg finnes 6 garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet, og disse kan ikke lånes eller leies ut. Borettslaget har fire ladepunkter for elbil ved Wiers-Jenssensvei 17-23 som kan benyttes mot egen kontrakt og tilknytningsavgift. Det er ingen gjesteparkering.

Aksjeselskapets eiendom

Gnr. 160, Bnr. 692 (Ideel andel 1/1) i Bergen kommune.

Tomteareal er 10 593.90 m² på festet tomt.

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en festet tomt på ca. 10 593 m². Tomten er felles for laget og er pent opparbeidet med interne veier, murer, lekeplass, store plener, grøntarealer og diverse prydbusker. Fellesarealene er pent opparbeidet med sittegrupper og gode lekemuligheter for barn. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Festeavtalen er mellom Kristofer Jansonsvei Boliglag AS og Bergen kommune som grunneier. Festeavgiften er en del av felleskostnadene. Arealet er beregnet og ikke kontrollmålt. Det bemerkes at deler av eiendommens grenser er registrert som usikre i kartgrunnlaget, og avvik kan derfor forekomme. Kjøper må påregne at arealet er mindre enn hva som er oppgitt dersom deler av tomten er avgitt til vei.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes i oppgangen. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknad om anskaffelse av husdyr 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.

Beboernes forpliktelser

Beboerne har ansvar for å vaske etter seg ved behov, for eksempel i forbindelse med oppussing eller hvis husdyr tilgriser. Trappevask og renhold av fellesområder utføres ellers av et renholdsselskap. Aksjeeier plikter å holde boligen fri for insekter og skadedyr og må bruke systemsylinder i låsen slik at masternøkkel kan benyttes i nødsfall.

Regnskap/budsjett

Generalforsamlingen godkjente årsregnskapet for 2024 den 16. april 2025. Revisors beretning var ren. Godtgjørelse til styret for foregående periode ble fastsatt til kr 242 000. I budsjettet for 2026 er felleskostnadene fordelt på blant annet kommunale avgifter (24 %), vedlikehold (15 %), rentekostnader (13 %) og avdrag på lån (4 %).

Boliglaget har et byggelån med en ramme på kr 2 000 000 til rehabilitering. Når dette lånet konverteres til et nedbetalingslån, vil fellesgjelden bli fordelt på andelene, noe som vil medføre en økning i den enkeltes andel fellesgjeld.

Aksjeselskapets forsikringselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP615862

Byggeår

1956

Opplysninger om aksjene

Aksje nr. 3113-3158 i KRISTOFER JANSONSVEI BOLIGLAG AS med tilhørende boretts til leilighet nr. 72.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

2. etasje BRA-i: Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, to soverom og stue.
Underetasje BRA-e: To boder på totalt 6 m².

Altan på 4 m² med utgang fra stuen.

Standard

Dette er en gjennomgående og pen 3-roms leilighet i byggets andre etasje, med betydelige oppgraderinger de siste årene. Både kjøkkenet fra 2023 og badet fra 2022 er av nyere dato, og sammen med heltre furugulv i de fleste rom gir dette en solid og tidsriktig base. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med to gode soverom og utgang til en egen altan fra stuen.

Entré:

Du kommer inn i en praktisk entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Gangen leder deg videre inn i leiligheten og etablerer en fin overgang mellom de ulike rommene. Herfra møter du det gjennomgående furugulvet som binder boligen sammen.

Stue:

Stuen har en avlang form som gjør den enkel å møblere med både sofagruppe og spisebord. Rommet har et bredt vindu som gir godt med dagslys. Fra stuen er det direkte utgang til leilighetens private uteplass.

Altan:

Altanen på 4 kvm er en fin uteplass med plass til en liten sittegruppe. Her kan man nyte rolige omgivelser.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fra 2023, levert av Ikea, og ble ytterligere oppgradert med flere moduler og ny benkeplate i 2024. Innredningen har slette, lyse fronter og en benkeplate i laminat med nedfelt vaskebeslag i stål. Alle hvitevarer er integrerte: stekeovn, induksjonstopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Varmtvannsberederen er plassert i benk.

Bad:

Badet ble totalrenovert i 2022 og er helfliset med keramiske fliser. Rommet har varmekabler i gulvet og elektrisk avtrekksventil. Innredningen består av et vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører, og en servant med tilhørende møblement, speil og belysning. Det er opplegg for vaskemaskin, og rør-i-rør-systemet har et eget fordelerskap på rommet.

Hovedsoverom:

Leilighetens største soverom har god plass til en dobbeltseng med nattbord på begge sider. Rommet er romslig og gir fleksibilitet for garderobeløsninger eller annen møblering.

Soverom 2:

Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Også her er det plass til seng og garderobeskap eller en arbeidsplass.

Overflater:

Gulv: Heltre furugulv. Keramiske fliser på bad/vaskerom.

Vegger: Malt platekledning og malt mur. Keramiske fliser på bad/vaskerom.

Himling: Malt betong. Malt tak med spotlights på bad/vaskerom.

Moderniseringsarbeider:

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:

- Malt og sparklet kjøkken, gang, gjestesooverom.

2024:

- Oppgraderinger på det elektriske anlegget utført av AUSTEVOLL ELEKTRO AS (flyttet stikk for komfyr og koketopp, lagt til stikk på eksisterende kurs, byttet stikk). Samsvarserklæring foreligger for deler av arbeidet.

- Oppgradert kjøkken med flere moduler og ny benkeplate.

2023:

- Oppgradert med nytt Ikea kjøkken (innredning med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer).

- Malt og sparklet hovedsoverom og stue.

2022:

- Bad/vaskerom oppusset av UNIK VVS AS med keramiske fliser, varmekabler, elektrisk avtrekksventil, vegghengt toalett, dusj, servantmøblement og rør-i-rør-system. Samsvarserklæring foreligger.

- Ny 107 liters benkebereder installert på kjøkken.

- Overflateoppusset boligen innvendig med rehabgips, slipt gulv og sparklet og malt.

- Elektrisk anlegg ettergått og godkjent av Monsen elektro. Brytere og stikkontakter byttet, nye stikk etablert.

2010:

- Vinduer og terrassedør byttet til isolerglass i PVC-karmer.

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025:

- Installasjon av fire ladepunkter for el-bil.

2018:

- Rørfornyng. Finansiert via refinansiering og økt lån med 10 millioner kroner.

Ukjent årstall:

- Levering og installasjon av systemsylindere i hele boliglaget.

Lagring:

Leiligheten disponerer to eksterne boder i bygningens underetasje, hver på 3 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningsfaglige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Innvendig - Overflater | Noe slitasje på gulv. Noe Knirk i gulv, spesielt på 1 stk. soverom.

- Våtrom - 2. etasje bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Våtrom - 2. etasje bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger. Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking, fuktskader som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme.

Helse, miljø og sikkerhet

- Altan: Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Leiligheten har en tilbaketrukket og rolig plassering i et veletablert boligområde på Landås, samtidig som den ligger midt mellom alt du trenger i hverdagen. Fra boligen er det kort gangavstand til både Sletten og Landåstorget, som gir enkel tilgang til servicetilbud i begge retninger.

På Sletten senter, kun fem minutters gange unna, finner du et bredt utvalg av butikker, apotek, vinmonopol og dagligvarehandel. Herfra går også Bybanen, som gir en effektiv reisevei til Bergen sentrum og arbeidsplasser som Haukeland universitetssjukehus. For den aktive byr området på løpestier rundt Tveitevannet, tennisarena og idrettshaller.

I nærområdet finnes flere barnehager og skoler, som Slettebakken skole. Turmulighetene er mange og varierte. Rett i nærheten starter stien «Sikksakken» opp mot Landåsfjellet, og Nattlandsfjellet og Ulriken er også lett tilgjengelige for både korte søndagsturer og lengre fjellturer. Grøntområdene rundt boligblokkene har ballbane og sittegrupper.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Bygningen er en lavblokk over 3/4 etasjer med loft og u-etasje, oppført i 1956 i plasstøpte betongkonstruksjoner. Ytterveggene er kledd med stenex fasadeplater. Bygningen har et saltak med lekter, teknet med decra stålpanner. Vinduene har isolerglass i PVC-karmer og er fra 2010. Terrassedøren har isolerglass i PVC-karmer fra 2010, og entredøren er en slett, finert dør i B-30-kvalitet med dørtelefon.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for 3-4 etasjers murbygning med garasje i kjeller, datert 23.04.1958. Attesten ble gitt med følgende betingelse: "Dører og overtrykksventiler til tilfluksrom må anskaffes snarest og senest innen 2 år. Oversittes denne frist er ferdigattesten ugyldig og kan tilbakekalles". I et brev datert 22. april 1958 presiseres det at ferdigattesten er ugyldig og kan tilbakekalles dersom fristen oversittes. Det foreligger også et brev fra 1962 som dokumenterer alvorlige mangler ved takkonstruksjon og ventilasjon. Det er ikke dokumentert at forholdene ble utbedret eller at betingelsene for ferdigattesten ble oppfylt.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Boligen er oppført ca 1956, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for Endring datert 17.06.1999 (gjelder Kr. Jansons vei 33-41).
- Ferdigattest for Endring datert 17.06.1999 (gjelder Kr. Jansons vei 43-53).
- Ferdigattest for Installering av trappeheis datert 20.03.2020 (gjelder Kristofer Jansons Vei 51).

Ifølge matrikelbrevet er det registrert tre separate bygninger for garasje/uthus/anneks på eiendommen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse er byggemeldt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Originaltegninger er datert 1953/1954 og godkjent 05.05.1956. Det foreligger også revisjonstegninger for balkonger datert 1993.

Rekkverket på altanen er 90 cm høyt. Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 15.04.1958

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Det er varmekabler i gulv på bad/vaskerom. Vedovn i stue.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen 'Norgespris' for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E

TV/Internett/Bredbånd

Boliglaget har en kollektiv avtale for kabel-tv og bredbånd levert av Get. Kostnaden for kabel-tv er kr 520 per måned og er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie

Utleie reguleres av selskapets vedtekter og borettslagslovens bestemmelser anvendes normalt tilsvarende. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. borettslagslova §§ 5-5 og 5-6. Se vedtektene for eventuelle avvikende bestemmelser.

Ved korttidsutleie av hele boligen i opptil 30 døgn i løpet av året skal styret informeres om varigheten i hvert tilfelle, jf. boligselskapets vedtekter.

Radon

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Regulering

Eiendommen er regulert til beboelse i henhold til reguleringsplan 10520000, Årstad. Bergensdalens sydlige del, distr. Slettebakken, vedtatt 22.05.1950.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), vedtatt 19.06.2019. I kommuneplanen er 97,5 % av eiendommen avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone) og 2,5 % er avsatt til grønnstruktur.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan 9730000, Årstad/Fana/Bergenhus. KDP Landås, vedtatt 15.01.1996. Arealbruken er i planen avsatt til boligområder.

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

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til Kommuneplanens arealdel 2018:

- Hensynssone H570_3: Angitt hensyn kulturmiljø – Landås. Sonen innebærer at kulturmiljøhensyn skal vektlegges ved behandling av plan- og byggesaker.
 - Hensynssone H390_2: Faresone – Luftkvalitet, gul sone. Sonen indikerer at luftkvaliteten kan være påvirket, noe som kan medføre krav om utredning og tiltak i plan- og byggesaker.
 - Hensynssone H820_4: Gjennomføringssone – Omforming Slettebakken. Sonen angir at kommunen har særskilte mål for omforming og utvikling av området.
 - Hensynssone H220_3: Vei støy – gul sone. Berører 13,9 % av eiendommen.
 - Hensynssone H210_3: Vei støy – rød sone. Berører 11,2 % av eiendommen.
- For støyutsatte soner kan det medføre utredningsplikt og krav om avbøtende tiltak i plan- og byggesaker.

Pågående plansaker i nærområdet:

- Detaljregulering for Årstad. Gnr 160 bnr 750 mfl., Wiers-Jenssens vei (plan-ID 71280000) er under behandling. Planen berører deler av eiendommen. Saksnummer: 202228262.

Pågående byggesaker i nærområdet:

- Ombygging av rekkehus (saksnr. 202316381).
- Tilbygg og underbygg på tomannsbolig (saksnr. 202116488).

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler aksjelaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 084 909 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 4 339 635 for 2026.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andel felles formue

Kr 6 038 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Overtakelsen kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av aksjelaget.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett på boligen.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret i aksjelaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Godkjenningen håndteres av forretningsfører Vestbo på vegne av boligselskapet. Selger bærer risikoen for at kjøper blir godkjent som ny eier. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny eier, er hver av partene fri fra sine forpliktelser etter kjøpekontrakten og partene kan ikke fremme krav mot hverandre i forhold til at avtalen ikke blir gjennomført.

Eier

Hans Olav Rindarøy Drågen
Sigrid Christiansen Bøe

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

For aksjeselskapet har kommunen panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Denne panteretten følger alltid eiendommen. I tillegg kan aksjeselskapet ha sikret seg panterett for ubetalt husleie i husleiekontrakten.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon 1,50% av salgssum inkl. andel fellesgjeld (Minimumsprovisjon kr 49 900,-)

Betalingsutsettelse, kr 1 500,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-

Markedspakke, kr 19 900,-

Oppgjørshonorar, kr 9 900,-

Overtagelse, kr 2 800,-

Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-

Visningshonorar per visning, kr 3 500,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 2 943,-

Utlegg boligsalgsrapport, kr 11 000,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 8 300,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 500,-

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 729,-

Eierskiftegebyr, kr 6 725,-

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)

- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Knut Farestvedt den 04.05.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut egenerklærings skjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsubjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Monica Tvedt
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 488 88 407
E-post: monica.tvedt@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen
Postboks 1073 Sentrum
5809 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



















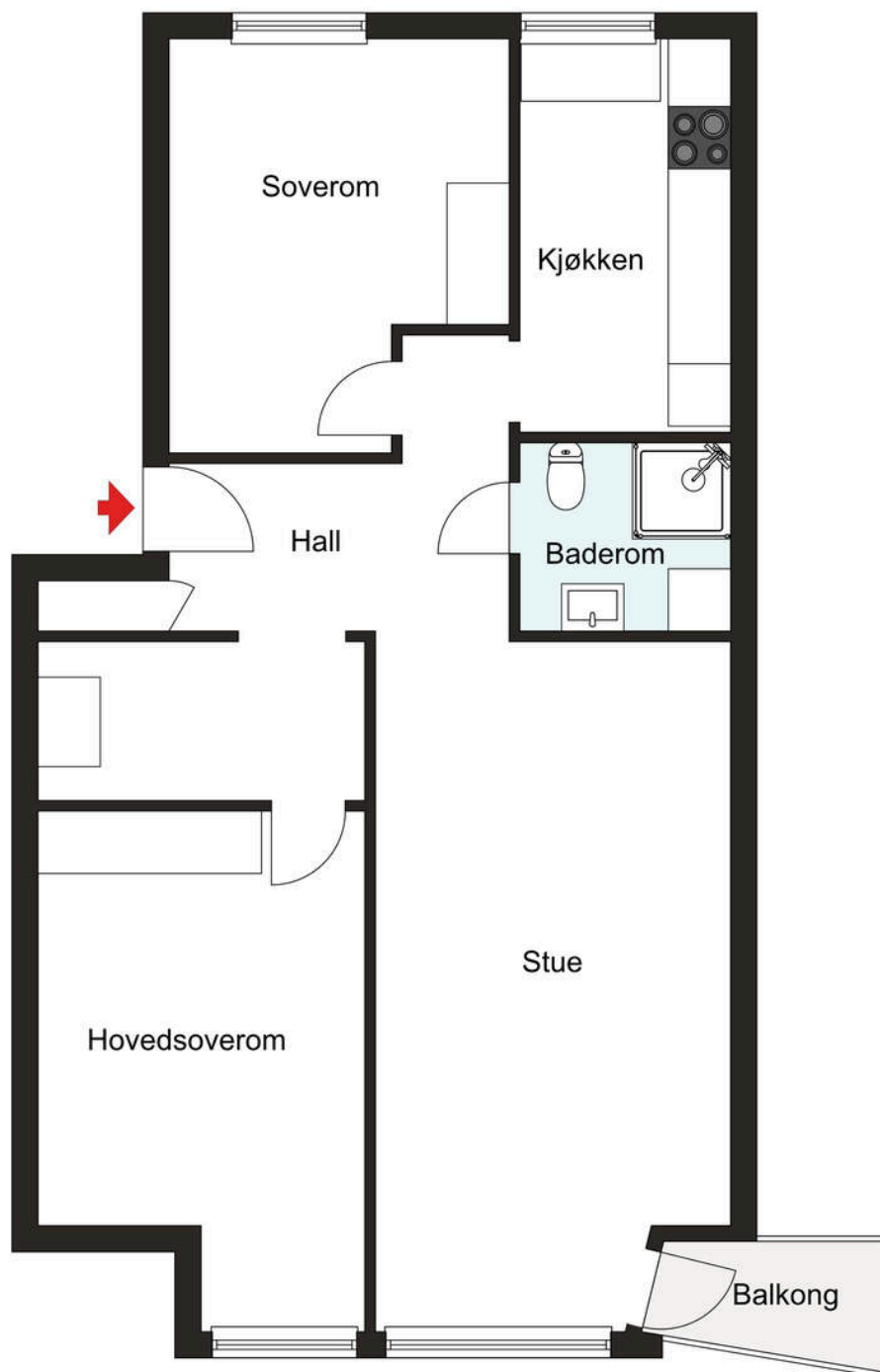












Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

KRISTOFER JANSONS VEI 51

Nabolaget Sletten senter - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



OFFENTLIG TRANSPORT

Sletten senter parkering Linje 84	5 min	0.4 km
Sletten Linje 1	6 min	0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min	5.3 km
Bergen Flesland	19 min	

SKOLER

Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	8 min	0.7 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	12 min	0.9 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	13 min	1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	16 min	1.4 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	5 min	2.1 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
NTG Brann Stadion	16 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Taxi - Erleveien	10 min
Langhaugen VGS - Vestland fylkesko...	9 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 74/100



KVALITET PÅ SKOLENE

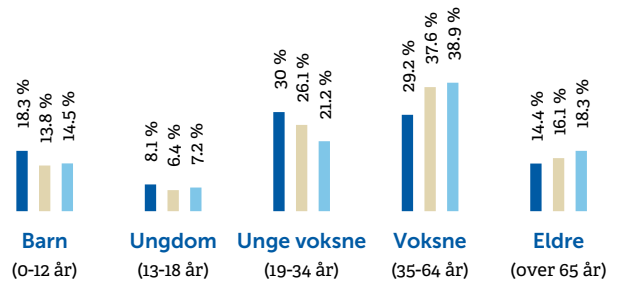
Bra 60/100



NABOSKAPET

Høflige 56/100

ALDERSFORDELING



Område

Sletten senter
Bergen
Norge

Personer

Sletten senter	1 461
Bergen	265 933
Norge	5 425 412

Husholdninger

Sletten senter	765
Bergen	136 695
Norge	2 654 586

BARNEHAGER



Sletten barnehage (1-5 år) 37 barn	2 min	0.2 km
Slettebakken barnehage (1-5 år) 56 barn	6 min	0.4 km
Øvrebø barnehage (0-5 år) 57 barn	6 min	0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Sletten Post i butikk	5 min	0.4 km
Bunnpris Sletten Post i butikk, PostNord	6 min	0.5 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Bybane
-  2. Egen bil

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 93/100

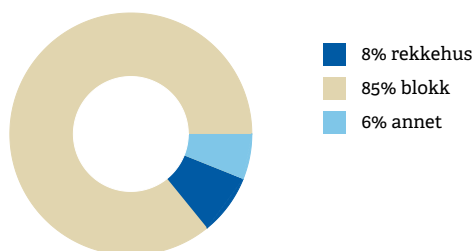
 **MATVAREUTVALG**
Stort mangfold 86/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 85/100

SPORT

-  **Grusbane Aldolph Bergs vei** **2 min** 
Ballspill 0.1 km
-  **Slettebakken skole** **6 min** 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  **MOVA Landås** **8 min** 
-  **Bergen Tennis Arena Treningssenter** **9 min** 

BOLIGMASSE



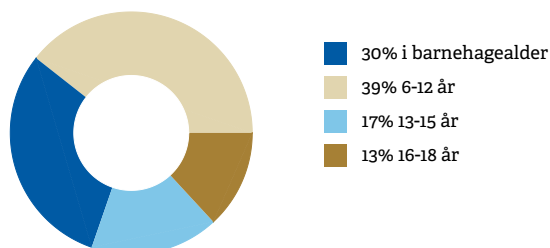
” «Kort veg til sentrum med bybana. Mange ulike matvarebutikker i kort gåavstand.»

Sitat fra en lokalkjent

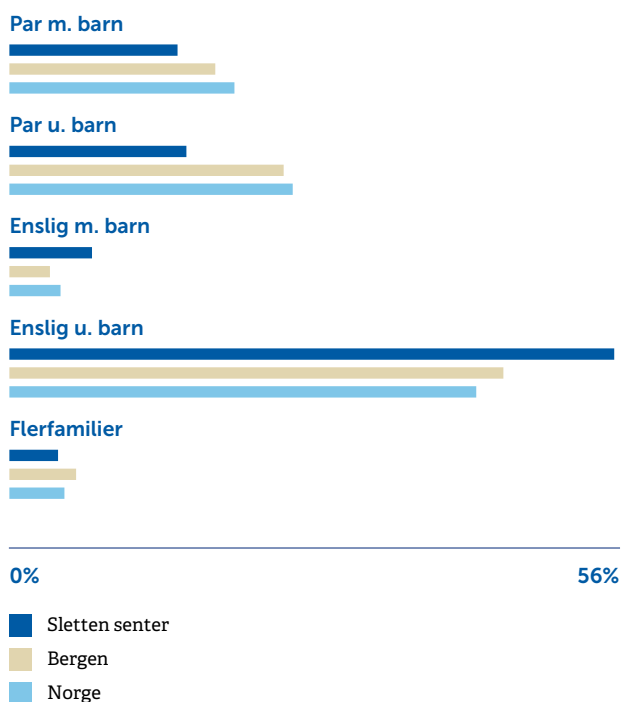
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

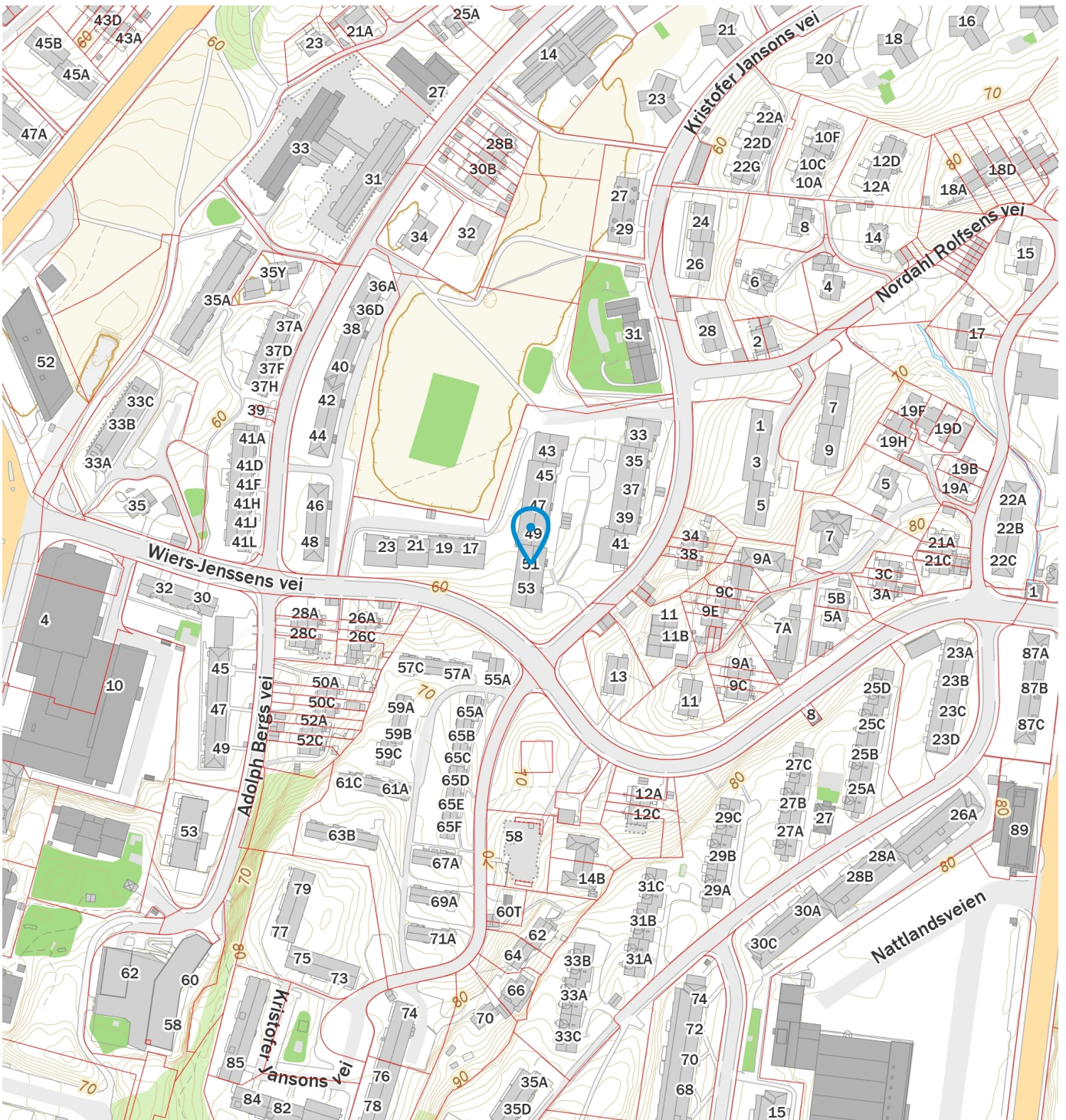


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

📍 Kristofer Jansons vei 51 , 5089 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 692

Aksjenummer 3113-3158

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 20209-3284

Eiendomsverdi ref nr: RR1247

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?

Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig

Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 2. etasje.

Inneholder: Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, 2 stk. soverom og stue. Utgang til altan på 4 m² fra stue.

Leiligheten ble oppgradert med nytt Ikea kjøkken i 2023. Bad/vaskerom ble oppusset/renovert i 2022.

Noen mindre beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende 2 stk. ekstern boder i u-etasje (3 m² + 3 m²). Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

AKTUELL EIENDOM

Lavblokk over 3/4 etasje + loft og u-etasje. Oppført i 1956. Opplyst at det er felles sykkelbod, vaskeri og tørkerom i u-etasje.

Grunnmur av betong. Oppført i plasstøpte betong konstruksjoner. Yttervegger er kledd med stenex fasadeplater. Saltak tekket med med lekter og decra stålpanner.

Bygningsdeler som felles drenering, grunn, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Aksjelaget Kristofer Jansons Boliglag A/S består av 119 leiligheter fordelt på flere lavblokker, med adressene Wiers Jensens vei nr. 17–23 og Kristofer Jansons vei nr. 33–53.

Tomten er felles for laget og opparbeidet med interne veier, murer, lekeplass, plener, grøntarealer og diverse prydbusker.

Sentral beliggende i et veletablert boligområde på Landås.

Begrensninger i tilstandsrapporten:

Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løstørre som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

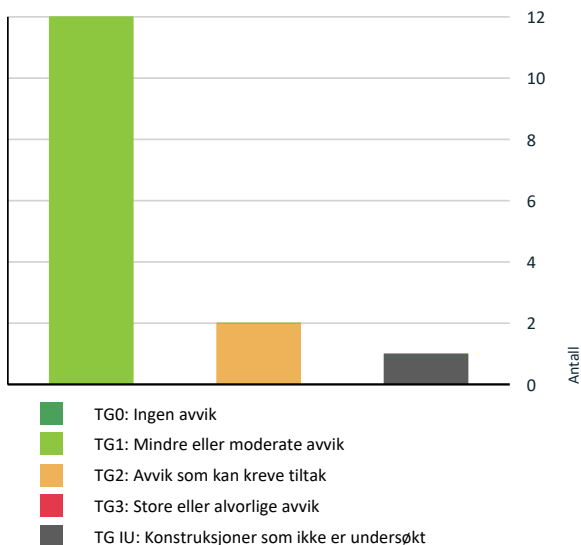
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklæringsskjema:

Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt 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 rapport.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i pvc-karmer.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør: Isolerglass i pvc karmer (fra 2010).
Entredør: Slett finert dørblad i B-30 (brannkrav) kvalitet. Dørtelefon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på 4 m², konstruksjon av betongdekke, rekkverk av aluminium og fasadeplater.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Heltre furugulv.
Vegger: Malt platekledning, malt mur.
Himling: Malt betong.
- Normal bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje på gulv.
- Noe Knirk i gulv, spesielt på 1 stk. soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sliping/behandling av furugulv kan vurderes, evt. utskifting etter eget ønske.
- Knirk i gulv kan reduseres ved å feste gulvplank ytterlig, eventuelle tiltak for undergulv kan bli nødvendig.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt i tak med spotlights. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksventil. Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin. Sentral/skap for rør i rør system.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt tak med spotlights.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin. Sentral/skap for rør i rør system.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har eventuelt safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak som bore hull i flis under toalett (bør utføres av rørlegger, og det må kontrolleres at man ikke punkterer evt membran før til-tak igangsettes).

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking, fuktskader som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag. Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp med induksjon, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Benkebereder på 107 liter. Opplyst at det ble lagt til flere kjøkkenmoduler og byttet benkeplate i 2024.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert i vannfordelerskap på bad/vaskerom. Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger og sluk av plast. Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon, ventiler i vinduer og yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

107 liter benkeberdere er plassert på kjøkken.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer plassert i yttergang.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.

1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?

Svar = Ukjent.

2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?

Svar = Ja.

a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?

Svar = Ukjent, det er utført en del oppgraderinger i tidsperioden 2022 - 2024.

b. Løses sikringene ofte ut?

Svar = Nei.

Tilstandsrapport

c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Svar = Nei.

d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?

Svar = Ja.

Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?

Svar = Ukjent, det er utført en del oppgraderinger i tidsperioden 2022 - 2024.

Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?

Svar = Ja, på deler av de arbeider som er utført i ettertid av byggeår (se vedlagt egenerklæring).

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:

a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd ?

Svar: Nei.

b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet

Svar: Nei.

c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):

§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.

Merk:

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold:

Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Kristofer Jansons vei 51 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 692
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Tilstandsrapport

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsaknydig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Altan:

- Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

Altan.

- Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav.

Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må rekkverket, håndløper, åpninger etc. endres/heves.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

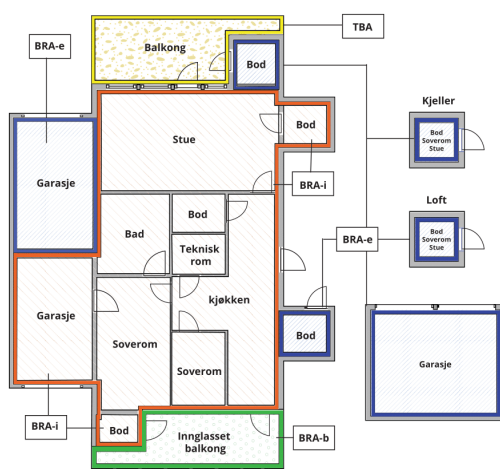
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etasje		6		6	
2. etasje	71			71	4
SUM	71	6			4
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etasje		Eksterne boder	
2. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, 2 stk. soverom, stue, utgang til altan på ca. 4 m ² fra stue		

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/gang 10,90 m²
- Bad/vaskerom 3,00 m²
- Kjøkken 7,20 m²
- Soverom 10,90 m²
- Soverom 14,20 m²
- Stue 21,70 m²

- Altan 4,00 m² (TBA)

- Ekstern bod i u-etasje 3,00 m² (BRA-e)
- Ekstern bod i u-etasje 3,00 m² (BRA-e)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. målereglene NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/ansvart. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Vedlegg: Takstrapport

Kristofer Jansons vei 51, 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 692
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Hans Olav Rindarøy Drågen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Kristofer Jansons vei 51

Hjemmelshaver

Bergen Kommune, Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/Kristofer Jansonsvei Boliglag AS - Bergen Kommune	964338531	H0201	Vestbo Bbl	Hans Olav Rindarøy Drågen og Sigrd Christiansen Bøe

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

3113-3158

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i veletablert boligområde på Landås. Gangavstand til Sletten senter med de fleste servicetilbud/fasiliteter og bybanestopp, samt flere dagligvare butikker. Mange gode og varierte turmuligheter i nærområdet med bl.a. Natthland, Montana/Ulriken og Tveitevatnet. Barnevennlig med gangavstand til lekeplasser, barnehager og diverse skoler. Kort avstand til Haukeland sykehus som er en av Bergens største arbeidsplasser. Gode kollektivforbindelser med kort avstand/tid til Bergen sentrum.

Om tomten

Tomten er felles for laget og opparbeidet med interne veier, murer, lekeplass, grøntarealer og diverse prydbusker.

Info:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold) Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker/ levegger og hage rekkverk/gjerder
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Ras eller flomfare
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Vedlegg: Takstrapport

Kristofer Jansons vei 51 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 692
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	04.05.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang/tilbakemelding og godkjent av eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hans Olav Rindarøy Drågen
Sigrid Christiansen Bøe

Boligen

Kristofer Jansons Vei 51
5089 Bergen

4601-160/692/0/0

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Var lekkasje ved sluk på bad. Dette ble utbedret i 2022. Både i vårt gulv og i nabo unders tak.

Dette info fra forrige eier.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Unik

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret totalrenovering av bad

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: UNIK VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering. Oversikt over levert utstyr og materiell Bygningsmessige deler Utstyr /materiell Plassering 36x68mm justertmaterial Toalettasse og nedsenking av tak 22x98mm justert material Utlekking og forsterking av vegger 18mm x-finer På alle vegger av tre 10mm BAC board På alle vegger FK Pro Uni Wheite 30x60cm art.7789921 Fliser på vegger FK ProTrav Antr.Ma 30x30cm art.7787899 Fliser på gulv FK Pro Trav Antr, Ma Mos 3x3cm art.7787918 Nedsenket sone Sanitærinstallasjon Utstyr/materiell Plassering Korsbakken Hilina dusjsett art.5791700 På bad Korsbakken Slate servantkran med klikkventil art. 6502100og2385000 På bad Linn bad servantskap 60cm art.400101 På bad Linn Bad servant 60cm art.0005250 På bad INR Linc Angel Flex dusjhjørne art.512102388 På bad Høiax RSB Eco 100l breeder art.8026 På kjøkken Geberit Innbygningselement for toalett art.6166498 På bad Geberit Sigma 20 trykknapp art.6166729 På bad Villroy&Bosh Subway toalett art.6023215 På bad Utført på oppdrag av tidligere eier.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Svalland VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Våtromskontroll og kartlegging av stoppekraner

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering UNIK VVS 2022

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: UNIK VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Flytte vvb til kjøkken. Rør i rør anlegg med kontrollboks på bad. Totalrenovert bad.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: AUSTEVOLL ELEKTRO AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet stikk for komfyr og koketopp. Lagt til stikk på eksisterende kurs. Byttet stikk. Dokumentert i samsvarserklæring.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Monsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall om det er 2022 eller 2023 Fra forrige eier vi kjøpte av i 2023: Alt av elektrisk ettergått og godkjent. Brytere og stikkontakter byttet. Nye stikk etablert ved uttak fra eksisterende.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Har tilstandsrapport fra kjøp i 2023

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier har overflateoppusset boligen innvendig med rehabgips, slipt gulv og sparklet og malt.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Malt og sparklet kjøkken, gang, gjestesoverom.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Malt og sparklet hovedsoverom og stue.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Lagt til felere kjøkkenmoduler og byttet benkeplate på kjøkken.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 25.03.26 Side 1 av 3

Kr.Jansonsvei Boliglag AS	Vår ref.: 18/69	Fødselsdato eier: 25.02.1998
Kristofer Jansons Vei 51	Type: Tilknyttet bolig A/S	Fødselsdato medeier: 01.06.1997
5089 BERGEN	Eiere: Hans Olav Drågen, Sigrid Christiansen Bøe	
Organisasjonsnr: 930 125 180	Aksje: 3113-3158	Aksjeboenhetsnr: 72

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 653

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Andel felleskostnader 5 133

Tilleggsytelser: Kabel-TV 520

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 166 050 Gjeld siste årsoppg.: 168 184

Klient ajourf. lån: 18 623 227 Klient gj. s. årsoppg.: 18 860 478

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95217608083, Handelsbanken lån lag 18

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 25.03.2026: 18 623 227

Andel av saldo: 166 051

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

Har byggelån i Heder Bank med en ramme på kr. 2 000 000 og løpetid til 30.04.2030. Lånet skal brukes til rehabilitering. Lånet tilbakebetales i sin helhet etter at rehabiliteringen er fullført og nedbetalingen overføres annen bank. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez

Adresse: WIERS-JENSSENS VEI 23

Postnr/-sted: 5089 BERGEN

Telefon: Mob.: 47600213

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	6 038	Gjeld:	168 184	Andre inntekter:	70
		Utgifter:	9 036		

7: Pålydende

Pålydende:	19	Opprinnelig innskudd:	7 357		
Aksjenr:	3113-3158	Partialobligasjonsnr:	0069	Aksjeboenhetsnr:	72

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 160/692

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 23 928,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP615862

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Første innflytting:	30.06.1956	SSBnr:	H0201
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 25.03.26 Side 2 av 3

Kr.Jansonsvei Boliglag AS	Vår ref.: 18/69	Fødselsdato eier: 25.02.1998
Kristofer Jansons Vei 51	Type: Tilknyttet bolig A/S	Fødselsdato medeier: 01.06.1997
5089 BERGEN	Eiere: Hans Olav Drågen, Sigrid Christiansen Bøe	
Organisasjonsnr: 930 125 180		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Leil.nr. 210 i Blokk 2

GENERELLE OPPLYSNINGER: Kr. Jansonsvei BL AS består av 119 leiligheter i lavblokk. Sentral Beliggenhet på Landås ved Sletten senter, diverse busser, skoler, barnehage, butikker, legesenter m.m. Fellesvaskeri og tørkerom m/tørketrommel i kjeller til fri bruk. Fellesmåling av strøm. BKK Energimåling AS. Laget har vedtatt rørfornyning på generalforsamling 2018- refinansiere og øke lån med 10 mill innarbeidet i budsjett 2018. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende

VED OPPUSSING/REHABILITERING AV BAD MÅ STYRET FÅ MELDING OM DETTE FØR EN SETTER I GANG

SIKRINGSORDNING: Boliglaget har avtale om sikring- og forsikuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

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

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

GODKJENNING: Har avtale om at Vestbo godkjenner nye andelshaver boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag for godkjenning av ny andelseier.

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

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

PARKERINGSFORHOLD: Felles parkeringsplass utendørs, 6 garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet.

GJESTEPARKERING: Ingen gjesteparkering.

BODER: Egen innvendig bod og utvendig bod samt felles bodanlegg i kjeller/loft.

OPPVARMINGSTYPE: Elektrisk, mulighet for vedfyring i enkelte av boligene.

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 25.03.26 Side 3 av 3

Kr.Jansonsvei Boliglag AS	Vår ref.: 18/69	Fødselsdato eier: 25.02.1998
Kristofer Jansons Vei 51	Type: Tilknyttet bolig A/S	Fødselsdato medeier: 01.06.1997
5089 BERGEN	Eiere: Hans Olav Drågen, Sigrid Christiansen Bøe	
Organisasjonsnr: 930 125 180		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

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

Sted: _____ **Dato:** _____

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

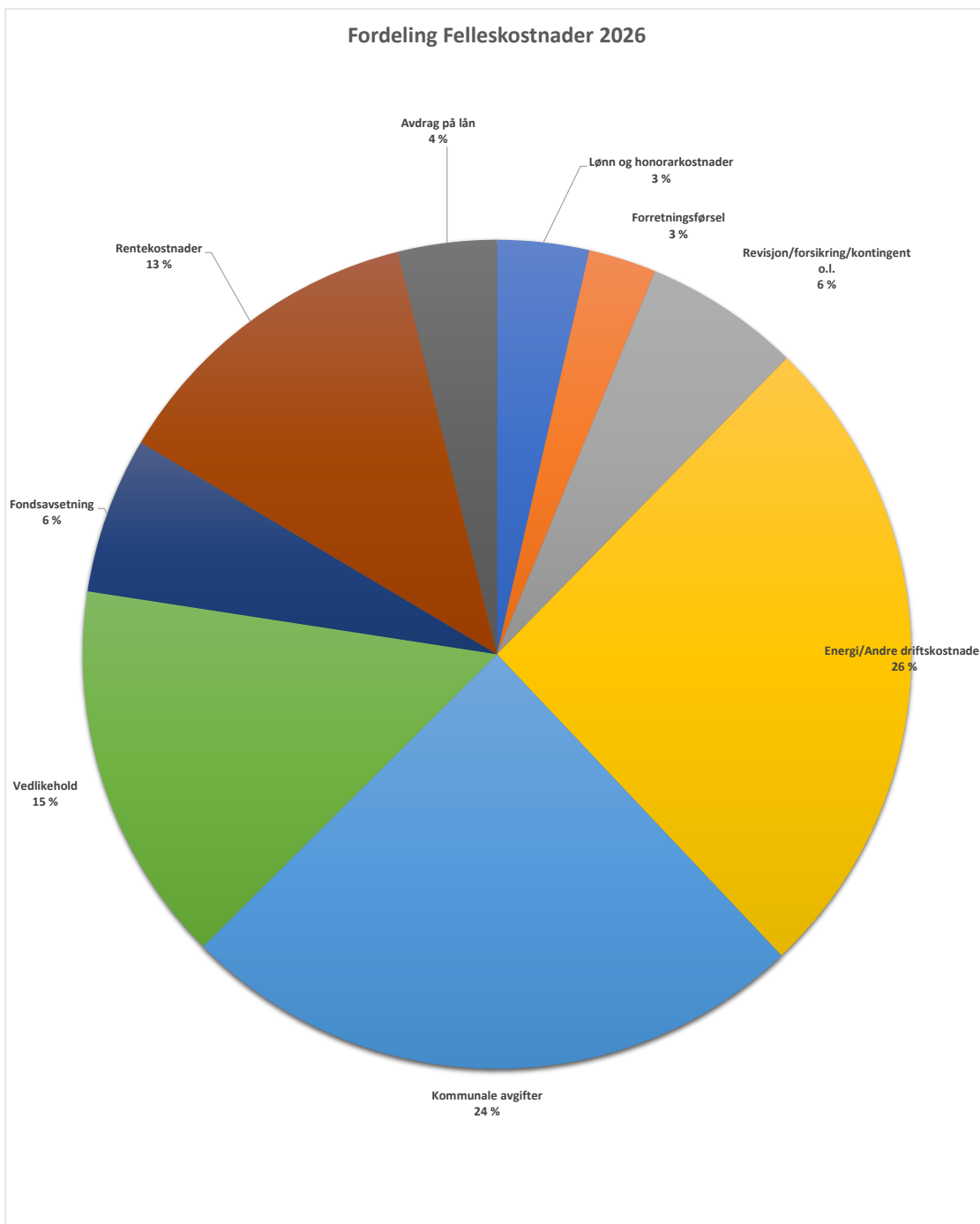
Sigrid Christiansen Bøe
Andelseiers underskrift

Hans Olav Drågen
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

18 Kr. Jansonsvei Boliglag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Kristofer Jansonsvei Boliglag AS
Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
E-post: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

Revidert, april 2025

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen

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

Revidert, april 2025

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 kontainerlokk. 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 gjennomslittige 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 vaskepulver bli igjen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen

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

Revidert, april 2025

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.

Det er ikke tillatt å installere varmtvannsberedere på loft og i kjeller. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for at sin varmtvannsbereder er installert med tilstrekkelig brann- og lekkasjesikring. Varmtvannsberedere skal fortrinnsvis være plassert i rom med sluk, dersom den ikke er det skal det installeres vannstopper i tilknytning til bereder.

Den enkelte aksjonær er ansvarlig for skader som oppstår som følge av at varmtvannsbereder er installert uten tilstrekkelig sikring mot lekkasje. Dette gjelder også betaling av egenandel i forsikrings saker.

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 via <https://vestbo.no/nokkel/>.

Beboer er ansvarlig for vedlikehold av lås. Evt. bestilling av reparasjon eller ny lås gjøres det ved henvendelse til Certego Bergen tlf. 55 38 93 00. Certego har levert systemsylindere til hele boliglaget.

Dersom midlertidig sylindere er montert, skal systemsylindere 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 og styret. Den enkelte aksjonær står ansvarlig for å inngå innboforsikring.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen

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

Revidert, april 2025

13. Generell informasjon

- Det er ikke tillatt å mate fugler på boliglagets uteområde eller fra altaner.
- Varmepumpe er pr. dagsdato ikke tillatt.
- Montering av lamper, markiser, hengeskøyler, stikkontakter og andre inngrep i på byggets fasade er ikke tillatt.
- 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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
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, 21.04.2022 sist endret den. 25.04.2024.

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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeiere

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfylder 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 susterne, 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
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 tvangsfullbyrdslovens 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
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

- Behandling styrets eventuelle årsberetning
- 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS
Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
E-post: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

Revidert, april 2025

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 rørfornyng danne overgang mellom rørfornyng 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 rørførnye, 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 vegene 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 rørførnyet må opprinnelig Ma- rør videreføres gjennom badet uten dimisjonsending.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS
Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
E-post: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

Revidert, april 2025

- Rørfornyning av avløpsrør ved bad forutsetter tilkomst ved sluk og avløpsrør ved toalett. Ved å montere vegghengt toalett med innebygd sistene, 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 sistene, 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 sistenekasse.
- 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.

Ved manglende etterlevelse av disse vilkårene, vil misligholdsbeføyelser etter borettslagslovens kap. 5 VI og evt. erstatningskrav etter § 5-13 kunne gjøres gjeldende.

Vedlegg:

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

Bergen, 07.04.25

Innkalling til ordinær generalforsamling for Kr.Jansonsvei Boliglag AS

Aksjonærene i Kr.Jansonsvei Boliglag AS innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 16.04.2025 kl 14:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i DIGITALT.

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 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

01.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2. Årsberetning 2024

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

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. 242.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Kr. 242.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem: Lene Sletten

Styremedlem: Hallvard Nomeland

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, for 2 år.

Violeta E. Castillo-Galvez ble valgt for 2 år i 2024 og er følgelig ikke på valg i år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for en periode på to år om gangen.

Maria Norenberg ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg i år.

Følgende styremedlemmer er på valg:

- Hallvard Nomeland (ikke boende) - stiller til gjenvalg
- Lene Sletten (ikke boende) - stiller til gjenvalg
- Aslak Owren (boende)

Forslag til vedtak: Hallvard Nomeland (ikke boende) velges som styremedlem for 2 år
Lene Sletten (ikke boende) velges som styremedlem for 2 år
Aslak Owren (boende) velges som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Nina T. Uteng ble valgt for 2 år i 2024

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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."

Vi ber beboere melde sin interesse. Om ingen beboere melde sin interesse, ber vi om at styret får fullmakt til å velge ut delegater og varadelegater til Vestbos generalforsamling som holdes 27.05.25

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsberetning 2024 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 (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 14 styremøter og behandlet 85 saker.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Piperehabilitering av 3 pipeløp
- Fase 2 rørfornyning pågående arbeid)
- Reparasjon plast-bosshus
- Oppfriskning av to vaskerier
- Oppfølging flere forsikringssaker
- Kontroll av tak og renner
- Rens takrenner
- Skadedyrbeskjempelse
- Rydding i kjeller/fellesarealer
- Overflatebehandling på belegningsstein mot algevekst
- Bytting av flere sylindere i inngangsdører
- Reforhandlet Telia avtale
- Forløpende vedlikehold

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

- Fasadevask
- Fortsette arbeidet med rørfornyning fase 2
- Piperehabilitering
- Våtromkontroll
- Ventilasjon i tørkerommene
- Forbedring av brannsikkerhet i boliglaget
- Belegningsstein i blokk 1
- Belysning på parkeringsplassene

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Vedlikehold VVS/rørfornyning fase 2
- Vedlikehold elektro (bl.a. lys sensorene)
- Vedlikehold el-bil anlegg
- Vedlikehold utvendig anlegg
- Vaktmestertjeneste
- Skadedyrkontroll/bekjempelse

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Boliglagets revisor er Ernst & Young AS.

Boliglagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring på eiendomsmassen,

Boliglagets egenandel ved skade er kr 15.000,-. Ved skader forårsaket av

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

beboer/aksjonær, må beboer/aksjonær selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/aksjonær.

Det er siste år er det registrert 5 skadesaker.
2 skader fra beredere
1 vann kom opp fra sluk i vaskekjeller
1 glassrute
1 brudd/hull på avløpsrør

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo og styret.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 25.04.2024 bestått av:
Styreleder, Violeta E. Castillo-Gálvez
Styresekretær fra Vestbo, Jonas Vik
Styremedlem, Lene Sletten
Styremedlem, Hallvard Nomeland
Styremedlem, Maria Norenberg
Varamedlem, Nina T. Uteng

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Lene Sletten
Styremedlem, Hallvard Nomeland

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2024 omsatt 19 boliger i boliglaget.

Det ble solgt 9 stk 2-roms leilighet og 10 stk 3-romsleilighet.

Prisene er inklusiv fellesgjeld
2-roms leilighet: min kr. 2.100.000, – maks kr. 3.000.000,- gj.snt kr. 2.741.444,-
3-roms leilighet: min kr. 3.190.000, – maks kr. 3.950.000,- gj.snt kr. 3.441.500,-
1 roms leilighet: Ingen salg
4-roms leilighet: Ingen salg

Det er ikke behandlet søknader om bruksoverlating i 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

18 Kr.Jansonsvei Boliglag AS

RESULTATREGNSKAP

2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		6 458 976	5 427 756	6 458 976	6 458 976
Andre inntekter	7	761 519	662 743	708 816	708 816
SUM INNEKTER		7 220 495	6 090 499	7 167 792	7 167 792
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	236 000	200 000	236 000	236 000
Arbeidsg. avg., personalkostn.	8	33 276	28 200	28 200	33 276
Avskrivninger	2	27 478	36 637	0	0
Forretningsførsel		185 808	177 612	185 801	196 324
Kontingent BBL		35 700	35 700	35 700	35 700
Andre honorarer		23 624	8 250	14 875	17 375
Revisjon		11 500	11 000	11 500	9 000
Forsikringspremier		287 344	255 711	281 348	344 813
Energikostnader		90 886	98 969	100 000	100 000
Kommunale avgifter		1 627 251	1 524 969	1 621 482	1 686 786
Andre driftskostnader	9	1 581 473	1 529 726	1 661 094	1 727 157
Vedlikehold	10	953 531	459 212	1 325 100	304 264
Rehabilitering		133 574	180 486	150 000	350 000
SUM KOSTNADER		5 227 446	4 546 472	5 651 100	5 040 695
DRIFTSRESULTAT		1 993 049	1 544 027	1 516 692	2 127 097
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		420	0	0	0
Finanskostnader		1 092 948	983 076	1 039 639	996 778
NETTO FINANSPOSTER		-1 092 527	-983 076	-1 039 639	-996 778
ÅRSRESULTAT	1, 4	900 522	560 951	477 053	1 130 319
Overføringer og disponeringer		900 522	560 951	0	0

18 Kr.Jansonsvei Boliglag AS Orgnr.: 930125180 Utskriftsdato 05.03.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

18 Kr.Jansonsvei Boliglag AS		BALANSE	2024
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	5 683 182	5 683 182
Biler og arbeidsmaskiner	2	0	27 478
Andre driftsmidler	2	753 074	753 074
Sum anleggsmidler		6 436 256	6 463 734
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		392 474	0
Andre fordringer		366 712	166 079
Bankinnskudd og kontanter:			
Innstående bank		111 163	88 820
Sum omløpsmidler		870 348	254 898
SUM EIENDELER		7 306 604	6 718 632

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

18 Kr.Jansonsvei Boliglag AS		BALANSE	2024
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	103 588	103 588
Sum innskutt egenkapital		103 588	103 588
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-12 887 789	-13 788 310
Sum opptjent egenkapital		-12 887 789	-13 788 310
Sum egenkapital	4	-12 784 201	-13 684 722
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	18 884 247	14 183 508
Byggleån, langsiktig gjeld uten pantesikring		0	5 238 189
Borettsinnskudd	6	820 720	820 720
Sum langsiktig gjeld:		19 704 967	20 242 417
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		385 838	160 937
Sum kortsiktig gjeld		385 838	160 937
Sum gjeld:		20 090 805	20 403 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 306 604	6 718 632

Sted: _____, dato: _____

Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez
Styreleder

Hallvard Nomeland
Styremedlem

Maria Norenberg
Styremedlem

Lene Sletten
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 18 Kr.Jansonsvei Boliglag AS 2024

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	93 961	-5 210 834
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	900 522	560 951
Tilbakeføring av avskrivning	27 478	36 637
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-537 450	4 707 206
B. Årets endring i disponible midler	390 550	5 304 795
C. Disponible midler	484 511	93 961
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	392 474	0
Kortsiktige fordringer	366 712	166 079
Kontanter og bankinnskudd	111 163	88 820
Omløpsmidler	870 348	254 898
Kortsiktig gjeld	-385 838	-160 937
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	484 511	93 961

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ei-Bil ladestasjoner	Ei bil lagdestasjoner 2019	3 Vaskemaskiner/l	Byggningsmessi Anlegg	Strømmålere fellesmålingsanl	Oppskrivning eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	197 409	125 845	183 188	4 883 182	429 820	800 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets 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	183 188	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	197 409	125 845	0	4 883 182	429 820	800 000
Årets avskrivninger :	0	0	27 478	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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 18 Kr.Jansonsvei Boliglag AS 2024

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	4 883 182
1195 Oppskrivning av eiendommer	800 000
Sum	5 683 182

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	103 588	0	103 588
Annen egenkapital	-13 788 310	900 522	-12 887 789
Sum egenkapital 31.12.	-13 684 722	900 522	-12 784 201

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.

Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken lån lag 18	Handelsbanken Bergen Strandgaten
Formål:	Vedlikehold	
Lånenummer:	95217608083	90437200415
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2014
Rentesats:	5.55 %	5.99 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende
Beregnet innfridd:	30.09.2054	16.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	18 947 902	19 685 000
Lånesaldo 01.01:	0	14 183 508
Avdrag i perioden:	63 655	14 183 508
Opptak i perioden:	18 947 902	0
Lånesaldo 31.12:	18 884 247	0
Saldo 5 år frem i tid:	17 441 743	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 18 Kr.Jansonsvei Boliglag AS 2024

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	18 884 247	14 183 508
2250 Borettsinnskudd	820 720	820 720
Sum	19 704 967	15 004 228

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	706 860	615 468
3685 Diverse inntekter fri	52 703	45 319
3690 Diverse leieinntekter	1 956	1 956
Sum	761 519	662 743

Kto 3685- Elbil-lading, tilknytnings-avg.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	236 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	33 276	28 200
Sum	269 276	228 200

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	205 557	176 130
6360 Renhold	307 338	281 110
6395 Sommer- og vinterkostnader	161 236	255 322
6543 Vaskerianlegg	52 756	2 488
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	83 315	83 135
6790 Vakthold	3 944	3 318
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	30 625	23 857
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 300	2 472
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	702 947	671 560
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	7 168	6 045
7750 Festeavgift/tomteleie	23 928	23 928
7770 Bank og kortgebyrer	360	360
Sum	1 581 473	1 529 726

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 18 Kr.Jansonsvei Boliglag AS 2024

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	553 223	174 665
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	177 729	178 408
6640 Periodisk vedlikehold	11 884	25 713
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	192 695	37 426
6695 Forsikringskadesaker	18 000	43 000
Sum	953 531	459 212

Andre opplysninger

Note 18 Kr.Jansonsvei Boliglag AS Orgnr.: 930125180 Utskriftsdato 05.03.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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.)	15.03.2025
Styremedlem	Lene Sletten (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Maria Norenberg (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Hallvard Nomeland (sign.)	15.03.2025

Vedlegg: Kommunalinformasjon

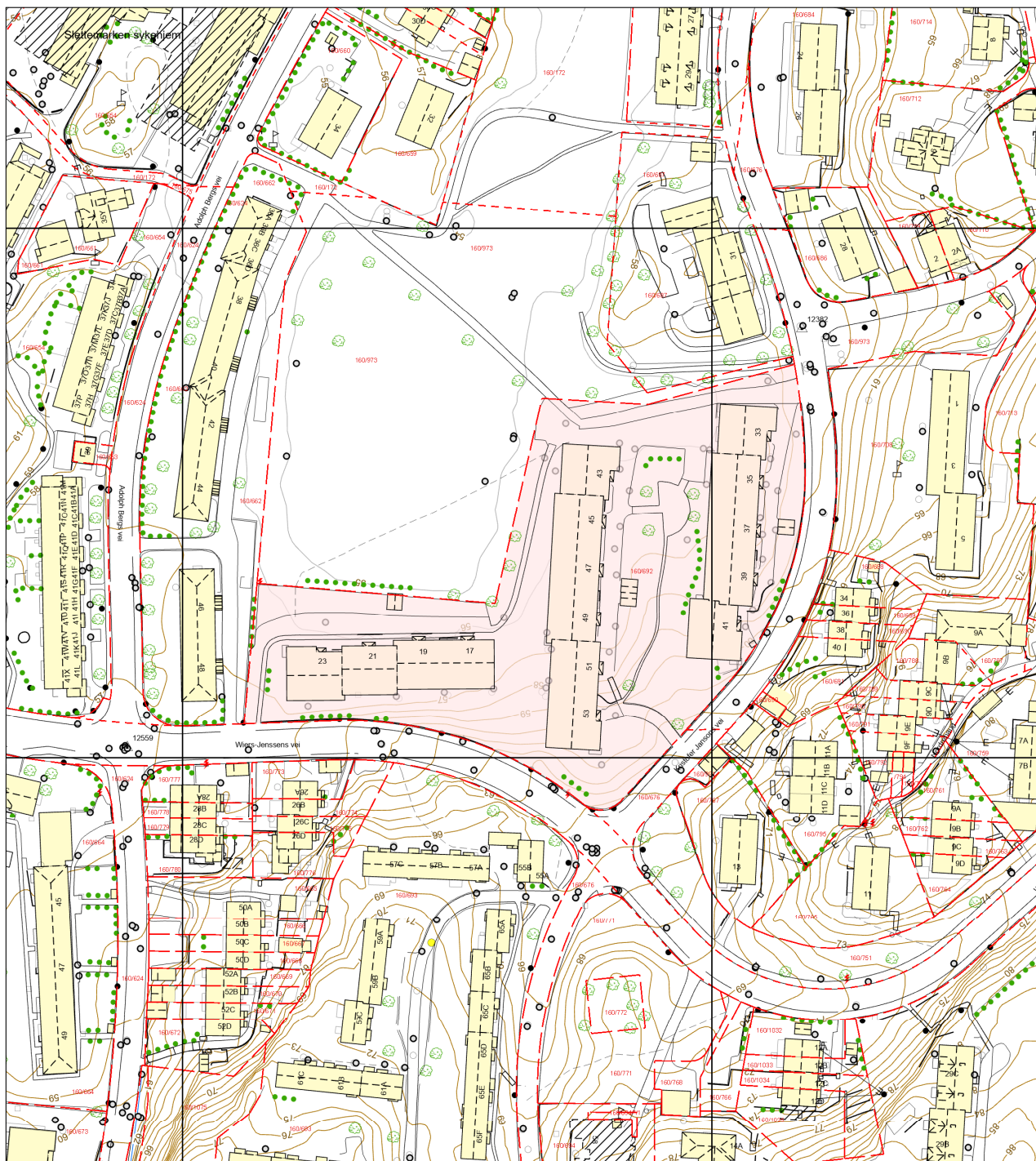


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 25.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/692/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 51, 5089 BERGEN m.fl.



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

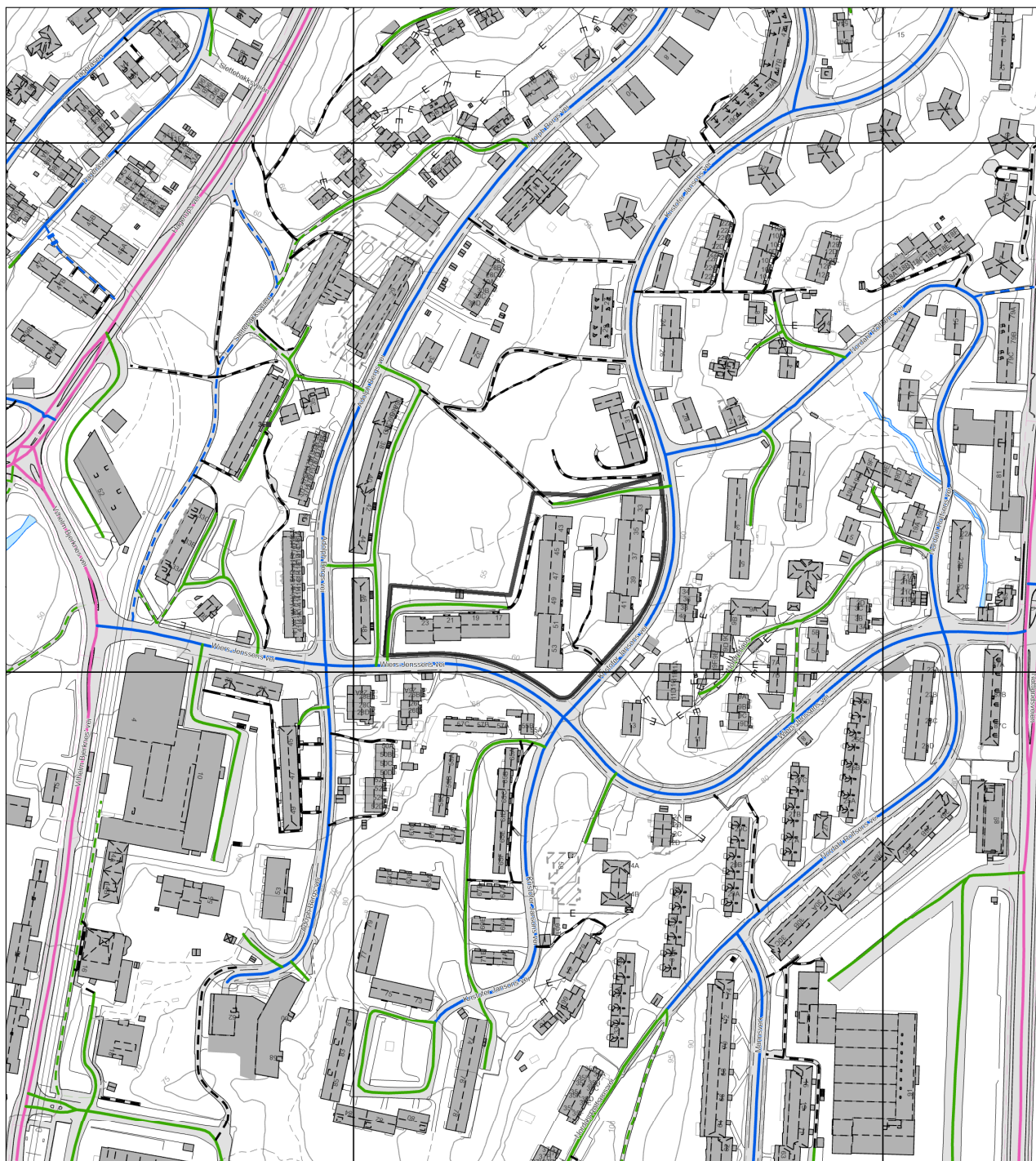


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/692/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 51, 5089 BERGEN



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



Løpe-nr.

BYGNINGSSJEFEN

Ferdigattest

for eiendommen nr. Kristofer Jansons vei 43 - 45 - 47 - 49 - 51 - 53.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 11. febr. 1954
fra ~~nr.~~ Vestbo v/ ark. e Peter Helland og Sverre Lied
approberte byggeføretagende:

3-4 etasjers murbygning m/ garasje i kjeller er lovlig. -
Jfr. tinglest deklarasjon. Forbehold - se baksiden.

Der er besiktiget 13 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg. <u>8</u>	8. etg.
1. etg. <u>13</u>	5. "	9. "
2. " <u>13</u>	6. "	10. "
3. " <u>13</u>	7. "	11. "

Dessuten Felles elektr. vaskerianlegg. 47 stk. komb. bad og w.c.er.

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

Bergen den 16. april 19 58.

J. H.
bygningsinspektør.

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

Bergen den 23/4 - 1958

Tron Dron
bygnings-sjef

Sendt ark. e Peter Helland - Hansen - Lied

13/1.59

.1.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forbehold: De innsatte avtrekksvifter er ikke godkjent av helserådet og omfattes ikke av denne ferdigattest.

Dører og overtrykksventiler til tilfluktsrom må ved evt. inntredende allarmtilstand anskaffes straks, forøvrig snarest og senest innen 2 år.



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

SVENNINGSON A/S
POSTBOKS 3104 ÅRSTAD
5829 Bergen

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		9321173/3 PEED	-	17. juni 1999

FERDIGATTEST

Gnr 160	Bnr 692	Festenummer	Seksjonsnummer
Tiltakets adresse	KR. JANSONS VEI	43-53	
Tiltakets art	Endring		
Tiltakshaver	KRISTOFFER JANSONS BL		

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

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

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Edvardsen Per

Kopi: Tiltakshaver



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Stannah AS
Stålfjæra 26
0975 OSLO

Deres referanse:
Elin Svendsen

Vår saksbehandler:
Maria Therese Nesse

Vårt saksnummer:
201918336/8

Dato:
200320

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 160 Bnr 692
Adresse : Kristofer Jansons Vei 51
Tiltakshaver : Herborg Marie Salthella
Tiltaket : Installering trappeheis

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 18.03.2020 og tillatelse datert 08.01.2020.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for installasjon av trappeheis fra inngang til 3. etasje innendørs i boligbygg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Maria Nesse - saksbehandler
Katrine Ve - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Herborg Marie Salthella, Kristofer Jansons Vei 51, 5089 BERGEN

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

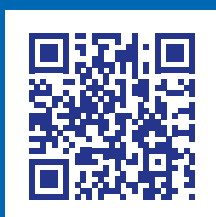
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2702260069 / Monica Høyden Tvedt, tlf. 48888407
Kristofer Jansons vei 51, 5089 Bergen Aksje nr. 3113-3158 i KRISTOFER
JANSONSVEI BOLIGLAG AS, org.nr. 930125180

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

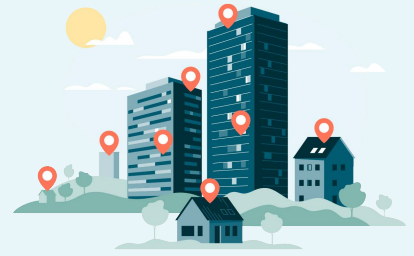
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2702260069
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.05.2026

Monica Tvedt
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

488 88 407
monica.tvedt@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen
Postboks 1073 Sentrum, 5809 BERGEN

eiendomsmegler1.no