KRISTOFER JANSONS VEI 2

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Husordensregler og vedtekter
Kontrakt for parkeringspl
Protokoll generalforsamling 2025
Meglers verdivurdering
Ferdigattest
Tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

03.07.2025

Tilstandsrapport av Kristofer Jansons vei 2, H0101

Kristofer Jansons vei 2
5089 Bergen

Utarbeidet for:

Runar Gravdal

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører AS



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om oss	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 9
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 10
Tilstander - Innvendig	Side 12
Tilstander - Utvendig	Side 20
Lovlighet	Side 24
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 25

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.



Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. NS 3600:2018. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. I vegg mot våtrom, eller andre fuktutsatte rom, kan det bores hull for vurdering av fuktnivå.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om oss

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss skal du aldri oppleve ubehagelige overraskelser.

Du er alltid velkommen til å ta kontakt!

Hvem er vi?

Håkon

Håkon Farestvedt Nesse

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Haakonsen

Sverre Magnus Haakonsen

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og PhD ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er ekstremt strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov først.

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Kristofer Jansons vei 2, 5089 Bergen
- **Boligtype:** Leilighet - Aksje
- **Gårds- og bruksnummer:** 160/678
- **Leilighetsnummer/seksjonsnummer:** H0101
- **Byggeår:** 1952
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 66 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2020

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ny varmtvannsbereder installert av Rørkompaniet.

Kjøkken

Nytt kjøkken fra IKEA, inkludert hvitevarer.

2018

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmepumpe installert av Godt og Varmt AS.

2002

Våtrom

Bad pusset opp. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold

Bolig fundamentert på fjell og antatt faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon

Grunnmur av betong, yttervegger av pusset murkonstruksjon og etasjeskiller av betong. Vinduer og balkongdør i tolags glass med trekarmer og aluminumskarmer og ytterdør i tre. Det pågår noe oppgradering av fasade i regi av boliglaget. Punkterte vinduer byttes også fortløpende av boliglaget ved innmelding av eier.

Tak, takrenner, nedløp

Saltak av sperrekonstruksjon, tekket med betongstein. Takfornying i regi av boliglaget pågår.

Parkering

Ved dette salget foreligger det en særskilt avtale som gir kjøper førsterett på leie av parkeringsplass med elbillader fra borettslaget til en avtalt sum. Ved nytt salg tildeles parkeringsplass ny kjøper etter ansiennitet.

Eksterne boder

Boligen disponerer 2 eksterne boder. Det er ikke gitt særskilt tilstandsgrad for disse. Arealer er oppgitt i tabell.

Innvendige forhold

Overflater generelt

Boligen har gjennomgående malt sparkeltapet på vegger og lik laminat i alle rom. Himlingen er oppgradert med ferdigmalt panel på soverommene, nye takplater på kjøkken og i gang, samt malt tak i stuen. Arbeidene er utført av eier i perioden 2020–2024. Bad er helfliset. Se de ulike sjekkene for nærmere informasjon om overflater.

Våtrom

Helfliset bad fra 2002 med vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt vaskeservant med skuffer, vegghengt overskap, vegghengt speil og dusjsone med regnfallsdusj og fastmontert dusjvegg.

Kjøkken

Kjøkken fra IKEA med profilerte hvite fronter, overskap med glass, benkeplate i laminat og vaskekum i kompositt. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med integrert avtrekksvifte, mikrobølgeovn og kombinert kjøle- og fryseskap. Gulv av 1-stavs lys laminat og malte flater for øvrig. Himling med platekledning og downlights.

Oppvarming

Oppvarming med varmekabler på bad, panelovner på begge soverom, ildsted og varmepumpe.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luftvarmepumpe)

Varmepumpe fra 2018.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Soilrør fra byggeår, oppgradert med rørfornying i 2021.

Vannrør
Hovedinntak er oppdatert i nyere tid og er av typen rør i rør under vask på kjøkkenet, mens øvrige vannrør er kobberør fra byggeår.

Varmtvannsbereder
Bereder fra 2020 med fast tilkobling plassert på vanntett underlag.

Ventilasjon
Bolig med kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon, med avtrekk på kjøkken og bad, og tilluftsventiler i vinduer og vegger.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
		-1. etasje		
Ekstern bod 1	-	5	-	-
Ekstern bod 2	-	2	-	-
		1. etasje		
Våtrom	3	-	-	-
Kjøkken	9	-	-	-
Gang	6	-	-	-
Soverom 1	16	-	-	-
Soverom 2	9	-	-	-
Stue	20	-	-	-
Balkonger	-	-	-	8
SUM	**66**	**7**	**0**	**8**
Sum BRA	73			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2 eller 3 er listet opp under.

TG2 Tilstandsgrad 2

Våtrom → Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Tilstandsgrad 2 gis fordi tetteløsningen nærmer seg sin forventede levetid og fordi membran ikke er synlig (Les mer på side 12)

Våtrom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall og grunnet nevnte avvik (Les mer på side 13)

Våtrom → Overflater - vegger og himling

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall, bom og nevnte åpninger (Les mer på side 13)

Våtrom → Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende drenering fra innebygget sisterne (Les mer på side 13)

Kjøkken → Avtrekk

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i NS3600 (Les mer på side 14)

Etasjeskiller/gulv på grunn → Etasjeskiller/gulv på grunn

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i krav til avvik i NS 3600:2018 (Les mer på side 18)

Radon → Radon

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende dokumentasjon og målinger (Les mer på side 18)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg → Vannrør

Tilstandsgrad 2 gis fordi kobberrørene faller innenfor sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 19)

Balkonger → Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet høyde på rekkverk ikke er tilfredsstillende og nevnte avvik (Les mer på side 21)

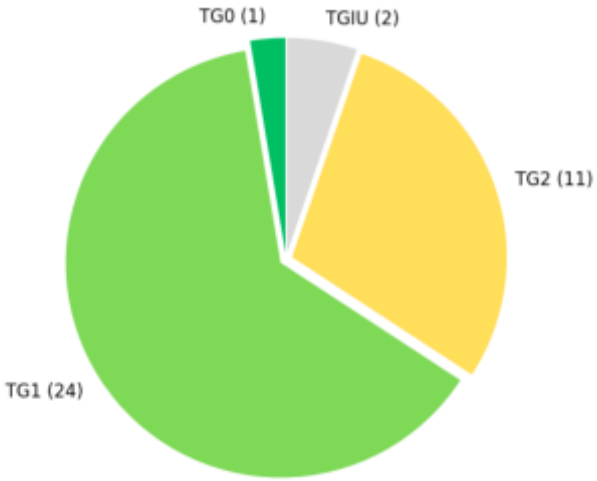
Vinduer → Det er 3 vindu(er) vurdert til tilstandsgrad 2.

Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 20)

Ytterdører → Det er 1 ytterdør(er) vurdert til tilstandsgrad 2.

Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 20)

Fordeling av tilstandsgrader



Viktig informasjon om tilstand generelt

Boligen har flere eldre overflater som er overflatebehandlet . Dette kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Innvendig

Våtrom 3.0 m^2 | 1. Etasje



Helfliset bad fra 2002 med vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt vaskeservant med skuffer, vegghengt overskap, vegghengt speil og dusjsone med regnfallsdusj og fastmontert dusjvegg.

Avløp og vannrør

TG1

Det er delvis åpent rundt avløpsrøret inn i vegg, ellers er det ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det opplyses fra eier om at det kan samle seg vann utenfor dusjvegg ved bruk av regnfallsdusj.



Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG2

Tetteløsning fra 2022. Plastsluk er registrert, men membran er ikke synlig i sluk. Tetteløsningen nærmer seg sin forventede levealder. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad 2 gis fordi tetteløsningen nærmer seg sin forventede levetid og fordi membran ikke er synlig.



Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 2002. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er målt mer enn 25 mm fra terskel til topp sluk. Det er registrert noe bom i flis under vegghengt skap og enkelte steder med misfarging i fuger. Det er oppsprekking i fuge mot terskel. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall og grunnet nevnte avvik.



Overflater - vegger og himling

TG2

Fliser fra 2002. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er registrert bom i flere fliser og åpne gjennomføringer fra tidligere innfestningsmateriell. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall, bom og nevnte åpninger.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG2

Normal bruksslitasje for alderen. Manglende fuktsikring/drenering, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget sisterne. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende drenering fra innebygget sisterne.

Ventilasjon

TG1

Mekanisk avtrekk i vegg og overstrømning under dør.



Kjøkken 8.9 m^2 | 1. Etasje



Kjøkken fra IKEA med profilerte hvite fronter, overskap med glass, benkeplate i laminat og vaskekum i kompositt. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med integrert avtrekksvifte, mikrobølgeovn og kombinert kjøle- og fryseskap. Gulv av 1-stavs lys laminat og malte flater for øvrig. Himling med platekledning og downlights.

Avløp og vannrør

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er montert lekkasjestopper med sensor bak sokkel/under vaskekum.



Avtrekk

TG2

Avtrekkløsning av typen omluft med kullfilter. Avtrekk er tilfredsstillende. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i NS3600.



Innredning

TG1

Det er noe avskalling på laminat på enden av benkeplaten ved vindu, ellers normal bruksslitasje for alderen. Det er montert komfyrvakt over platetoppen.



Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. For skjevheter i gulv, se eget punkt.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Gang 6.4 m^2 | 1. Etasje

Gang med gulv av 1-stavs laminat, malte flater på vegger og platekledning med downlights i himling.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. For skjevheter i gulv, se eget punkt.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 1 16.1 m^2 | 1. Etasje



Soverom med gulv av 1-stavs laminat, malte flater på vegger, spiler på vegg bak seng og trepanel med downlights i himling. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. For skjevheter i gulv, se eget punkt.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventil i vegg tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom.



Soverom 2 9.2 m^2 | 1. Etasje



Soverom med gulv av 1-stavs laminat, malte flater på vegger og trepanel med downlights i himling.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. For skjevheter i gulv, se eget punkt.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vegg tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom.



Stue 19.8 m^2 | 1. Etasje



Stue med gulv av 1-stavs laminat, malte flater på vegger og platekledning i himling. Det er tilkomst til balkong fra stue. Ildsted og varmepumpe er lokalisert her.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. For skjevheter i gulv, se eget punkt.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Åpninger mot tilstøtende rom sikrer omluft.

Ildsteder og skorsteiner inne

1. Etasje



Frittstående vedovn plassert i stue.

Piper og ildtsted

TG1 Ildsted har ikke vært i bruk av nåværende eier de siste 1-1,5 årene. Det er ikke registrert avvik i form av sprekker, avskalling, riss o.l. Det er gulvplate av fliser foran ildsted. Det gjøres oppmerksom på at minimumsavstand fra feie-/sotluke til uskjermet brennbart materiale er 300 mm. Det opplyses fra eier om at boliglaget skal gjennomføre en piperehabilitering innen kort tid.

Etasjeskiller/gulv på grunn

1. Etasje

Skjevheter måles med laser i minst to relevante rom pr. etasje. Målingene utføres som stikkprøver i de utvalgte rommene og tilstandsgrad settes basert med bakgrunn i krav til avvik i NS3600:2018. Det gjøres oppmerksom på at målingene utføres uten å flytte på tunge møbler som senger, skap, sofa mm.

Etasjeskiller/gulv på grunn

TG2

Skjevheter målt i stue og gang. Det ble målt et lokalt avvik i gang på over 10 mm. Det er ikke målt skjevheter i andre rom. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i krav til avvik i NS 3600:2018.

Radon

1. Etasje

Bolig delvis plassert direkte på grunn med ukjent utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre.

Radon

TG2

Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke fremlagt dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende dokumentasjon og målinger.

Innerdører

1. Etasje

Profilerte lyse innerdører.

Sjekk av innerdører i boligen

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luftvarmepumpe)

TG1

Varmepumpe fra 2018. Det er ikke registrert avvik. Det ble gjennomført service i 2023.



Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG1

Soilrør fra byggeår, oppgradert med rørfornying i 2021. Tilstandsgrad er basert på alder da rør stort sett er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon. Det gjøres oppmerksom på at fornying frem til sluk på bad ikke er utført, men at dette er en kostnad boliglaget dekker ved oppussing av badet ifølge dokumentasjon fremlagt av eier.

Vannrør

TG2

Hovedinntak er oppdatert i nyere tid og er av typen rør i rør under vask på kjøkkenet, mens øvrige vannrør er kobberør fra byggeår. Stoppekran er funksjonstestet. Kobberrørene er mellom 25 og 100 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad 2 gis fordi kobberrørene faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.



Varmtvannsbereder

TG1

Bereder fra 2020 med fast tilkobling plassert på vanntett underlag. Avløp fra sikkerhetsventil føres til avløp under vask.



Ventilasjon

TGIU

Bolig med kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon, med avtrekk på kjøkken og bad, og tilluftsventiler i vinduer og vegger. Det gis ikke særskilt tilstandsgrad på dette punktet da det er vurdert pr. rom. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Stue: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer av nyere alder. Balkongdør i glass med aluminiumsramme fra 2010. Normal bruksslitasje for alderen.

Vinduer vurdert til TG2

TG2

Kjøkken: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer av eldre alder. Vindu er trolig mellom 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Soverom 1: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer av eldre dato. Vindu er trolig mellom20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Soverom 2: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer av eldre dato. Vindu er trolig mellom20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Ytterdører vurdert til TG2

TG2

Gang: Ytterdør i tre fra byggeår med brannmerking B30. Dør er eldre enn 40 år, hvilket faller utenfor sitt antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall.

Balkonger 7.9 m^2 | 1. Etasje



Balkongkonstruksjon i stål med terassebord i tre. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG2

Høyde på rekkverk er målt til under 1 meter. Kravet i teknisk forskrift er minst 1,0 m. Det er registrert avskalling/avflassing på overflater. Tekking mellom balkong og byggeliv er ikke tett, se bilde. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak på sikt. Tilstandsgrad 2 gis grunnet høyde på rekkverk ikke er tilfredsstillende og nevnte avvik.



Elektrisk anlegg TG1

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk.
Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert i gang utenfor hoveddør med 6 automatsikringer. Hovedbryter er på 40 A, platetopp på 20 A ellers 10 A-sikringer.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Ja**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**2025**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Ja**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og er kabler tilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Nei**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Nei**

Konklusjon: Samsvarserklæring fra 2025 fremlagt. Det er ikke behov for tilsyn.

Branntekniske forhold TG0

Det er røykvarsler og tilgjengelig håndslukker.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Nei**

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncelle.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger er fremlagt. Balkong er mindre på opprinnelige byggetegninger, ellers ingen avvik.

Ferdigattest

Ferdigattest er fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Ja - Se oppgraderinger

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Rune Gravdal (eier)

Befaringsdato: 03.07.2025

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre en rekke tekniske (DiBK) sine nettsider.

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIV (ikke vurdert).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak NS3600:2018 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS3600:2018.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng. Hulltaking utføres kun hvis eier gir tillatelse. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
  - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Aldersvurdering gjøres med utgangspunkt i Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS3600:2018. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd (WM)

Oppdragsnr.
166250196

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Guro Bolstad	Runar Gravdal

Gateadresse
Kristofer Jansons Vei 2

Poststed	Postnr
Bergen	5089

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250196

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rørfornying utført i regi av boliglaget

Arbeid utført av: Arna og Åsane rørleggerservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Problemer med vannlekkasje i kjeller for noen år tilbake, ordnet gjennom boliglag

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradert el anlegg

Arbeid utført av: Dr. Elektro

Filer

Elektrisk installasjon - .pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El bil lader på parkeringsplasser med betalingsløsning gjennom Elaway

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250196

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av tak i regi av boliglaget Fasadeoppgradering
Arbeid utført av	Harald Sårheim AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Angivelig vært skjeggkre i noen andre leiligheter, vi kjenner ikke noe til det forutenom at det var opplyst i ein mail i boliglaget.

Document reference: 166250196

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166250196

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Guro Bolstad	2e3a0df3d07187dec6fbf4900b327a44dd55319f	01.07.2025 20:18:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runar Gravdal	ff4f7d978b2a303eb0aed64246610085632babfe	01.07.2025 20:20:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166250196

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTER

BOLIGLAGET
KRISTOFER JANSONSVEI 2-12 A/S

LEIEBOER

MAPPE

Innhold:

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

LEIEKONTRAKT

FOR

AKSJELEILIGHET

I

BOLIGLAGET KR. JANSONSV. 2-12 A/S

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

LEIETAKER: _____, F.nr:_____

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

OBLIGASJONSINNSKUDD: KR. 6000;

§1 (Leieforholdet gjelder)

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

Ytre rom: Matbod og vedbod.

Bruk av følgende fellesrom: Vaskeri, tørkerom og sykkelstall.

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

Leiligheten skal benyttes til beboelse.

§2 (Innskudd og deponering)

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

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

§ 3 (Leiesummen)

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

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

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

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

§ 4 (Leieforholdets varighet)

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

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

§ 5 (Overdragelse av leieretten)

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

§ 6 (Overlevering av leilighet)

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

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

§ 7 (Selskapets plikter)

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

§ 8 (Leietakers vedlikeholdsplikt)

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

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

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

§ 9 (Leietakers meldeplikt)

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

§ 10 (Fremleie)

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

§ 11 (Forskjellige bestemmelser)

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

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

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

§ 12 (Leietakers avtalebrudd)

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

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

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

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

§ 13 (Tilbakelevering av leilighet)

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

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

På flyttedag skal leietaker flytte innen kl. 14.00.

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

§ 14 (Verneting)

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 15 (Særlige bestemmelser)

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

Bergen, den _____

_____ _____

For Boliglaget Kr. Jansonsv. 2-12 AS Leietaker

Kr. 2100,-

AKSJEBREV

i

AKSJESELSKAPET

BOLIGLAGET KRISTOFER JANSONSVEI 2 - 12 AS

hvis formål er :

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

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

Selskapet er overført foretaksregisteret den 26.04.1989.

Selskapets stiftelsesdato er 07.01.1955

Bergen den 01. november 2003

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

VEDTEKTER

FOR

BOLIGLAGET KRISTOFER JANSONSVEI 2 - 12 A/S

§ 1

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

§ 2

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

Dessuten finansieres selskapet ved obligasjonsinnskudd fra aksjonærene.

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

Selskapets forretningskontor er i Bergen.

§ 3

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

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

§ 4

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

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

Fremleie skal godkjennes av styret.

Styret kan når forholdene krever det utskrive til dugnad.

§ 5

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

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

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

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

§ 6

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

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

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

Generalforsamlingen ledes av styrets formann hvis ikke annen møteleder velges.

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

§ 7

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

§ 8

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

Eve M. Crook Per Olav Langeland Are Uppheim

BOLIGLAGET
KRISTOFER JANSONSVEI 2-12 A/S

HUSORDENSREGLER

I. REGLER FOR RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

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

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

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

II. BRUK OG RENGJØRING AV FELLESROM/FELLESAREALER

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

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

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

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

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

III. PARKERING OG TRAFIKKBESTEMMELSER

1. For parkeringsbestemmelser vises det til egen instruks.

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

IV. GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

Landås 6. februar 1995

REGLER FOR VASKERI

GENERELT

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

VASKEMASKIN

Etter bruk skal:

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

TØRKETROMMEL

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

ETTER VASKING

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

Overtredelse av disse reglene fører til utestengelse fra vaskeriet.

Landås, 29.07.03
Styret

BOLIGLAGET
KRISTOFER JANSONSVEI 2-12 A/S

Parkeringsinstruks for boliglaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Landås, 6. februar 1995
Styret

Regler for bruk av treningsrom

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

2. Skriv navn og treningstidspunkt i treningsprotokollen.

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

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

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

God trening ☺

KRISTOFER JANSONSVEI 2-12 A/S

HUSORDENSREGLER

I. REGLER FOR RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

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

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

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

II. BRUK OG RENGJØRING AV FELLESROM/FELLESAREALER

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

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

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

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

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

III. PARKERING OG TRAFIKKBESTEMMELSER

1. For parkeringsbestemmelser vises det til egen instruks.

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

IV. GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

Landås 6. februar 1995

REGLER FOR VASKERI

GENERELT

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

VASKEMASKIN

Etter bruk skal:

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

TØRKETROMMEL

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

ETTER VASKING

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

Overtredelse av disse reglene fører til utestengelse fra vaskeriet.

Landås, 29.07.03
Styret

VEDTEKTER

FOR

BOLIGLAGET KRISTOFER JANSONSVEI 2 - 12 A/S

§ 1

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

§ 2

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

Dessuten finansieres selskapet ved obligasjonsinnskudd fra aksjonærene.

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

Selskapets forretningskontor er i Bergen.

§ 3

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

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

§ 4

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

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

Fremleie skal godkjennes av styret.

Styret kan når forholdene krever det utskrive til dugnad.

§ 5

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

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

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

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

§ 6

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

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

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

Generalforsamlingen ledes av styrets formann hvis ikke annen møteleder velges.

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

§ 7

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

§ 8

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

Eve M. Crook (sign.) Per Olav Langeland (sign.) (sign.)

BOLIGLAGET
KRISTOFER JANSONSVEI 2-12 A/S

Parkeringsinstruks for boliglaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Landås, 6. februar 1995
Styret

KONTRAKT FOR PARKERINGSPL

Kontrakt rettigheter parkeringsplass med lader

Boliglaget og leietaker av parkeringsplass med elbillader inngår med dette en skriftlig avtale.

Avtalen går ut på at leietaker betaler 10.000 kroner av elbilladeren som er montert på boliglagets parkeringsplass. Boliglaget betaler det resterende beløpet og er eier av ladeanlegget.

Leietaker har enerett på den tildelte parkeringsplassen ut avtaleperioden. Ved salg av ens leilighet vil ny andelseier få førsterett på å leie den gjeldende parkeringsplass.

Dersom nåværende eller ny eier sier fra seg parkeringsplassen, vil avtalen sies opp. Da er det boliglaget som deler ut parkeringsplassen etter venteliste.

Leietaker må betale fast leiepris og strøm selv.

Avtaler gjelder f.o.m 01.07.2023 og frem til 30.06.2026.

Thea Patterson

Thea Patterson

Styreleder

Guro Bolstad

Leietaker av parkering med lader

PROTOKOLL GENERALFORSAMLING 2025

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

Referat årsmøte for Kristofer Jansons vei 2-12

Dato: 13. februar 2025

Sted: Tranehuset og digitalt på teams.

1. Godkjennelse av innkallingen og dagsordenen:

   Ingen innsigelser

2. **Opprop av aksjonærer:**

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

1 aksjonærer har levert forhåndsstemmer

3. **Valg av møteleder:**

   Eli Veronica Wian, styremedlem

4. **Valg av referent:**

   Kristoffer Gangsøy Eide

5. **Ansvarsfrihet for styret:**

   Ingen innsigelser

6. **Gjennomgang av regnskap:**

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

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

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

7. **Saker med avstemning:**

Det var ingen saker med avstemning i år.

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

8. Valg v/valgkomiteen

Valgkomiteens innstillinger:

Styreleder:

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

Styremedlem:

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

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

Varamedlem:

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

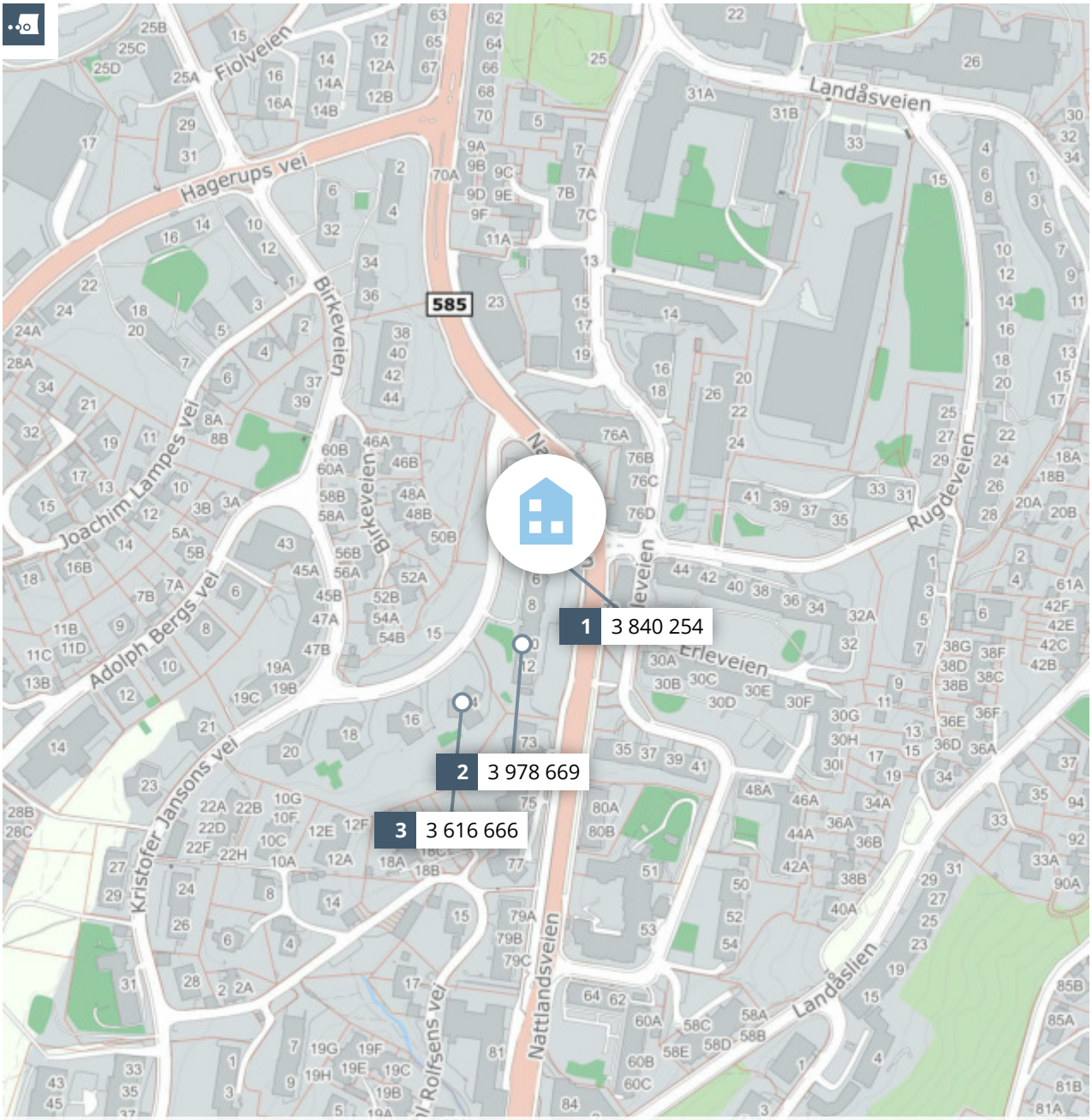
9. Valg av valgkomiteen

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

Signering av protokoll

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KRISTOFER JANSONS VEI 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 23.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kamilla Sørensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kristofer Jansons vei 2, 5089 BERGEN

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1952

GNR 160 BNR 678 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS NORDAHL ROLFSENS VEI

Verdivurdert til

3 490 000

344 880	3 834 880	58 030
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	6 600
Formue	18 448
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kristofer Jansons vei 4 66 m² 1953 1. etg 2 sov	11.11.2024	3 490 000	**3 490 000**	350 254	3 840 254	**58 186**
2 Kristofer Jansons vei 10 82 m² 1953 3. etg 3 sov	24.10.2024	3 550 000	**3 550 000**	428 669	3 978 669	**48 520**
3 Kristofer Jansons vei 14 68 m² 1951 4. etg 2 sov	28.08.2024	3 600 000	**3 400 000**	216 666	3 616 666	**53 186**

Flott leilighet i veldrevet boliglag. Nytt kjøkken i 2020. God beliggenhet med solrik balkong. Normalverdi: 3.350.000 til 3.550.000,- + fellesgjeld

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i NORDAHL ROLFSENS VEI grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

6.8M
6.6M
6.4M
6 250 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Leiligheter solgt i NORDAHL ROLFSENS VEI grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

4.3M
4.1M
4 082 000 Salgspris i snitt
3 876 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.5M
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
7
dager
for 5.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

67 505 Årstad bydel i snitt siste 6 mnd

60 622 NORDAHL ROLFSENS VEI grunnkrets i snitt siste 6 mnd

58 030 Kristofer Jansons vei 2
Totalpris 3 830 000

FERDIGATTEST

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Edvardsen Per

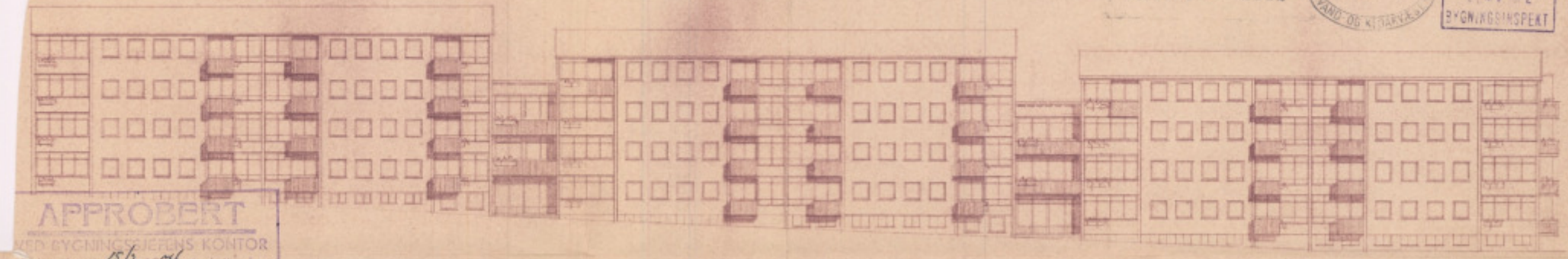
Kopi: Tiltakshaver

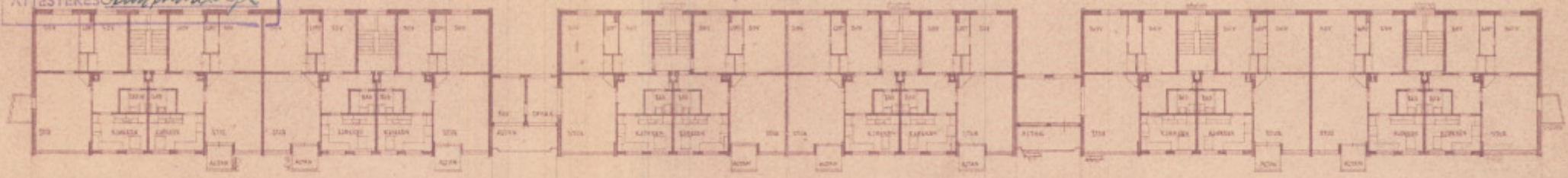
Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

TEGNINGER

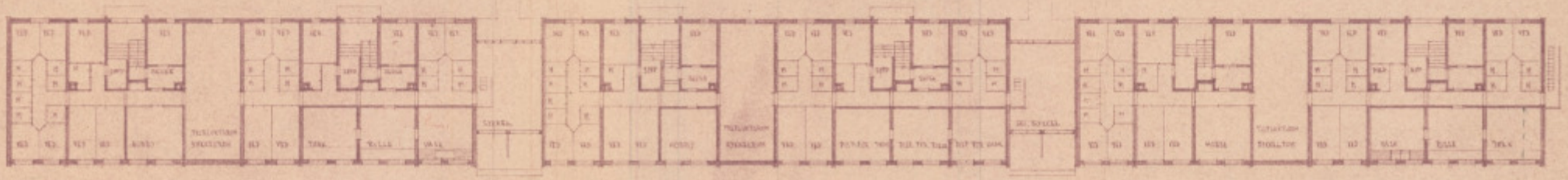
BERGEN
KR 1750 52
LAND- OG KYSTVESEN
MOTTATT
27 NOV 1952
BYGNINGSINSPEKT

APPROBERT
MED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
15/12-54
BERGEN DEN 15 febr. 1954.
ATTESTERES

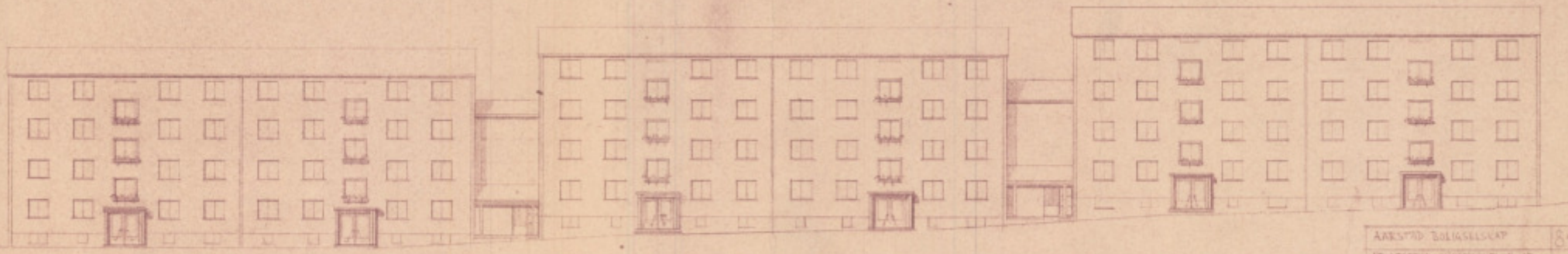




ETASJEPLAN

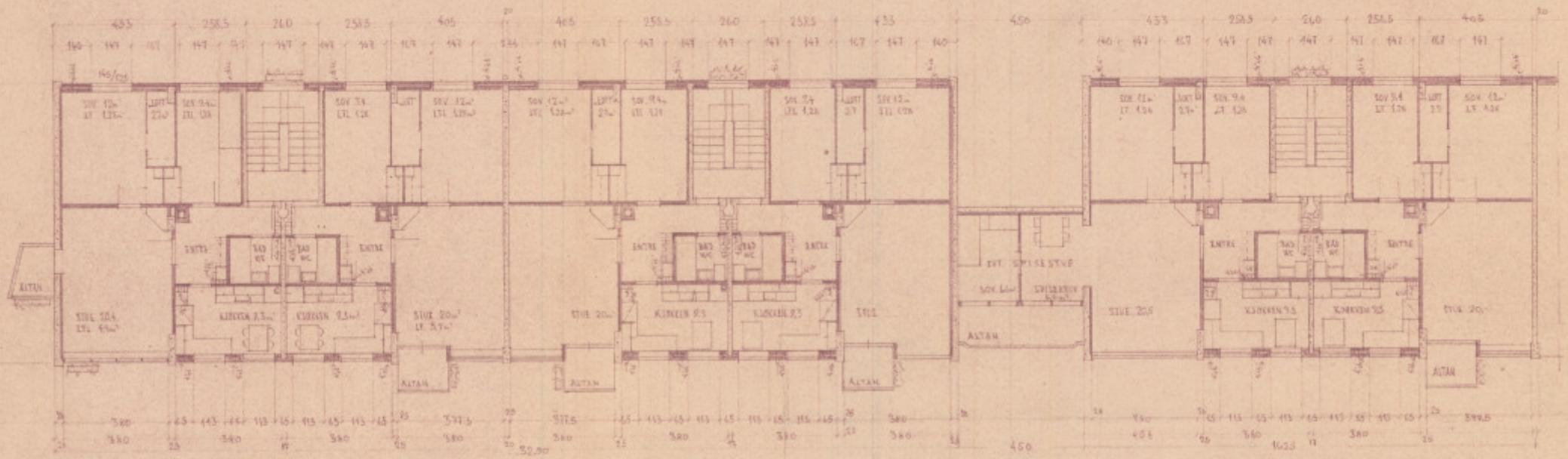


KJELLER

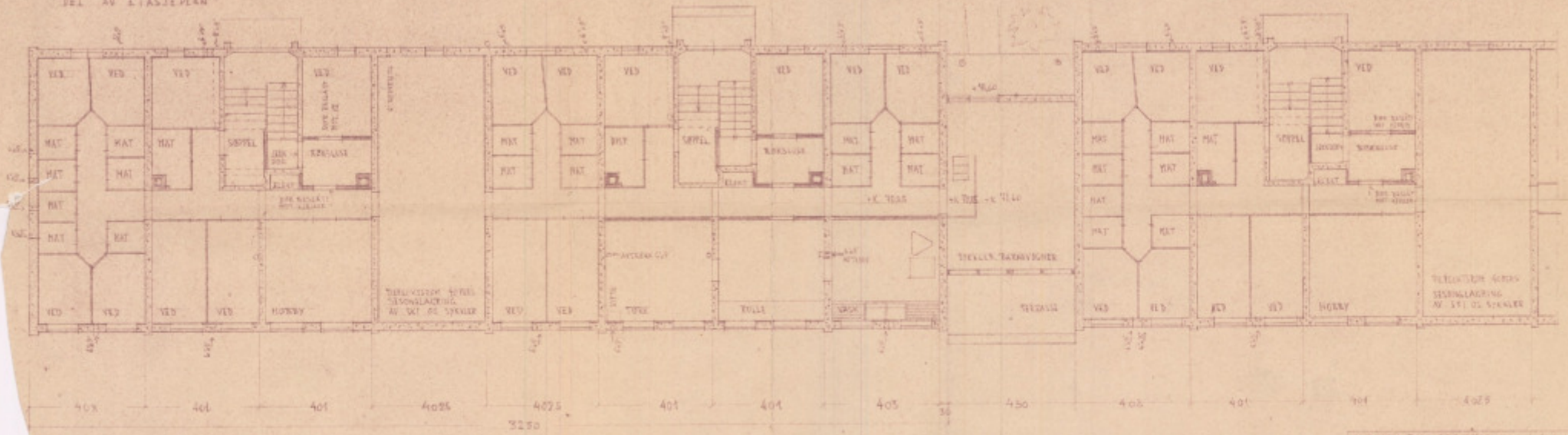


ARKITEKT BOLIGSELSKAP	84A/005
KRISTIANSAND BOLIGSELSKAP	
OVERSIKTSTEGNING	M 1:200

BERGENS
1750 52
VANN- OG KLOAKKVES
MOTTATT
27 MAI 1952
BYGNINGSINSPEKT



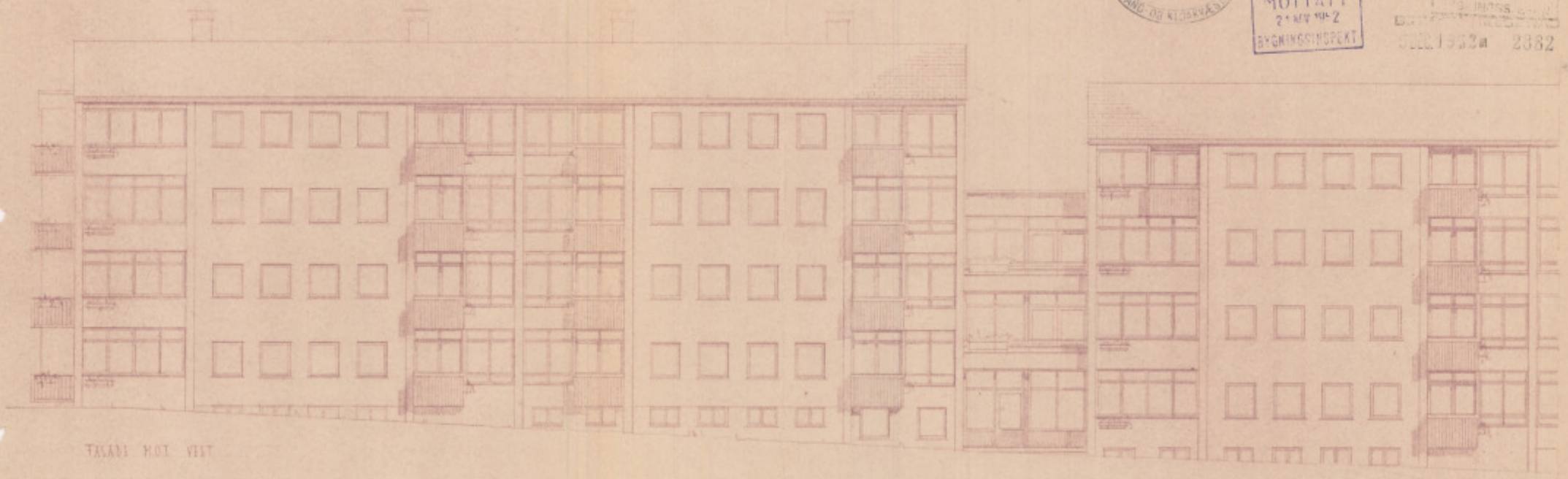
DEL AV ETASJEPLAN



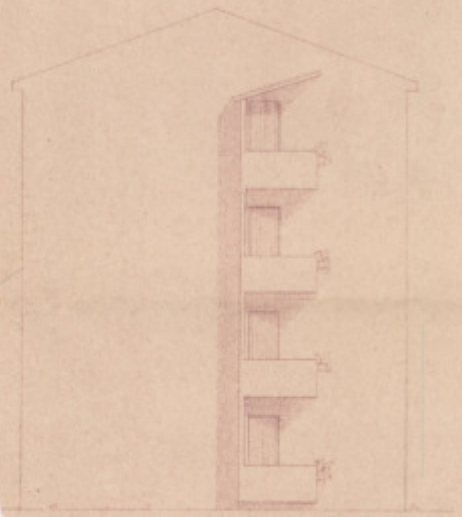
KJELLERPLAN

AARSTAD BOLIGSELSKAP KRISTOFFER JANNSONSVEI 2-12	84A-XI
PLANER	M 1:100
A.J. BYLOUND ARKITEKT M.N.A.L.	okt 51

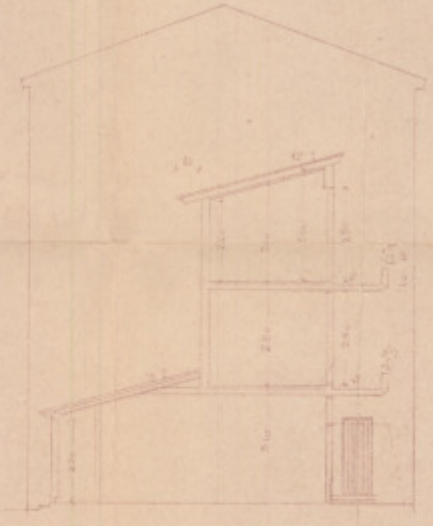
BERGENS VANN- OG KLOAKKVESEN
1750 52
MOTTATT
BYGNINGSINSPEKT
J. R. MOTTATT
2382



TAVARE MOT VEST



MOT NORD



SNITT AV MELLOMVEG

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 10/2 1954 nevnte betingelser
BERGEN DEN 15. febr. 1954
ATTESTERES

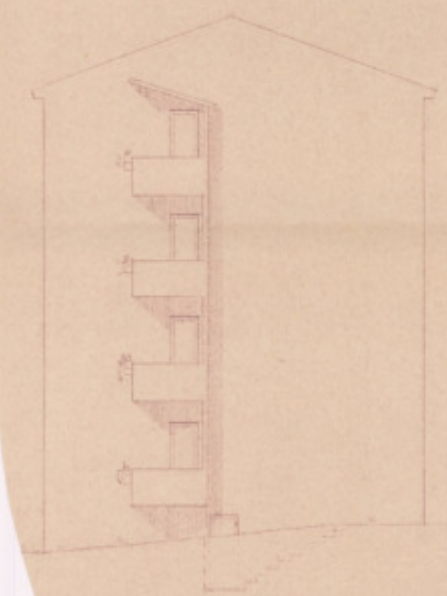
AARSTAD BOLIGSELSKAP A/S
KRISTOFFER JANNSONSVEI 2-10 04A 07
4-ETASJES BLOKK
TAVARE UTSNITT M. 1:100

MOTTATT
21 MAI 1952
BYGNINGSINSPEKT

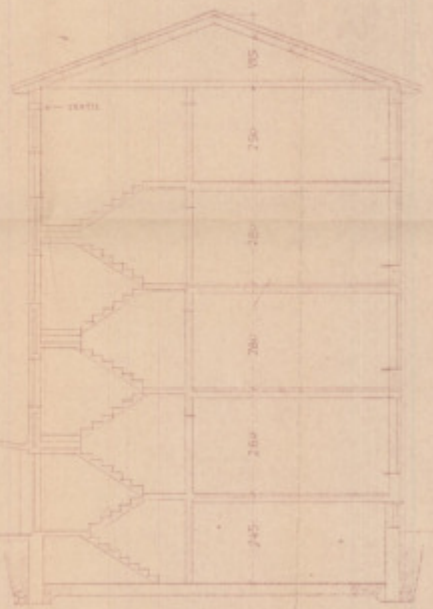
J.NR. MOTTATT
64773 14.11.52
BYGNINGS-SJEFEN



MOT ØST



MOT SYD



SNITT

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 5/12 1953 stilte betingelser
BERGEN DEN 15. febr. 1954
ATTESTERES

ARKITEKT TORGEIRSTAD KRISTOFFER JOHNSONSVEI	S/4A-008
FASADER OG SNITT	M. 1:100

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kristofer Jansons Vei 2
Aksjebrevnr. 2 Orgnr. 930932574 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-25-0196

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Sander Vikøyr

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 95 79 17 16

E-post: Sander.vikoyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 MinID.

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

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

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

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

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig 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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater