PRIVATMEGLEREN
VEST

KRISTOFER JANSONS VEI 78

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest

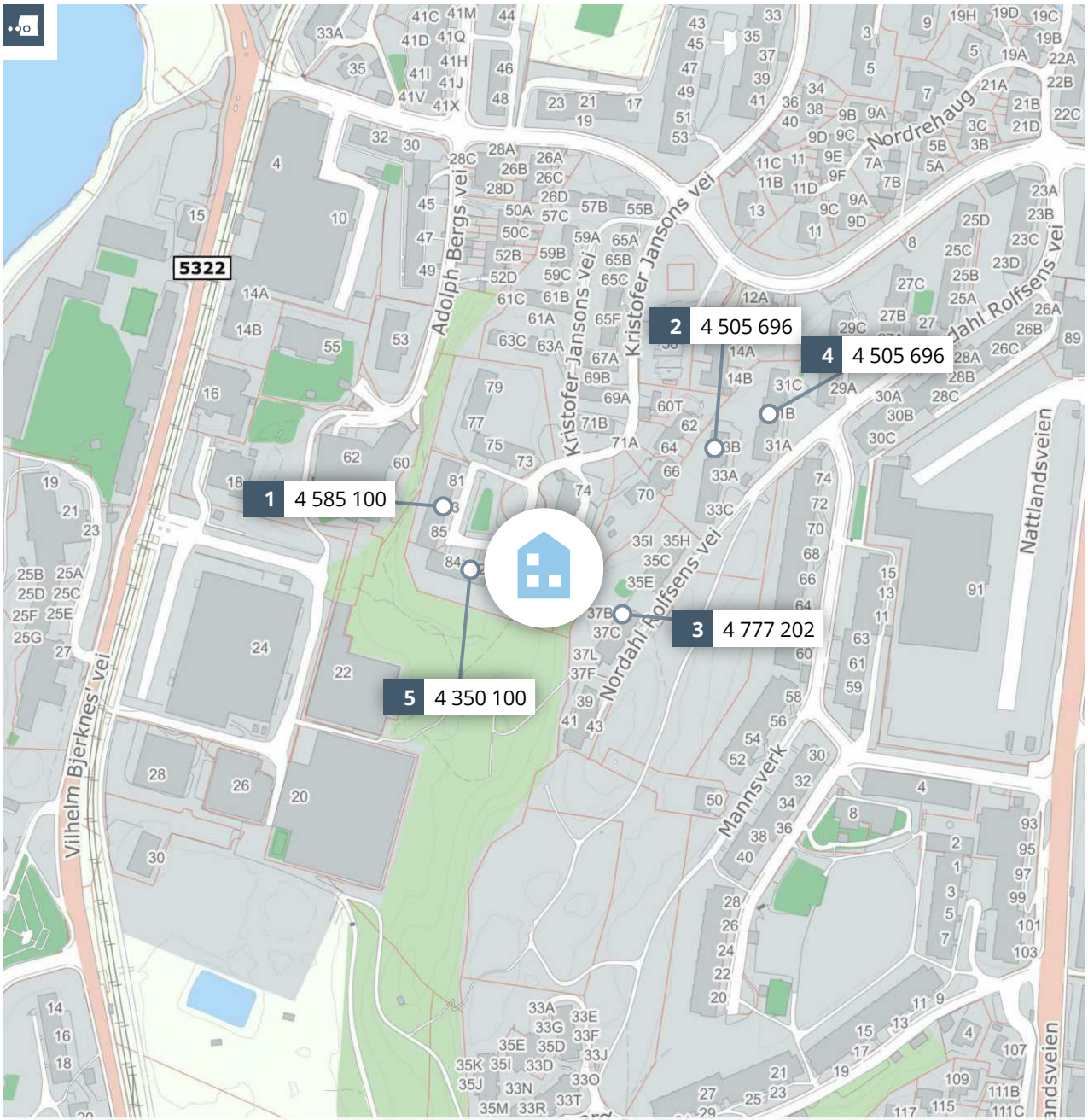
Bygningstegninger

Borettslaget Kristofer Janonsvei 76-78

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KRISTOFER JANSONS VEI 78

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 29.07.2026

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: Andreas Rasmussen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kristofer Jansons vei 78, 5089 BERGEN

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1962

GNR 160 BNR 701 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS VESTREBØ

Verdivurdert til

4 300 000

291 287	4 591 287	57 391
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	6 807
Formue	42 956
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kristofer Jansons vei 83 66 m² 1960 1. etg 2 sov	18.03.2026	3 890 000	**4 350 000**	235 100	4 585 100	**69 471**
2	Nordahl Rolfsens vei 33 B 64 m² 1957 1. etg 2 sov	04.03.2026	3 850 000	**4 200 000**	305 696	4 505 696	**70 402**
3	Nordahl Rolfsens vei 37 G 80 m² 1954 3. etg 2 sov	30.09.2025	4 800 000	**4 675 000**	102 202	4 777 202	**59 715**
4	Nordahl Rolfsens vei 31 B 65 m² 1957 3. etg 2 sov	19.02.2026	3 800 000	**4 200 000**	305 696	4 505 696	**69 318**
5	Kristofer Jansons vei 82 65 m² 1960 3. etg 2 sov	18.03.2026	3 790 000	**4 115 000**	235 100	4 350 100	**66 925**

Lekker fire-roms ende leilighet med svært god beliggenhet på Landås. Leiligheten er malt i lyse og trivelige farger og har en god planløsning. Fra stue er det utgang til vestvendt balkong med svært gode solforhold. Blokken ligger i ende av blindvei i stille og fredelige omgivelser med skogen som nærmeste nabo. Sentral beliggenhet med kort gangavstand til dagligvarebutikker, bybanestopp, bussholdeplass, skole, barnehager og idrettsanlegg.

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og inneholder: Gang, tre soverom, stue, kjøkken og bad. I tillegg disponerer andelen bod på logt og to boder i kjeller. Det er etablert felles ladestasjoner i borettslaget.

Basert på standard, beliggenhet, samt tidligere omsetninger i nærområdet, vurderes markedsverdien til å ligge mellom kr. 4 200 000,- til kr. 4 400 000,-

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.05.2024	04.06.2024	02.08.2024	3 200 000	3 200 000	220 544	3 420 544
19.08.2020	26.08.2020	15.10.2020	2 890 000	2 950 000	270 918	3 220 918
27.04.2012	04.05.2012	20.07.2012	2 090 000	2 270 000	89 809	2 359 809

Leiligheter til salgs i VESTREBØ grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

7.7M
7.5M
7.3M
7 065 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
165
dager

Leiligheter solgt i VESTREBØ grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

3.5M
3 379 000 Salgspris i snitt
3 037 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.7M
2.5M

Solgt i snitt i løpet av
7
dager

for 13.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

87 007 VESTREBØ grunnkrets i snitt siste 6 mnd
76 457 Årstad bydel i snitt siste 6 mnd
57 391 Kristofer Jansons vei 78
Totalpris 4 591 287

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Kristofer Jansons vei 78
5089 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 28/07/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:160, Bnr: 701
Hjemmelshaver:	Emilie Joner-Andbo
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	3
Byggeår:	1962
Tomt:	1 615 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Emilie Joner-Andbo
Befaringsdato:	02.07.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med diverse beplantning, asfalterte veier og parkeringsplasser.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført i henhold til datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Petter Aarbø
Kontaktperson: Petter Aarbø

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

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 948 317 907
Navn/foretaksnavn: BORETTSLAGET KR JANSONSVEG NR 74
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995
Stiftelsesdato: 07.05.1968

Takstobjektet:
4-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 7,7m².
Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder i kjelleren på henholdsvis 3,8m² og 3,3m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på loftet på 3,4m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Malt overflater til ulike tidspunkt.
- Borrettslaget har gjennomført rørfornying.

FELLESKOSTNADER:

-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje	80	0	0	8
Loftsbod	0	3	0	0
Kjellerboder	0	7	0	0
SUM BYGNING	80	10	0	8
SUM BRA	90			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(10,4m²), bad(4,2m²), soverom(8,3m²), soverom(8,6m²), soverom(12,2m²), stue(22,1m²), kjøkken(10m²).

BRA-e:

Loft: Ekstern bod(3,4m²).
Kjellerboder: Ekstern bod(3,8m²), ekstern bod(3,3m²).

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. måleregleneNS3940) medregnes i totalarealet.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

28/07/2026



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og tak-ess plater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen er skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader/utettheter. Dersom veggflatene ikke oppgraderes må det til en hver tid benyttes dusjkabinett for å unngå fritt vann i områdene med skruehull, det må påregnes at tettheten er svekket i området.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilfredstillende fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

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

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjkabinett.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter har passert 15 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, ett av overskapene har glassfront, heltre benkeplate, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert kjøl- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2009.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2009.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet kobberrør og plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen CTC 100 liter.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

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

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

Merknad/vurdering av avvik:
Det er kun naturlig ventilering på våtrommet, det anbefales å benytte mekanisk avtrekk eller tilsvarende for å unngå kondens/fukt.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen er skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader/utettheter. Dersom veggflatene ikke oppgraderes må det til en hver tid benyttes dusjkabinett for å unngå fritt vann i områdene med skruehull, det må påregnes at tettheten er svekket i området.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

©mstr.no

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilfredstillende fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

6.3 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering på våtrommet, det anbefales å benytte mekanisk avtrekk eller tilsvarende for å unngå kondens/fukt.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vest	Oppdragsnr.	170260070
Addresse	Kristofer Jansons vei 78		
Postnr.	5089	Sted	BERGEN
Selgers navn	Emilie Joner Andbo		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt rør-i-rør-system i regi av borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret i borettslaget har oversikt over dette

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

I forbindelse med rørfornyingen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.07.2026

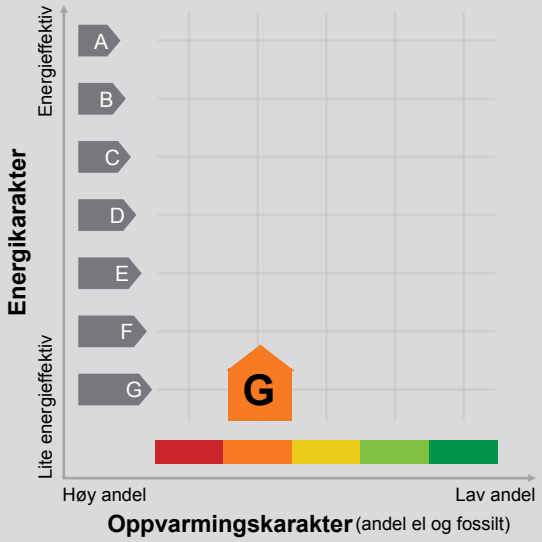
Signert av *Emilie Joner Andbo*

Initialer selger:
E J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Kristofer Jansons vei 78
Postnummer	5089
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	701
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300569159
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	e66a5ebd-abc0-4ef8-964a-37fe6e393b9c
Dato	27.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

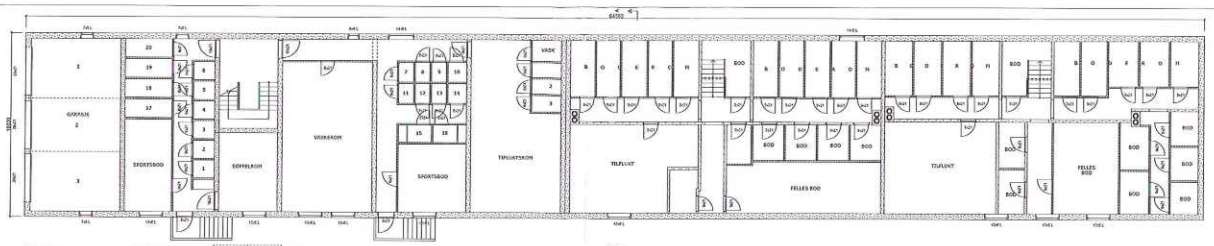
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

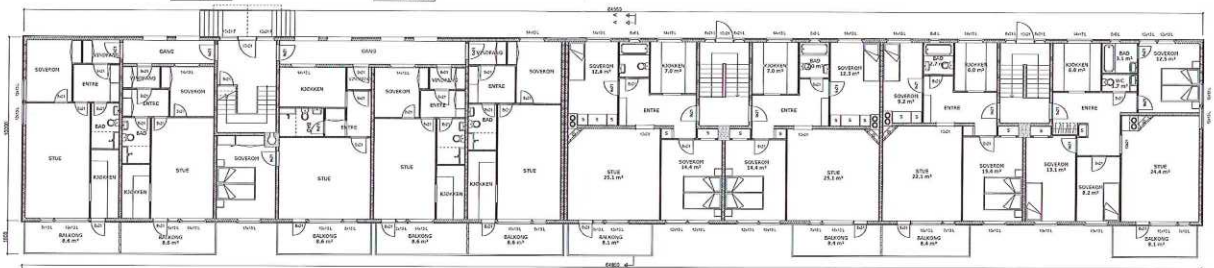

7.86
9.75
1.95
1.95
3.0
3.0
1.95
2.30
2.50
Sovever
Bad
we
Kjökken
Entre
Bad
Sovever
Entre
Stue
Sovever
Sovever
Sovever
Stue
Alton
Alton
1.90
4.07
2.73
17.60
2.73
4.07
2.10
8.30
10.0
1.70

E-10

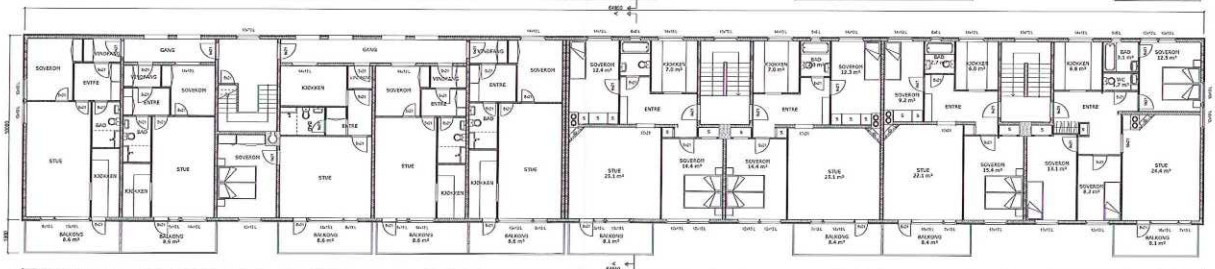
KJELLER



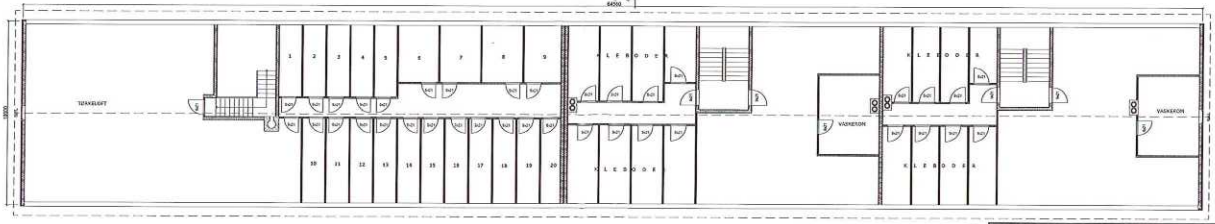
1.ETASJE



2-4.ETASJE



LOFTSPLAN

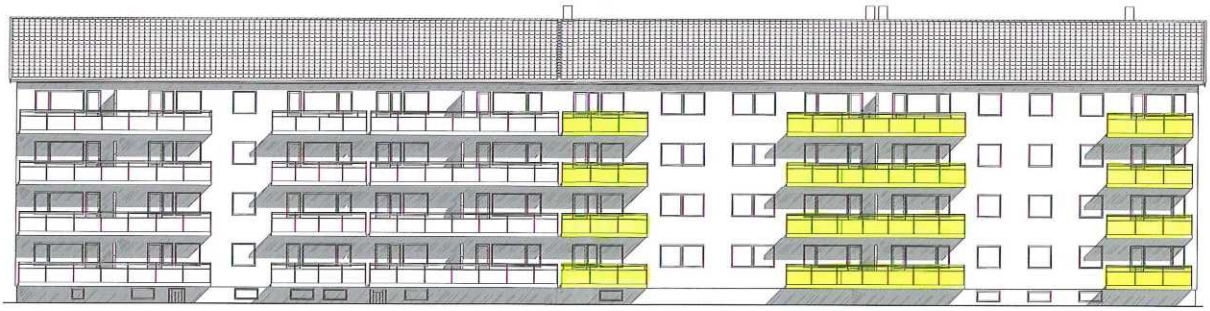


HP HILLEREN PROSJEKTERING AS

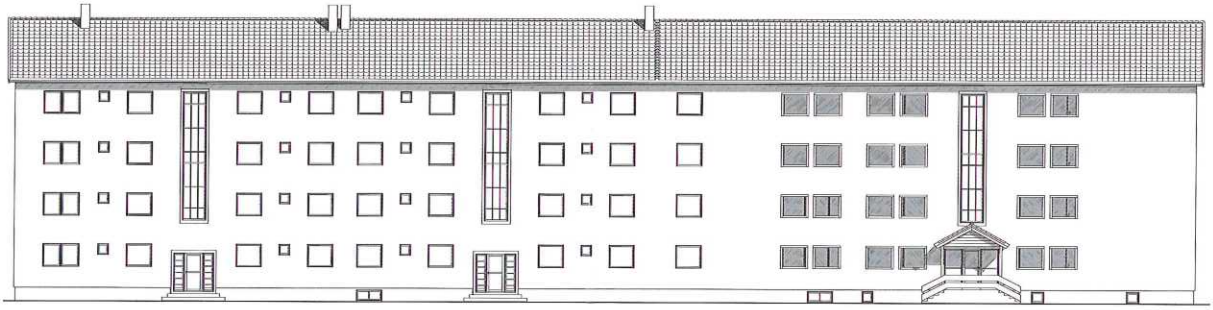
Tiltakshaver: BRL Kristofer Jansons Vei 74 & 76-78
Prosjektnavn: Kristofer Jansons vei 74-78
Kommune: Bergen
Skal: 1:50 Brev: 200-201 Ytre: 1 : 200
Dato: 20.11.2013
Tegn: Jonni
Prosjekt. Godkjent
Tegnnr: 201

Avvik på detaljer, fra tegning til virkelighet, kan forekomme

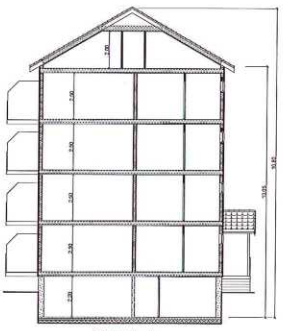
E-11



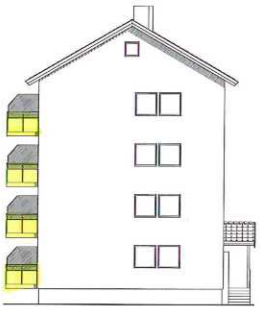
VEST



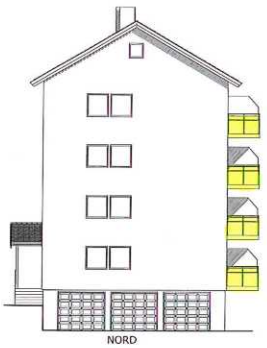
ØST



SNITT A - A



SØR

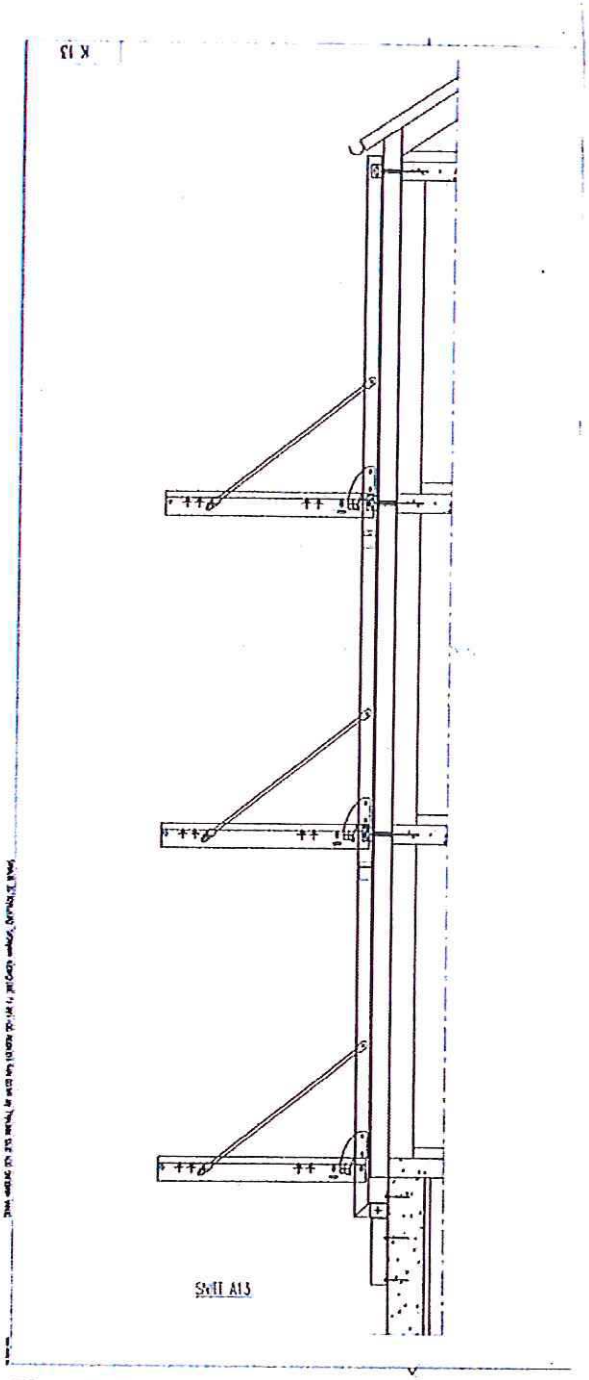


NORD

HILLEREN PROSJEKTERING AS	Tiltakshaver: BRL Kristofer Jansons Vei 74 & 76-78	Dato: 20.11.2013
	Prosjektnr.: Kristofer Jansons vei 74-78	Tegn: Astrid
	Kommune: Bergen	Prosjekt: Kristjansvei
	Gnr: 160 Bnr: 700,701 Mål: 1 : 200	Tegningsnr: 502

Avvik på detaljer, fra tegning til virkelighet, kan forekomme

© Opphavsrett beskyttet i h.h.t. lov om opphavsrett



TEGNINGEN VISER HVORDAN DE NYE BALKONGENE I STÅLKONSTRUKSJON VIL BLI MONTERT PÅ BYGGET. TEGNING ER HENTET FRA TIDLIGERE PROSJEKT I KR. JANSONS VEI 73-79. DERFOR AVVIKER ANTALL ETASJER.

Boligopplysninger:

Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78	**Vår ref.:**	316/3	**Fødselsdato eier:**	05.08.1985
Kristofer Jansons vei 78	**Type:**	Frittstående brl		
5089 BERGEN	**Eiere:**	Emilie Joner Andbo		
Organisasjonsnr: 954 383 199	**Andelsnr:**	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 807**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel Felleskostnader	6 767
Tilleggsytelser:	Vaskemaskin 3 personer eller mer	40

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	291 287	Gjeld siste årsoppg.:	310 441
Klient ajourf. lån:	4 590 177	Klient gj. s. årsoppg.:	4 892 015

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13561562, Husbanken
- Serielån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 29.06.2026: 4.47% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 29
- Saldo per 29.06.2026: 1 357 200
- Andel av saldo: 86 126
- Første termin/første avdrag: 31.10.2025 (siste termin 31.10.2040)
- Serie- flytende rente

Lånenummer: 13558112, Husbanken
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 29.06.2026: 4.47% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 18
- Saldo per 29.06.2026: 632 198
- Andel av saldo: 40 119
- Første termin: 01.10.2025Første avdrag: 01.04.2026 (siste termin 01.04.2035)
- Annuitet- flytende rente

Lånenummer: 34118719893, Fana Sparebank
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 29.06.2026: 5.22% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 336.8
- Saldo per 29.06.2026: 1 561 859
- Andel av saldo: 99 114
- Første termin: 10.01.2025Første avdrag: 10.11.2025 (siste termin 10.06.2054)
- Annuitetslån- flytende rente

Lånenummer: 34117460209, Fana Sparebank
- Serielån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 29.06.2026: 5.22% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 220
- Saldo per 29.06.2026: 1 038 920
- Andel av saldo: 65 929
- Første termin: 10.01.2025Første avdrag: 10.11.2025 (siste termin 10.10.2044)
- Serielån- flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Inga Haugsvær

Adresse: Kristofer Jansons vei 76

Boligopplysninger:

Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78
Kristofer Jansons vei 78
5089 BERGEN

Vår ref.: 316/3
Type: Frittstående brl
Eiere: Emilie Joner Andbo

Fødselsdato eier: 05.08.1985

Organisasjonsnr: 954 383 199

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 5089 BERGEN
Telefon: Mob.: 46805805
E-post: inga.haugsvar@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	310 441	Andre inntekter:	564
Annen formue:	42 956	Utgifter:	14 984		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 160/701
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 19 926,00
Avg. reguleres: <ukjent>

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig

Fasiliteter:

Annen informasjon:

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

Sted:_____ Dato:_____

_____

Emilie Joner Andbo
Andelseiers underskrift

Innkalling til

Generalforsamling

Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78



Innkalling til ordinær generalforsamling for Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78

Andelseierne i Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78 innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 27.04.2026 kl 19:00.

Generalforsamlingen vil bli holdt i Loftet i Kristofer Jansons vei 76.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlemmer
- 5.2 Valg av varamedlemmer

6 Saker

- 6.1 Protokoll fra forrige generalforsamling
- 6.2 Budsjett for inneværende år
- 6.3 Bytte av revisor
- 6.4 Oppretting av reglement for el-billading
- 6.5 Oppgradering av belysning i fellesareal
- 6.6 Dugnadstatoer

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

25.03.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap(ettersendes), revisjonsberetning(ettersendes) og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er til behandling hos revisor og vil bli ettersendt. Regnskap og revisjonsberetning vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Styrets innstilling: Styreleder: 10 000kr

Styremedlem: 5 000kr

Varamedlem: 1 000 kr

Totalt 21 000 kr

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Forslag til vedtak: Styreleder: Inga Haugsvær - ikke på valg

Styremedlem: Theodor - ikke på valg

Styremedlem: Pål Børre Koppernes - På valg

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Forslag til vedtak: Varamedlem: Elise Øygarden - på valg

Varamedlem: Johannes Solem - på valg

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Protokoll fra forrige generalforsamling

Protokoll fra forrige generalforsamling vedlagt.

Forslag til vedtak: Gjennomgått og godkjent

6.2 Budsjett for inneværende år

Budsjett for inneværende år vedlagt

Forslag til vedtak: Gjennomgått og godkjent

6.3 Bytte av revisor

Styret er i en prosess og gjennomgår eksisterende avtaler for å minke utgiftene og forenkle styrearbeidet. I sammenheng med at vi har fått ny forretningsfører er når et godt tidspunkt for å undersøke og gjennomgå avtale rundt revisjon.

Forslag til vedtak: Styret ber om fullmakt til å innhente og evt. inngå ny avtale om revisjon på regnskap.

6.4 Oppretting av reglement for el-billading

Styret har fått satt opp el-bil ladere. For at systemet skal fungere, trenger vi et reglement som alle skal kunne forholde seg til.

Forslag til reglement vedlagt.

Forslag til vedtak: Reglement for el-billading blir vedtatt

6.5 Oppgradering av belysning i fellesareal

Belysningen av bygget og fellesarealene er utdatert og pærene er snart ute av produksjon. I den forbindelse trengs det en oppgradering.

Styret har sett på en løsning der lysene i oppgangen blir regulerte av bevegelsessensorer og lysene ute enten blir regulert etter tid på døgnet eller mengde dagslys.

Styret har fått et pristilbud på omtrent 85 000 kr.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til inngå avtale og gjennomføre fornying av belysning i fellesområder

6.6 Dugnadstatoer

Forslag til datoer

Onsdag 06. mai kl. 18:00 - 20:00 og tirsdag 12. mai kl. 18:00 - 20:00

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78 mandag 27.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2025 for Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78

Virksomhetens art og lokalisering

Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

Fullføre rørfornyingen
Høsten 2024 ble det gjennomført rørfornying i begge oppgangene ved bruk av Rørhab. Fullføringa av prosjektene og overtakelse etter rørfornyingen ble gjennomført våren 2025.

Bytte av forsikringsselskap
På styremøtet 12.03.25 vedtok styret å bytte forsikringsselskap fra If til Gjensidige. Andreas hadde vært i kontakt med begge selskapene for å prøve å få best mulig avtale. Ved å bytte forsikringsselskap sparte vi ca. 30 000 kr i året.

Ny forretningsfører
Birgitte G. Eknes leverte oppsigelse som forretningsfører som trådde kraft 01.10.25. Styret innhentet tilbud fra flere leverandører. Vi endte med å gå for tilbudet fra Vestbo. Med ny forretningsfører er styrearbeidet blitt mer oversiktlig og lettere å holde oversikt. I Vestbo har vi fått både en kontaktperson og en regnskapsfører. Vi har opplevd at begge er enkle å komme i kontakt med og forholde seg til.

Lader for elbil
På generalforsamlingen i 2025 fikk styret mandat til å utrede og opprette løsning for lading av elbil. Flere beboere hadde etterspurt muligheten for dette og styret hadde jobbet med det i lang tid. Det var allerede innhentet noen tilbud fra ulike filma, for at prosjektet skulle komme igang raskt. Med bakgrunn i kontakter og kompetanse fikk Pål Koppenes hovedansvaret for videre prosjektering. Han fikk i stand gode avtaler med håndverkere og hadde mellom annet stor egeninnsats i grunnarbeidet. Dette førte til store besparelser for borettslaget. I tillegg ble det søkt til Bergen kommune for å få enovomidler og i desember 2025 var anlegget klart.

Styret har også sett på tidligere dokumenterte avtaler omhandlende ordningen med private ladere. Vi har undersøkt gjeldende retningslinjer og finner ingen holdepunkter for at disse ordningene fortsetter. Det er blitt gitt tilbud om frakobling av eksisterende ladepunkter i perioden elektriker var tilstede for å arbeide med felles ladeløsning. Denne saken er ikke avsluttet.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:
Oppgradering av belysning
Brann og HMS-forskrifter

Vedlikehold og påkostninger

I løpet løpet av året er følgende utbedringer og vedlikeholdsoppgaver gjort:

Fasadevask
I april 2025 ble det gjennomført full nedvask av fasaden på baksiden(inngangsdørene) av bygget.

El-billadesystem
Det nye, felles elbilladesystemet ble etablert i løpet av høsten 2025. Grunnarbeid ble gjennomført i oktober, og elektriker fullførte installasjonen kort tid etter. Systemet ble satt i drift 11.12.2025, og det er nå installert 4 ladebokser. Prosjektet har fått innvilget subsidier fra Bergen Kommune etter ferdigstillingen.

Ny felles vaskemaskin i 76
Våren 2025 sluttet felles vaskemaskin i 76 å fungere,. Det ble undersøkt om det var mulig å reparere maskinen. Reperasjone ville kostet mer enn verdien av maskinen, og det ble derfor bestemt å kjøpe ny maskin.

Merking og oversikt
Styret har oppdatert og forbedret merking av dørklokkesystemet samt laget nye beboeroversikter ved begge inngangsdører.

Dugnader
Det ble gjennomført to dugnadsdager i 2025. Arbeidene inkluderte maling av grunnmur på baksiden(inngangsdørene) av bygget, ordinært vedlikehold og rydding.

Søppelordning
På slutten av året ble en ny søppelordning etablert. Ordningen gir en årlig innsparing på ca. 10 000 kroner og økt mulighet til å levere større mengder avfall. Systemet inkluderer åtte restavfallsdunker og to store papirbeholdere, med faste rutiner for plassering til tømming.

Øvrige saker

- Løs takstein etter stormen «Amy» ble utbedret.
- Rutiner rundt vaskeri- og fryserkostnader ble gjennomgått og forbedret.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Oppgradering av belysning i fellesområder
Maling av oppgang
Befaring av pipe
Skifte postkasser i 76
Brannstiger for 3. og 4. etasje

Internkontroll / HMS/ brannvern

Det ble gjennomført brannrunder etter HMS-plan, og sotluker ble tømt. Styret har også behandlet innspill fra brannvesenet og vil jobbe videre med tiltak som fremkommer i deres rapport

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If i starten av 2025 og i løpet av året er det skiftet til Gjensidige.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 0 skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 08.04.2025 bestått av:

Styreleder, Inga Haugsvær
Styremedlem, Theodor Dokken
Styremedlem, Johannes Lillebø Solem
Varamedlem, Pål Børre Koppernes
Varamedlem, Elise Øygarden

Ansvar for elbilader: Pål Koppernes

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 279 632	1 169 446	1 169 446	1 279 632
Andre inntekter	7	7 605	6 876	6 876	5 000
SUM INNTEKTER		**1 287 237**	**1 176 322**	**1 176 322**	**1 284 632**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	20 272	22 976	21 280	22 176
Styrehonorar	8	0	20 000	20 000	20 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	2 858	6 060	5 499	5 611
Avskrivninger	2	219 145	210 045	0	0
Forretningsførsel		7 500	0	0	30 000
Andre honorarer		79 168	69 562	55 000	10 000
Revisjon		33 016	15 753	16 000	16 500
Forsikringspremier		109 169	107 626	81 000	85 000
Energikostnader		20 700	19 646	20 000	15 000
Kommunale avgifter		261 392	236 823	237 000	248 900
Andre driftskostnader	9	166 387	119 525	120 000	179 500
Vedlikehold	10	28 814	123 828	132 000	110 000
SUM KOSTNADER		**948 423**	**951 844**	**707 779**	**742 687**
DRIFTSRESULTAT		**338 814**	**224 478**	**468 543**	**541 945**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		8 880	4 517	0	0
Finanskostnader		232 033	220 735	243 600	222 735
NETTO FINANSPOSTER		**-223 153**	**-216 218**	**-243 600**	**-222 735**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**115 662**	**0**	**224 943**	**319 210**
Overføringer og disponeringer		**115 662**	**8 260**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	4 781 593	4 995 095
Andre driftsmidler	2	106 550	0
Sum anleggsmidler		**4 888 143**	**4 995 095**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		11 034	23 503
Restanser felleskostnader		6 588	0
Andre fordringer		26 466	75 123
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		6 588	0
Innestående bank		825 193	638 951
Sum omløpsmidler		**875 870**	**737 577**
SUM EIENDELER		**5 764 013**	**5 732 672**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		**16 000**	**16 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	414 581	298 919
Sum opptjent egenkapital		**414 581**	**298 919**
Sum egenkapital	**4**	**430 581**	**314 919**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	2 065 071	2 213 210
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	2 627 684	1 591 646
Byggelån, langsiktig gjeld med pantesikring	6	0	1 113 800
Borettsinnskudd	6	456 600	456 600
Sum langsiktig gjeld:		**5 149 355**	**5 375 256**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 272	0
Leverandørgjeld		139 166	0
Skyldig off. myndigheter		403	398
Annen kortsiktig gjeld		31 236	42 099
Sum kortsiktig gjeld		**184 077**	**42 497**
Sum gjeld:		**5 333 432**	**5 417 753**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 764 013**	**5 732 672**

Sted:_____, dato:_____

Inga Haugsvær Styreleder	Johannes Lillebø Solem Styremedlem	Theodor Dokken Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune.

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**695 080**	**0**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	115 662	8 260
Tilbakeføring av avskrivning	219 145	210 045
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-112 193	-5 205 140
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-225 901	4 918 656
Tilleggsinnbetaling innskudd	0	456 600
Andre poster som påvirker disponible midler	0	16 000
B. Årets endring i disponible midler	**-3 287**	**695 080**
C. Disponible midler	**691 793**	**695 080**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	44 088	98 626
Kontanter og bankinnskudd	831 781	638 951
Omløpsmidler	**875 870**	**737 577**
Kortsiktig gjeld	**-184 077**	**-42 497**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**691 793**	**695 080**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Bygginger	Rørfornying	Ladeanlegg Elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 725 105	1 275 633	0
Årets tilgang :	0	0	106 550
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 725 105	1 275 633	106 550
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	199 619	19 526	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 525 486	1 256 107	106 550
Årets nedskrivninger :	199 619	19 526	0
Anskaffelsesår :	2010	2010	2025
Antatt levetid i år :			

Eiendeler er avskrevet i takt med avdrag på lån.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	3 525 486
1101 Rehabilitering/påkostning	1 256 107
Sum	**4 781 593**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	16 000	0	16 000
Annen egenkapital	298 919	115 662	414 581
Sum egenkapital 31.12.	**314 919**	**115 662**	**430 581**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Fana Sparebank**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Fana Sparebank**
Formål:	Rørfornying	Dører/Vinduer	Rehabilitering	Etterisolering/balkon
Lånenummer:	**34118719893**	**13558112**	**13561562**	**34117460209**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Serie
Opptaksår:	2024	2010	2015	2014
Rentesats:	5.22 %	4.47 %	4.47 %	5.22 %
Betingelser:	Flytende	Flytende	Flytende	Flytende
Beregnet innfridd:	10.07.2054	01.04.2035	31.10.2040	10.10.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000	1 300 000	1 872 000	1 629 000
Lånesaldo 01.01:	1 591 646	715 610	1 497 600	1 113 800
Avdrag i perioden:	21 602	54 539	93 600	56 160
Lånesaldo 31.12:	**1 570 044**	**661 071**	**1 404 000**	**1 057 640**
Saldo 5 år frem i tid:	1 433 640	347 437	936 000	776 850

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	297 797	893 391
	1	295 156	295 156
	6	294 144	1 764 864
	2	291 196	582 392
	3	289 920	869 760
	1	287 191	287 191

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 13558112 har første avdrag 01.04.2026 med kr 28 873	3	297 797	292
	1	295 156	289
	6	294 144	288
	2	291 196	286
	3	289 920	284
	1	287 191	282

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2240 Husbanklån	2 065 071	2 213 210
2230 Andre pantelån	2 627 684	1 591 646
2248 Langsiktig Byggelån, med pantesikring	0	1 113 800
2250 Borettsinnskudd	456 600	456 600
Sum	**5 149 355**	**5 375 256**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3620 Innkreving strøm	3 088	1 611
3685 Diverse inntekter fri	4 517	5 265
Sum	**7 605**	**6 876**

3685: Viderefakturert strømkostnader.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	18 100	18 800
5020 Feriepenger	2 172	4 176
5330 Styrehonorar	0	20 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 552	5 742
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	306	318
Sum	**23 130**	**49 036**

Selskapet har hatt en fast ansatt renholder på timer i regnskapsåret

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	1 399	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	25 009	19 362
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	819	79 875
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	118 108	0
7740 Øredifferanser	0	-2
7750 Festeavgift/tomteleie	19 926	19 926
7770 Bank og kortgebyrer	269	266
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	859	0
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	100
Sum	**166 387**	**119 525**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	13 360	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	15 454	123 828
Sum	**28 814**	**123 828**

Andre opplysninger

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78

Styreleder	Inga Haugsvær (sign.)	27.04.2026
Styremedlem	Johannes Lillebø Solem (sign.)	27.04.2026
Styremedlem	Theodor Dokken (sign.)	27.04.2026

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78

RSM Norge AS
Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78 som viser et overskudd på NOK 115 662. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Bergen, 27. april 2026
RSM Norge AS

Fredrik Evensen Hansen
statsautorisert revisor

Borettslaget Kristofer Jansons vei 76-78

PROTOKOLL TIL GENERALFORSAMLING

Den årlige generalforsamlingen ble avholdt:
Tirsdag 08.04.2025 – Klokken 19.00-20.15 – Sted: Loftet i Kristofer Jansons vei 76

Saksliste:

1. Registrering av fremmøte, ok. Godkjenning av innkalling og dagsorden, ok. Valg av møteleder, Andreas Emmerhoff – Sæther, referent Birgitte Eknes, tellekorps og 2 aksjonærer til signering av møteprotokoll, Theodor Dokken og Inga Haugsvær.

2. Protokoll fra forrige generalforsamling. Gjennomgått og godkjent.

3. Fastsetting av resultatregnskap for forrige år og balanse fra forrige år. Gjennomgått og godkjent.

4. Revisors beretning. Gjennomgått og godkjent.

5. Valg om å beholde rammelån fra 2014 på kr. 700.000,-.

   Det blir en diskusjon om fordeler og ulemper.
   Avstemning: For:0, mot: 7 , blank 0. Lånet vil derved ikke fornyet og avsluttes fra Fana Sparebank sin side.

6. Valg om styret gis fullmakt til å gå frem med elbil- lader løsning. Det er på forhånd utsendt til beboerne informasjonsskriv, som blir gjennomgått. Det er viktig å tenke langsiktig og at styret arbeider med at den løsningen som blir valgt kan utvides med flere ladepunkter.
   For: 7, Mot: 0, blank: 0. Styret arbeider videre og håper det til komme på plass ila året.

7. Budsjett for inneværende år. Gjennomlest og godkjent.

8. Dugnad: Dugnadsdatoer: 10. mai fra 10-13 og 13. mai fra 17-19. Det skal prioriteres vask av fasade og styret undersøker muligheten for å leie lift.

9. Innkomne saker: Ingen

10. Godtgjørelse til avtroppende styre. Uendret.

11. Valg til styre.

    Styreleder: Inga Haugsvær, 2 år
    Styremedlem: Theodor Dokken, 2 år
    Styremedlem: Johannes Solem, 1 år
    Varamedlem: Elise Øygarden, 2 år
    Varamedlem: Pål Børre Koppernes, 1 år.

Bergen,

Inga Haugsvær

Theodor Dokken

Budsjett 2026 for Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3600	Andel Felleskostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	1 279 632,00
3685	Diverse inntekter fri	PBK: Innkreving av strøm fra vaskeri og fryser	5 000,00
Sum inntekter			**1 284 632,00**

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2230	Andre pantelån	Lån 3411.87.19893 rente 5,22%	24 480,00
2230	Andre pantelån	Lån 3411.74.60209 rente 5,22	56 160,00
2240	Husbanklån	Lån 13558112	57 678,00
2240	Husbanklån	Lån 13561562	93 600,00
5000	Lønn ansatte	+4%	19 800,00
5020	Feriepenger	12.00% av 5000 - Lønn ansatte	2 376,00
5330	Styrehonorar	Lar 2025 stå	20 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	14.10% av 5000 - Lønn ansatte	2 791,00
5400	Arbeidsgiveravgift	14.10% av 5330 - Styrehonorar	2 820,00
6200	Energi, fyring, elektrisitet, vann, varme, ved osv	2025 +2,2% PBK: Endret strømleverandør uten mnd kost og påslag på 4,3 øre. Bassert på forbruk på 7000. I tillegg et grovt estimat for effektledd på Elbilladesystem	15 000,00
6320	Kommunale avgifter	2025 +5%	248 900,00
6360	Renhold	Ny linje basert på føringer i regnskapet for 2025 PBK: Stemmer dette akkumulert for et år??	3 000,00
6395	Sommer- og vinterkostnader	PBK:Vurder til neste års budsjett	35 000,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	PBK: Opparbeiding av elbilladessystem.	80 000,00
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	administrasjon + andre kostnader. PBK: Utskifting av lys i fellesområder, maling av fellesareal (oppgang). Dugnad	30 000,00
6701	Honorar revisjon	2025 + 2,2%. Husk at EY må velges av generalforsamlingen dersom dere skal bytte revisor	16 500,00
6710	Forretningsførerhonorar	Ny linje basert på føringer i regnskapet for 2025	30 000,00
6726	Honorar for juridisk bistand	Ny linje basert på føringer i regnskapet for 2025	10 000,00
6780	Løpende drifts- og serviceavtaler	Løpende avtaler ?	20 000,00
6980	Kabel-TV / Digital-TV / Internett	Oktober 25 + 2,2% felles avtale ? PBK:Avtale nå 510,- pr enhet + evt KPI justering i Jan?	101 000,00
7500	Forsikringspremie	Oktober 2025 +10%. PBK: Endret til 85000,- Her er ikke tatt høyde for evt tilbakebetaling av utbytte	85 000,00
7750	Festeavgift/tomteleie	Lar 2025 stå	20 000,00
7770	Bank og kortgebyrer	Ny linje basert på føringer i regnskapet for 2025	500,00
8150	Rentekostnad	Lån 3411.87.19893 renter 5,22%	82 212,00
8150	Rentekostnad	Lån 13558112, rente 4,47	28 010,00
8150	Rentekostnad	renter lån 3411.74.60209 renter 5,22%	54 704,00
8150	Rentekostnad	Lån rente 4,304%	57 809,00
Sum kostnader			**1 197 340,00**

Resultat

Sum	**87 292,00**

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	319 210,00
Tilbakeføring avskrivninger	0,00
Avdrag langsiktig gjeld	−231 918,00
Endring disponible midler	87 292,00

Budsjetterte inntekter	Budsjetterte kostnader	Budsjettert resultat
1 284 632,00	**1 197 340,00**	**87 292,00**

REGLEMENT FOR ELBILLADING I BORETTSLAGET KRISTOFER JANSONS VEI 76-78

1. Formål
Etter økende behov har borettslaget installert ladeanlegg for elbil. Per Mars 2026, er det 4 ladere fordelt over to stolper.
Lading av elbil i borettslaget skal kun skje via borettslagets felles ladeløsning. Det er ikke tillatt å etablere eller bruke private ladepunkter.
Formålet med dette reglementet er å sikre en trygg, effektiv og rettferdig bruk av borettslagets ladeanlegg.

2. Virkeområde
Reglementet gjelder for alle andelseiere og beboere i borettslaget, samt eventuelle gjester som bruker anlegget.

3. Tilgang til ladeanlegget
For å få utlevert egen ladebrikke kontakt styret på epost:
«kristoferjansonsvei7678@mittvestbo.no».

4. Bruk av ladeplasser
- Ladeplasser er forbeholdt kjøretøy som lades aktivt.
- Kjøretøy skal flyttes så snart lading er fullført for å frigjøre plass til andre beboere.
- Det er ikke tillatt at borettslagets beboere bruker ladeplassen som parkeringsplass i tiden det ikke lades.

5. Betaling
- Strømforbruk faktureres etter mengde strøm som er registrert brukt på ladebrikke.
- Etterskuddsfakturering én gang i kvartalet.
- Ingen påslag eller abonnements-kostnad.

6. Bruk av lader
- Alle brukere skal bruke egen ladekabel.
- For å starte lading legges ladebrikke mot lader etter at lader er plugget inn.
- Kun godkjent og forskriftsmessig ladeutstyr skal benyttes.

7. Gjesteparkering og lading
- Gjester kan benytte ladeanlegget dersom det er kapasitet.
- Beboer er ansvarlig for gjestens bruk.
- Det er ikke tillat å leie ut ladeplass eller ladebrikke. Ladere er forbeholdt beboere i borettslaget og eventuelle gjester beboerne har.

8. Brudd på reglementet
Manglende overholdelse av reglement og/eller betaling vil resulterere i fjerning av ladebrikke

Vedtatt av generalforsamling den 27.04.26.



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78 mandag 27.04.2026 kl. 19:00 - Loftet i Kristofer Jansons vei 76.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (11stk). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 9 stk.

I tillegg ble det fremlagt 2 fullmakter.

Til sammen 11 stemmeberettigede til stede.

Tatt til orientering

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Merknad: Bjarte Børnes gir beskjed om at han er uenig i alle punkt som er nevnt angående saken med nytt elbilreglement.

Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Inga Haugsvær

Enstemmig vedtatt

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som referent: Theodor Dokken

Enstemmig vedtatt

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Bjarte Børnes og Sofie Lien Arnesen

Enstemmig vedtatt

Bjarne Børnes har i etterkant reservert seg mot å signere protokollen pga. uenighet om protokolltilførsel blant annet punktet om elbil-lading.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Norvald Hansen og Sunniva Storetvedt Lothe

Enstemmig vedtatt

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

Merknad: Bjarte Børnes presiserer sitt innspill under punkt 1.2.

Tatt til orientering

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er til behandling hos revisor og vil bli ettersendt. Regnskap og revisjonsberetning vedlagt.

Vedtak:

Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

Enstemmig vedtatt

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode til fordeling blant styrets medlemmer, settes til kr:

Styreleder: 10 000kr
Styremedlem(2stk): 5 000kr
Varamedlem(2stk): 1 000 kr
Totalt 22 000 kr.

Vedtatt med 10 stemmer for, 0 mot og 1 blanke

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Styreleder: Inga Haugsvær - ikke på valg, 1 år igjen

Styremedlem: Theodor Dokken, ikke på valg, 1 år igjen.

Vedtak:
Styreleder: Inga Haugsvær - ikke på valg, 1 år igjen

Styremedlem: Theodor Dokken, ikke på valg, 1 år igjen.

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Pål Koppernes.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Elise Øygarden, ikke på valg, 1 år igjen.

Vedtak:
Varamedlem: Elise Øygarden, ikke på valg, 1 år igjen.

Som varamedlem for 2 år ble følgende valgt: Johannes Solem.

6. Saker

6.1 Protokoll fra forrige generalforsamling

Protokoll fra forrige generalforsamling vedlagt.

Vedtak:
Gjennomgått og godkjent

Merknad: Protokoll var ikke tilgjengelig for hverken styre eller beboere før høsten 2025.

6.2 Budsjett for inneværende år

Budsjett for inneværende år vedlagt

Vedtak:
Gjennomgått og godkjent

6.3 Bytte av revisor

Styret er i en prosess og gjennomgår eksisterende avtaler for å minke utgiftene og forenkle styrearbeidet. I sammenheng med at vi har fått ny forretningsfører er når et godt tidspunkt for å undersøke og gjennomgå avtale rundt revisjon.

Vedtak:
Styret ber om fullmakt til å innhente og evt. inngå ny avtale om revisjon på regnskap.

Det stemmes: 11 stemmer for. 0 stemmer imot.

6.4 Oppretting av reglement for el-billading

Styret har fått satt opp el-bil ladere. For at systemet skal fungere, trenger vi et reglement som alle skal kunne forholde seg til.

Forslag til reglement vedlagt.

Vedtak:

Reglement for el-billading blir vedtatt

Det stemmes: 9 stemmer for, 2 stemmer mot.

Merknad: Generalforsamlingen hadde en omfattende diskusjon om dette punktet. Det fremkom tydelig at Børnes ikke støtter forslaget til vedtak, og heller ikke er tilfreds med styrets fremgangsmåte i prosessen knyttet til etablering av et felles ladeanlegg for elbiler.

Presiseringer:

En protokolltilførsel er en formell måte for en andelseier å få sin uenighet ført inn i protokollen. Vedtaket gjelder fortsatt dersom det er fattet med nødvendig flertall og ellers er gyldig.

Dersom andelseieren mener vedtaket er ulovlig eller ugyldig, er det ikke protokolltilførselen som avgjør dette. Da må vedtaket eventuelt angripes gjennom de rettslige mulighetene som følger av borettslagsloven.

Styret sin oppfatning av saksbehandling og prosess samsvarer ikke med protokolltilførselen til Bjarte Børnes.

Bjarte Børnes krever at følgende protokolltillegg inkluderes i denne protokollen for en utfyllende beskrivelse av hva som ble påpekt og diskutert vedrørende saksgangen rundt godkjenning av dette reglementet.

Protokolltillegg til generalforsamling 27 april 2026 (Kr Jansonsvei 76-78)

Dette protokolltillegg omfatter punktene 1.2, 6.4, årsberetningens punkt for «Lader for elbil» og vedlegg «Reglement for elbillading i borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78», gitt i innkallingen til generalforsamlingen.

Børnes påpeker at det er en pågående uavklart uenighet vedrørende Børnes sitt private ladepunkt som i disse sakspapirene forsøkes konkludert gjennom setningen:

«Lading av elbil i borettslaget skal kun skje via borettslagets felles ladeløsning. Det er ikke tillatt å etablere eller bruke private ladepunkt.»

Gjennom reglementet for elbil-lading forsøker styret å nullstille/reversere et tidligere generalforsamlingsvedtak fra 2016 vedrørende opprettelse og bruk av private ladepunkter i borettslaget. Børnes poengterer at tillatelse til opprettelse av private ladepunkt kan trekkes tilbake gjennom et separat vedtak på generalforsamling, men at tillatelsen til drift og bruk av allerede opprettede ladepunkt ikke kan tilbakekalles uten at dette er regulert gjennom kontraktuelle forhold. Det er tolkning av vedtak fra 2016 og saksbehandlingen rundt opprettelsen av de omtalte ladepunkter som er grunnlaget for uenigheten.

Børnes spør styret om en fremleggelse av et slikt konkluderende reglement, i en uavklart

sak, er lovlig sett fra et juridisk ståsted. Styret svarer ikke på spørsmålet eller gjør noen videre refleksjoner rundt dette tema, bortsett fra å si at uenigheten kan protokollføres. Basert på den forståelse Børnes har av norsk lovverk, mener han at denne fremgangsmåten, og dermed vedtaket, er ulovlig. Dette kommuniseres tydelig.

Børnes foreslo at Reglement for elbil-lading skulle tas ut av dagsorden og at feilene korrigeres og at reglementet omdøpes til infoskriv frem til at en korrekt/rettet utgave kan fremlegges på neste generalforsamling. Dette forslaget ble avvist av styret som krevde at avstemning måtte foretas av reglementet slik det er fremlagt med de feil som ble påpekt.

For saksdetaljer vedrørende uenigheten rundt det private ladepunktet, vises det til lang og omfattende epost utveksling mellom styret og andelshaver, samt de dokumenter som omhandler godkjennelse av private ladepunkt fra 2016.

Børnes reiser også spørsmål om lovligheten ved følgende setning i samme reglement:

«Det er ikke tillatt at borettslagets beboere bruker ladeplassen som parkeringsplass i tiden det ikke lades»

Her kan det ser ut som borettslaget påberoper seg privatrettslig kontroll over et område borettslaget ikke eier eller har disposisjonsrett til (et friparkeringsområde). Børnes foreslo derfor at dette burde formuleres annerledes. Dette forslaget ble også avvist av styret.

For å komme videre i generalforsamlingens agenda foreslo styreleder at diskusjon/ uenighet om/rundt privat ladepunkt settes på pause til etter neste generalforsamling. Det var ingen protester til dette forslaget.

6.5 Oppgradering av belysning i fellesareal

Belysningen av bygget og fellesarealene er utdatert og pærene er snart ute av produksjon. I den forbindelse trengs det en oppgradering.

Styret har sett på en løsning der lysene i oppgangen blir regulerte av bevegelsessensorer og lysene ute enten blir regulert etter tid på døgnet eller mengde dagslys.

Styret har fått et pristilbud på omtrent 85 000 kr.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å inngå avtale og gjennomføre fornying av belysning i fellesområder med et pristtak på kr: 85000.

Det stemmes: 11 stemmer for, 0 stemmer mot.

Merknad: Skulle arbeidet overstige denne prisen, skal det kalles inn til husmøte. Beboere skal informeres før arbeidet settes i gang, med mulighet for å komme med innspill.

6.6 Dugnadstatoer

Forslag til datoer

Onsdag 06. mai kl. 18:00 - 20:00 og tirsdag 12. mai kl. 18:00 - 20:00

Vedtak:

Onsdag 06. mai kl. 18:00 - 20:00 og tirsdag 12. mai kl. 18:00 - 20:00 vedtas.

Protokoll for Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inga Haugsvær (sign.)	15.07.2026
Sekretær	Theodor Dokken (sign.)	15.07.2026
Protokollvitne	Sofie Lien Arnesen (sign.)	14.07.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling for Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78

Andelseierne i Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78 innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 08.04.2025 kl 19:00.

Generalforsamlingen vil bli holdt i Møtested er ikke fastsatt.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Saker

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

14.11.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78 tirsdag 08.04.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Borettslaget Kristofer Jansons vei 76-78

PROTOKOLL TIL GENERALFORSAMLING

Den årlige generalforsamlingen ble avholdt:
Tirsdag 08.04.2025 – Klokken 19.00-20.15 – Sted: Loftet i Kristofer Jansons vei 76

Saksliste:

1. Registrering av fremmøte, ok. Godkjenning av innkalling og dagsorden, ok. Valg av møteleder, Andreas Emmerhoff – Sæther, referent Birgitte Eknes, tellekorps og 2 aksjonærer til signering av møteprotokoll, Theodor Dokken og Inga Haugsvær.

2. Protokoll fra forrige generalforsamling. Gjennomgått og godkjent.

3. Fastsetting av resultatregnskap for forrige år og balanse fra forrige år. Gjennomgått og godkjent.

4. Revisors beretning. Gjennomgått og godkjent.

5. Valg om å beholde rammelån fra 2014 på kr. 700.000,-.

   Det blir en diskusjon om fordeler og ulemper.
   Avstemning: For:0, mot: 7 , blank 0. Lånet vil derved ikke fornyet og avsluttes fra Fana Sparebank sin side.

6. Valg om styret gis fullmakt til å gå frem med elbil- lader løsning. Det er på forhånd utsendt til beboerne informasjonsskriv, som blir gjennomgått. Det er viktig å tenke langsiktig og at styret arbeider med at den løsningen som blir valgt kan utvides med flere ladepunkter.
   For: 7, Mot: 0, blank: 0. Styret arbeider videre og håper det til komme på plass ila året.

7. Budsjett for inneværende år. Gjennomlest og godkjent.

8. Dugnad: Dugnadsdatoer: 10. mai fra 10-13 og 13. mai fra 17-19. Det skal prioriteres vask av fasade og styret undersøker muligheten for å leie lift.

9. Innkomne saker: Ingen

10. Godtgjørelse til avtroppende styre. Uendret.

11. Valg til styre.

    Styreleder: Inga Haugsvær, 2 år
    Styremedlem: Theodor Dokken, 2 år
    Styremedlem: Johannes Solem, 1 år
    Varamedlem: Elise Øygarden, 2 år
    Varamedlem: Pål Børre Koppernes, 1 år.

Bergen,

Inga Haugsvær

Theodor Dokken

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET KR. JANSONSVEI 76-78

Vedtatt på generalforsamling 10. mai 2006.

1. Formål

Borettslaget Kr.Jansonsvei 76-78 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen.

2-1 Andeler og andelseiere.

Andelene skal være på kroner 1000.
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.
Ingen kan eie mer enn en andel.
Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4. Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen.
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol og varmepumpe. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, fellesrør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett.
Det er ingen forkjøpsrett i laget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan etter skriftlig søknad samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (Fremleie)
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i inntil 3 år dersom :
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller forsterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom :
- andelseieren, etter 1 års botid, skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer,dører, inkl. entredør og altandør med håndtak og lås, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, sluk, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer og vifter m.v som er plassert i boligen, må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i boligen frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringeledninger, dørtelefon, elektriske ledninger, samt øvrige trekkerør og ledninger inne i boligen.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i boligen til hovedstamme, avløpsrør og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilator og vifter som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, murvegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og nøkler, punkterte ruter, samt maling av altangulv og innvendig brystning.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige kloakkledninger både til og fra egen vannlås / sluk og frem til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på egen altan. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse og vanninntrenging i boligen. Andelseier må bekoste eventuelle utbedringer etter slik skade.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen. Jfr også 2-4.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettsl.loven §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Rør og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og entredører til boligen eller reparasjon eller utskifting av yttertak, bærende veggkonstruksjoner samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

5-3 Forsikringsskader

Lagets felles bygningsforsikring kan dekke utbedring av skader som normalt er karakterisert innenfor andelseieres vedlikeholds- og utskiftingsplikt. I slike tilfeller vil normalt andelseier bli belastet egenandel.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettsl.lovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelses-lovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader (Husleie)

Felleskostnadene betales den første i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17.desember 1976 nr 100. Det samme gjelder for andre innbetalinger som generalforsamlingen har vedtatt.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenser til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for 2 år.
Styrets medlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

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

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når styreleder og minst 1 styremedlem er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om :

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som ikke tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen og et styremedlem i fellesskap, eller 2 styremedlemmer i fellesskap, representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst tre andelseiere, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om en frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest tre uker før generalforsamlingen.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-5 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. For andelseier som eier flere andeler kan det bare avgis en stemme, jfr borettslagsloven § 7-10 første ledd.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
Foruten saker som er nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med.
Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11. Dugnad

Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseier gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.
Slikt arbeid kan være :

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre kan igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran.
Utførte timer noteres ned med dato og kort beskrivelse av arbeidet og bekreftes for hver gang av dugnadslederen.

Dugnadsleder lager en oversikt over antall timer som er utført på hver leilighet.
Timeprisen fastsettes av generalforsamlingen.
Andelseiere som ikke deltar i dugnadsarbeid må betale for manglende timer.

Styret reviderer dugnadsregnskapet.

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

ref. 8/5-62

JNR.	MOTTATT
001349	-7.MAJ62
BERGEN	HELSERÅD

Til helserådets ordfører.

Herved meddeles at den av hr. W. Eikeland & Sønn A/S Tårgårdsv
under 5/10. 1954 anmeldte beliggende på Kr. Jansons vei 74-76-78
er ferdig til innflytning.

Man vil herved forespørre om det i bglvs. § 142, 4 foreskrevne samtykke til innflytning vil bli gitt.

Bergen den 4/5. 1962.

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt
Joh. Myrtveit

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Kr. Jansons vei 74-76-78 ~~nix~~ er undersøkt.

Der kan gis tillatelse til innflytning.

Bergen helseråd den 8. mai 1962.

ordfører.
Einar Öxnevad

1000. 6-56 B. D. & Co.

20/8-62.

BERGEN FEIERVESEN

MELDING OM FERDIGBESIKTIGELSE

(Skrives i to eksemplarer)

I eiendommen nr. 76-78 i Kristoffer Jansonsvei

er ferdigbesiktiget den 7. aug. 1962.

4 piper, ~~som er funnet å være i orden.~~

Feiningsarbeidet omfatter:

nr. 74. Som er påført Ulvesten, skal bygges bl/denne blokk (76-78) men er ennu ikke på begynt.

Ordinær feining:								
Etasjehøyde:	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Antall piper:					4				
Dimensjon:					9"				

Ekstraordinær feining:			
Antall fabrikkpiper:	Størrelse: Tverrsnitt:	Lengde:	Feiningens art:
stk. kanaler		m.	
stk. anbringere			
stk. rør		m.	

Feiet 1ste gang den 7. aug. 1962.

Anmerkninger: i nr. 76. nordre pipe er hett oa. 2m. fra himmen.

Bergen Feiervesen den 17-8- 1962

brannsjef. A. Gjelsvik

Notert i B. F. regnskaper av:

17/8-62 L. Aasmul

Jacobsen

feiermester i 5. d.

2000 5/60 B. D. & CO.

Ikke søkt tillatelse.

Anmeldelse

av petroleumsbrennere - kaminbrennere.

BERGEN BRANNVESEN 19

Til Bergen brannvesen
Rådstuplass 9.

J.NR. MOTTATT
01157 -4.8.62
BYGNINGSSJEFEN

№ 171

Vedr.: gate: Kr. Jansensv. nr.: 76-78 etasje: 3.

Installasjon av petroleumsbrenner – kaminbrenner hos:

Navn: Birger Takle

Herved anmelder jeg at jeg har vært ansvarlig installatør av:

1 stk. petroleumsbrennere av type: "Jøtul" 811

i ovennevnte leilighet.

Bergen brannstyres bestemmelser for installasjon av petroleumsbrennere er etterkommet.

Pipen som brenneren er tilknyttet, opptar ikke røk fra sentralvarmeanlegg.

Den av departementet godkjente monteringsinstruks som medfulgte brenneren, er fulgt.

Anlegget er prøvet av meg og eieren har fått trykt instruks for betjening av anlegget, samtidig som brukeren er instruert.

Bergen, den 21/6-62.

K. Ottesen
godkjent ansvarshavende.

Undertegnede gir herved tillatelse til installasjon av ovennevnte brennere.

Bergen, den 21/6-62.

B. Dahl
huseier.

Anmeldelsen må innsendes i 4 eksemplarer.

Anlegget er godkjent.

J.nr.

Sendes herr bygningsinspektøren til undertegning.

Bergen brannvesen, den 30. juli 1962

A. Rustad
kst.

Inspeksjon den 10.7.62.
(Tank plasert på bad.)
Bergen, den 10.7.1962.
T. Davidsen,
rørleggermester.

661 HJR

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Besøksadresse: Allehelgens gate 5
Postadresse: Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Epost: postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no/dinside

Hilleren Prosjektering As
Midtstegen Industri
5382 SKOGSVÅG

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Sigrun Wølstad Dir. tlf.: 5556 5895	201340389/26	030816

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 701
Adresse	:	Kristofer Jansons Vei 76
Tiltakshaver	:	Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78
Tiltaket	:	Tilbygg bolig

Vedtak datert 22.03.16 oppheves og erstattes av følgende vedtak:

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 02.12.15 og 11.02.16 samt tillatelse datert 12.06.14 og godkjenning av ansvarsrett datert 18.12.15.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for:

- Rivning av eksisterende balkonger med betongdekke,
- oppføring av nye balkonger i stålkonstruksjon,
- utskiftning av fasadeplater, fra bølgete plater til slette steinplater i tilsvarende hvit farge,
- skiftning av vinduer, nye vinduer lavere u-verdi, tilsvarende utforming som eksisterende.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Sigrun Wølstad - saksbehandler
Åge Vallestad - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Borettslaget Kristofer Jansonsvei 76-78, Postboks 585 Sentrum, 5806 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Ordre: **94479**

Eiendom: **4601-160/701/0 Andel 3 H0301**
Kristofer Jansons vei 78
5089 Bergen

K46010019 Vannforsyning og avløpsforhold

BERGENVANN@BERGEN.KOMMUNE.NO, 26.06.2026 09:30:

Levert til kunde

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/701/0/0
Utlistet 26. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260810245	Grunneiendom	0	Ja	1 615,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		100,0 %
66340000	34	Årstad. Gnr 160 bnr 184 mfl., Områdereguleringsplan Slettebakken	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.06.2026	202220540	< 0,1 % (1615,4 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	93,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10520800	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 749 MFL., NORDAHL ROLFSENS VEI 39	3	200602721
10770000	30	ÅRSTAD. PADDEMYREN	3	-
65510000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 694 MFL., KRISTOFER JANSONS VEI	3	202221827
64390000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 674 MFL., ADOLPH BERGS VEI	3	201315202
11170000	30	ÅRSTAD. GERHARD GRANS VEI 33X, FRIAREAL	4	-
70700000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 1075 MFL., ADOLPH BERGS VEI	5	202220601

Andre opplysninger

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

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/701
Dato: 26.06.2026 Adresse: Kristofer Jansons vei 78 m.fl.

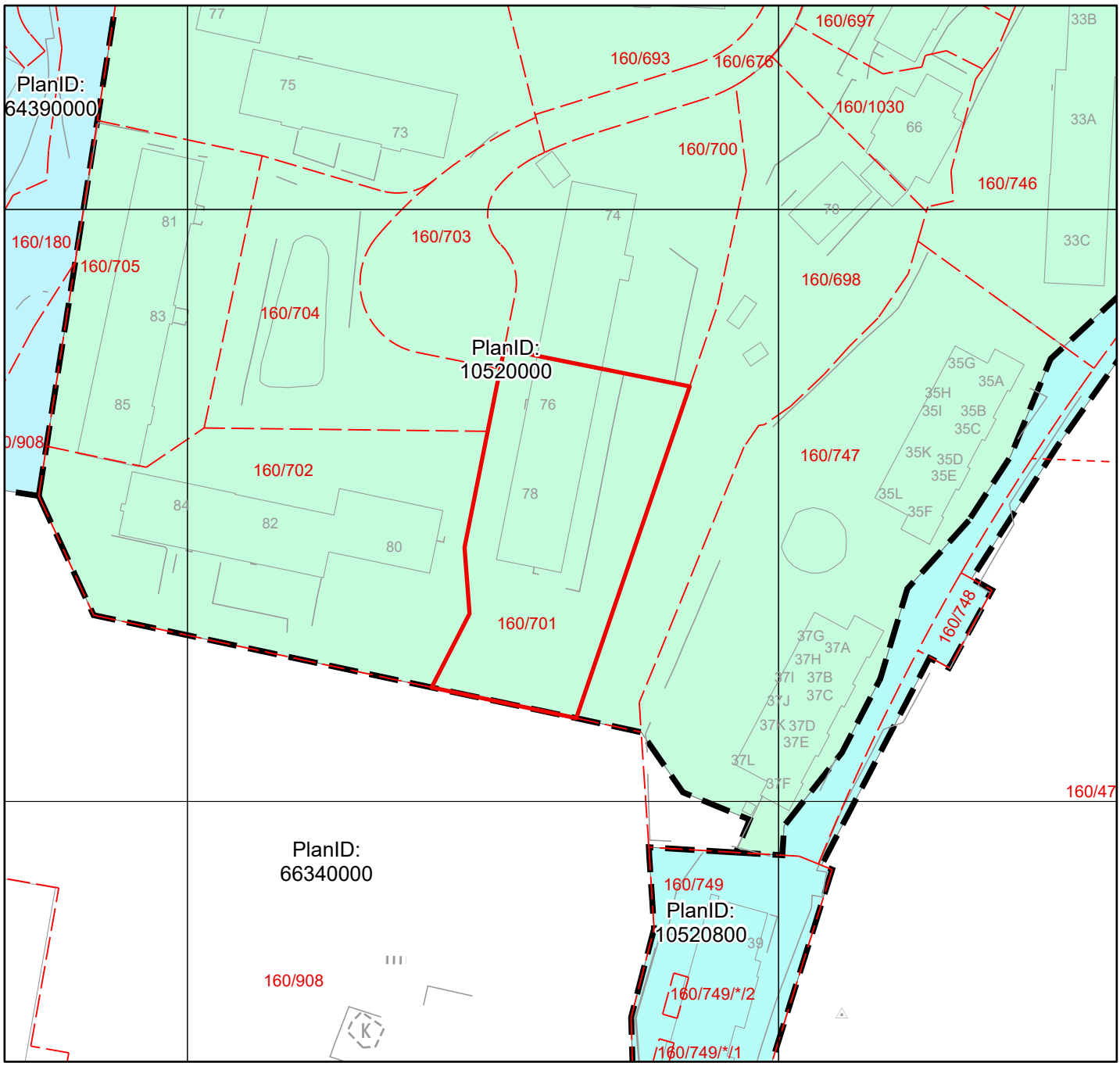
N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 66340000, 10520000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/701
Dato: 26.06.2026 Adresse: Kristofer Jansons vei 78 m.fl.

PlanID(er): 66340000, 10520000

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

Eiendomsflate



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

FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR

BERGENSDALENS SYDLIGE DEL

DISTRIKTET „SLETTEBAKKEN"

MÅL 1:1000

BEBOELSE
GARASJER
BUTIKKER
OFF. BYGG.
PRIVATE GRØNTAREALER
FELLES GRØNTAREALER
GRENSELINJE FOR IDRETTSANLEGG
BEGRENSNINGSLINJE
OPHEVEDE REGULERINGSLINJER

J.nr. 1731/50 B
KB/HA.

Regulering av Bergensdalens sydlige del, distrikt "Slettebakken", Bergen

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Bergen og Nordal[illegible] stadfestet nevnte regulering.

Stadfestelsen omfatter [illegible] de områder som på kartet er innsirklet med grønn strek-prikket linje.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 13. [illegible] 1950.

Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den [illegible] mai 1950.

E. Sch[illegible]e.

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

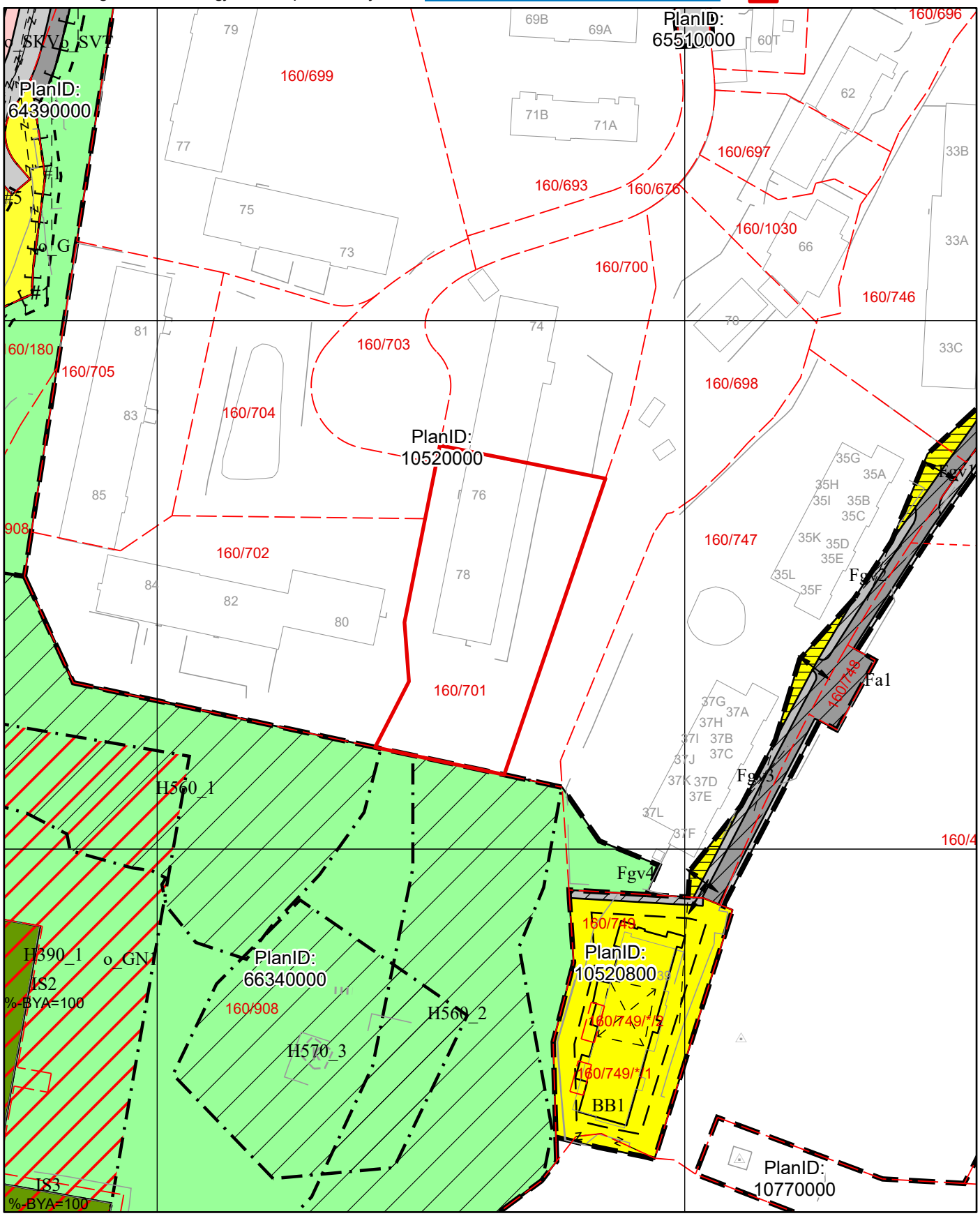
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/701
Dato: 26.06.2026 Adresse: Kristofer Jansons vei 78 m.fl.

N

PlanID(er): 66340000, 10520000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1235 - Sikringsgjerde

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse

Annen veggrunn

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1430 - Idrettsstadion

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3020 - Naturområde - grønnstruktur

Kommuneplanens arealdel

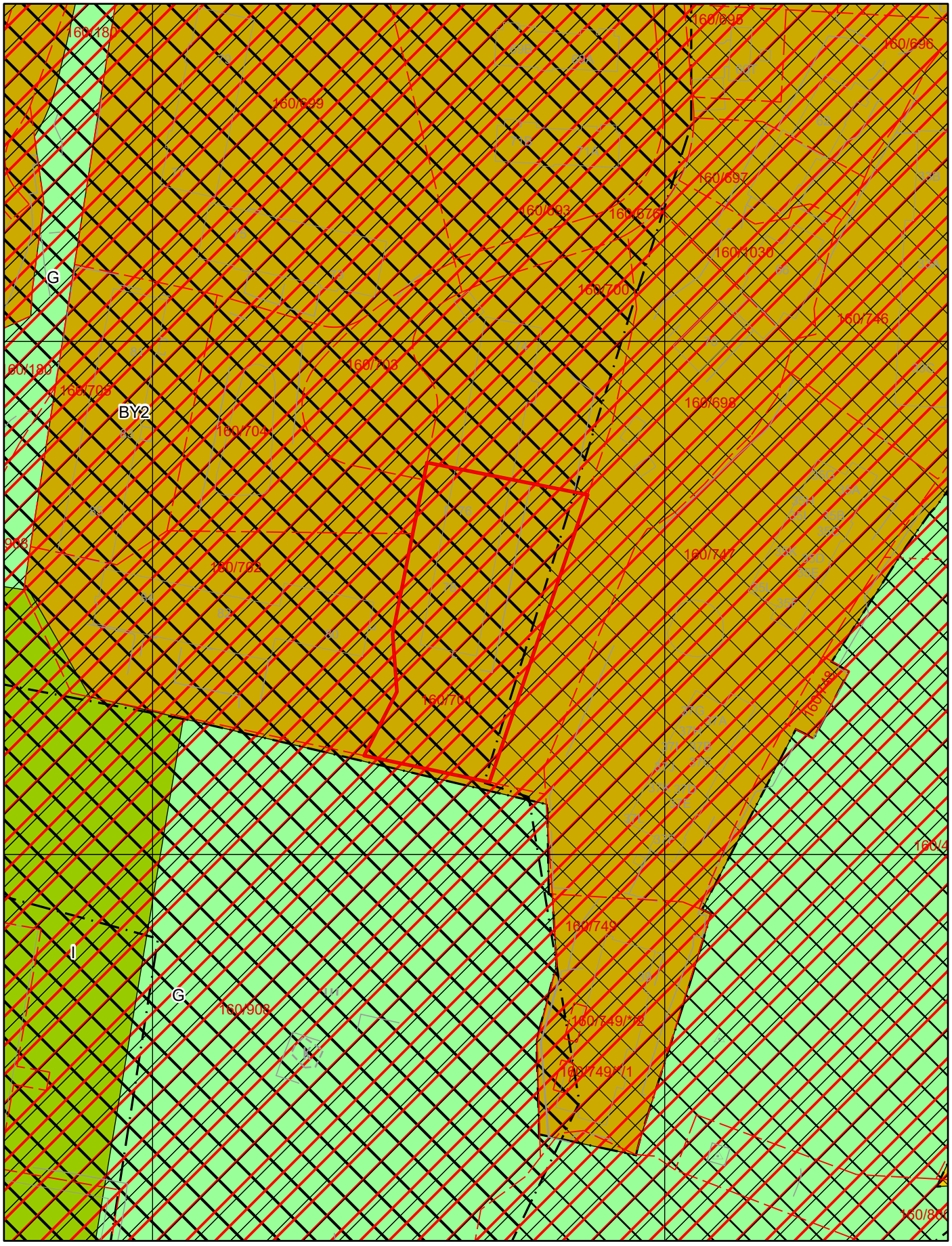
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 26.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/701
Adresse: Kristofer Jansons vei 78 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone grønn

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Idrettsanlegg

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 26.06.2026

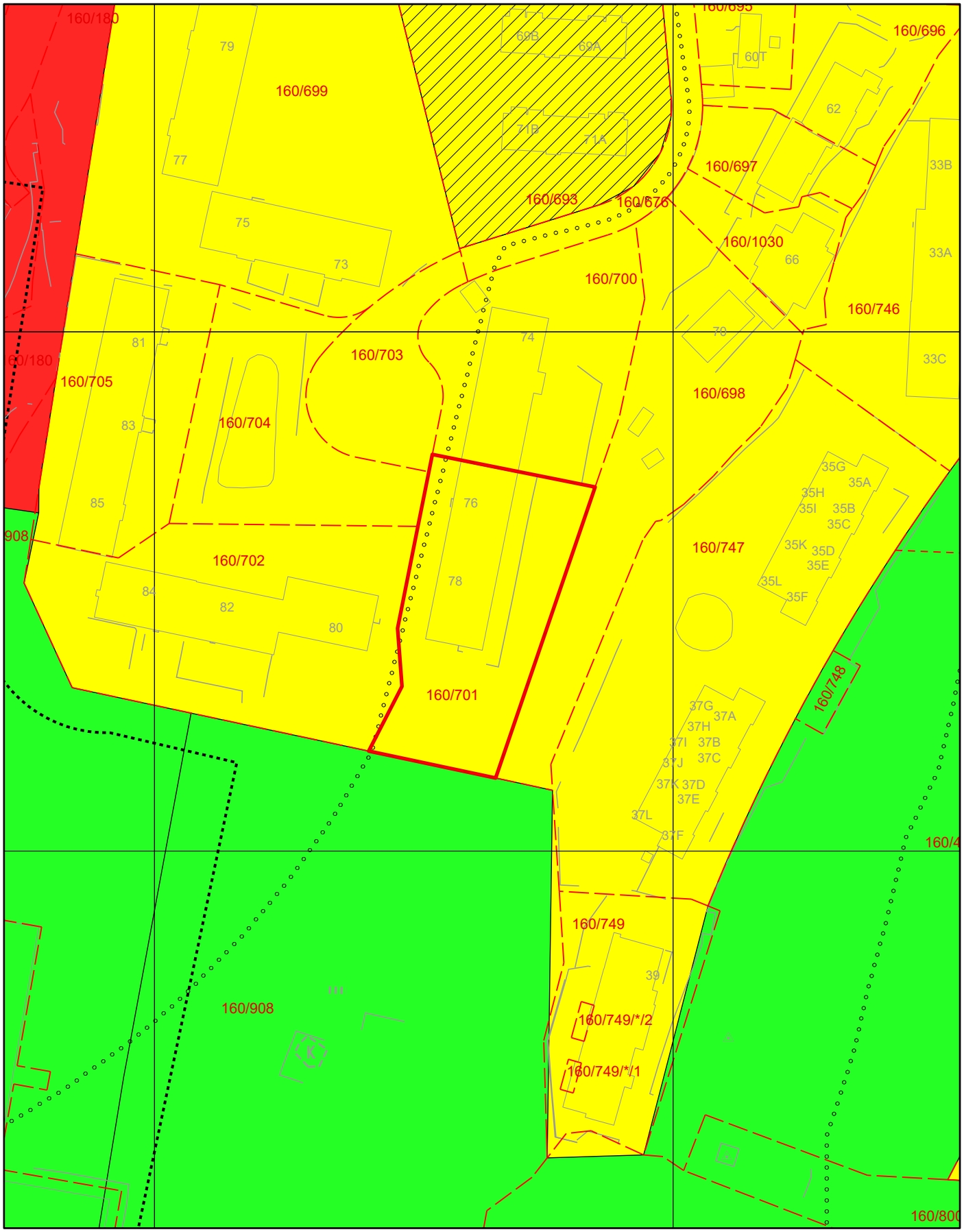
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/701
Adresse: Kristofer Jansons vei 78 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Idrettsanlegg (N)

Park-/turveg (N)

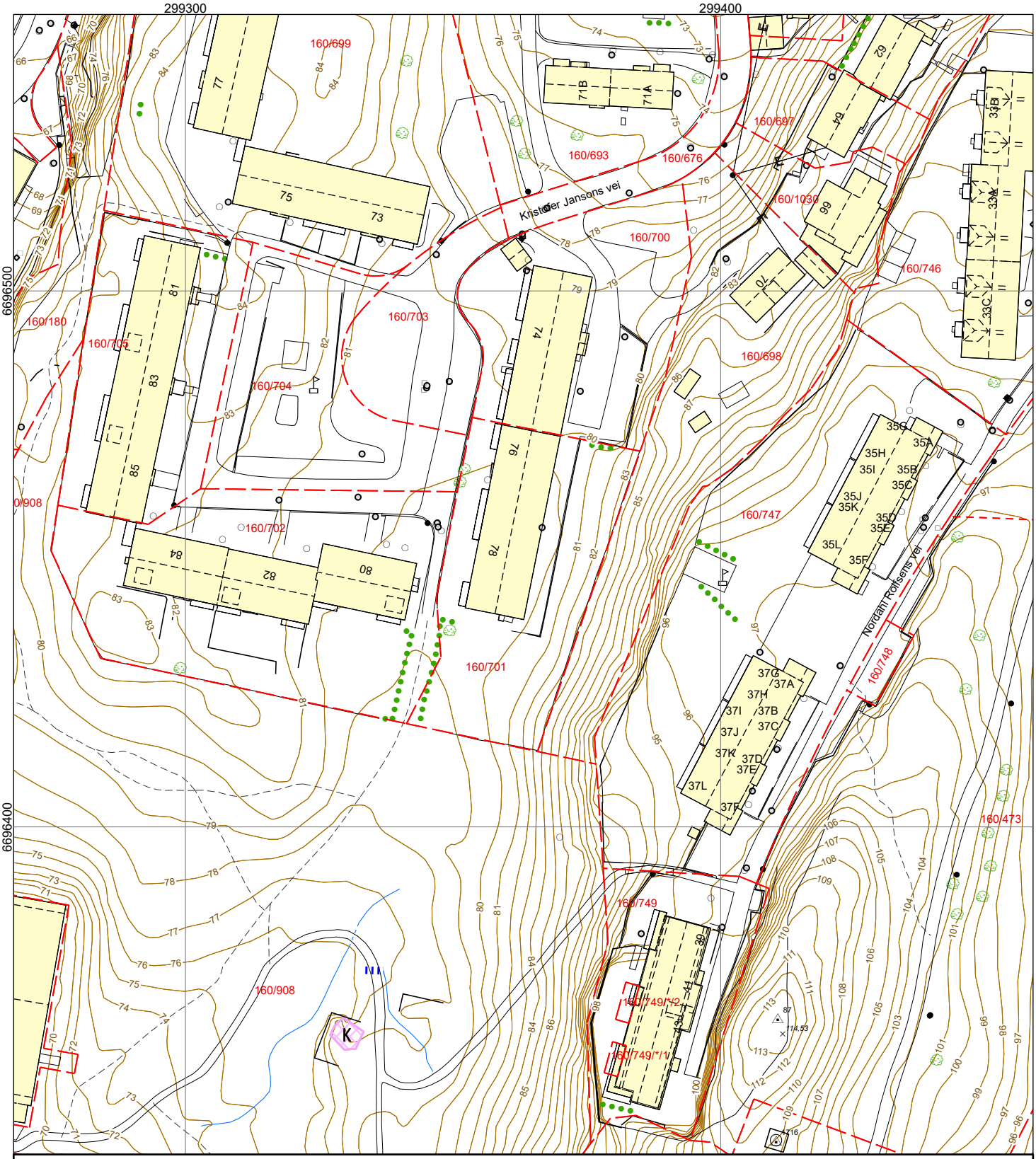
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 26.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/701/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 78 m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

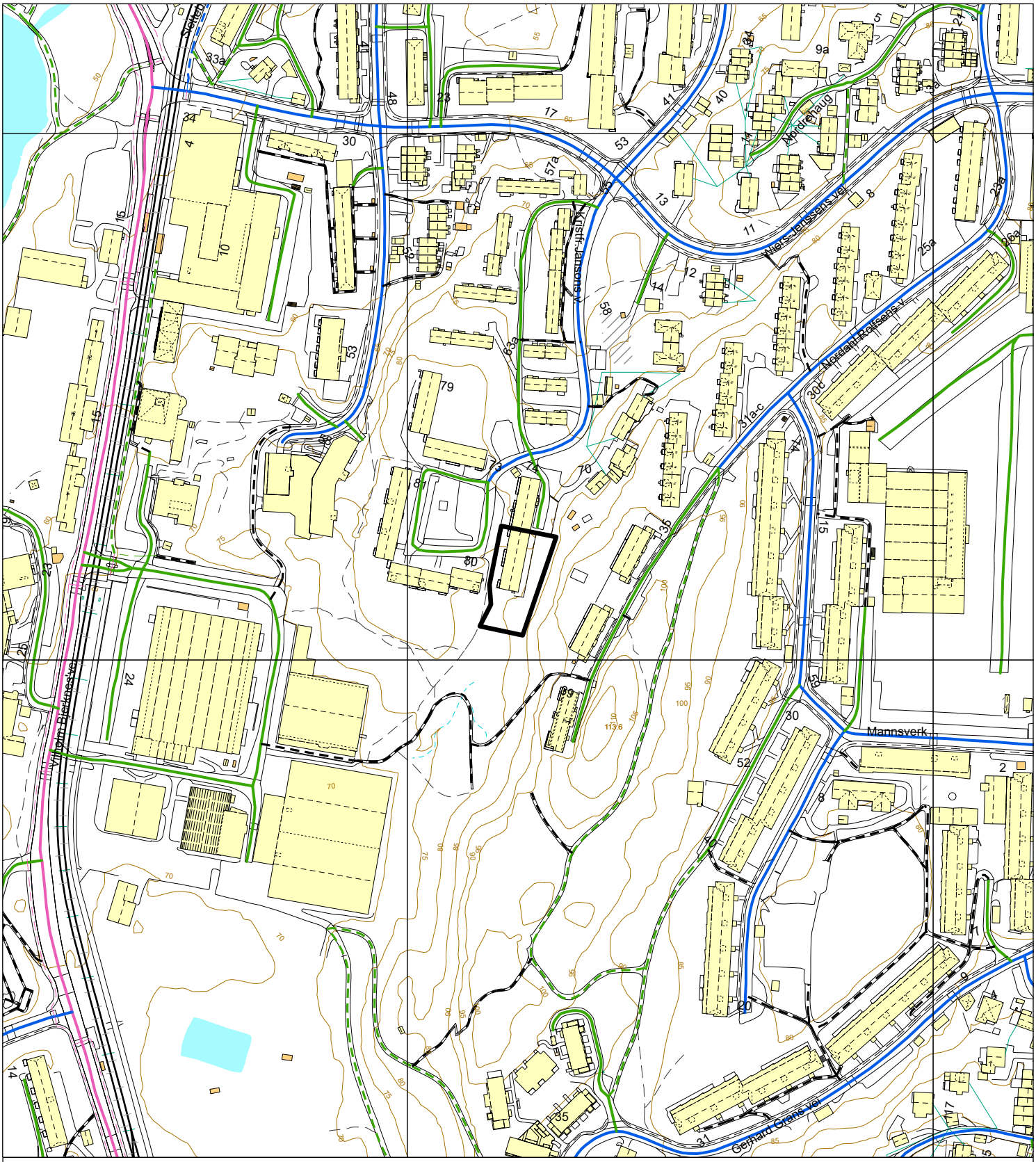
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 26.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/701/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 78 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kristofer Jansons vei 78, 5089 Bergen
Gnr. 160, Bnr. 701, andelsnr. 3 i BORETTSLAGET KRISTOFER JANSONSVEI 76-78, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
170260070

Meglerforetak: PrivatMegleren Vest

Saksbehandler: Andreas Rasmussen

Telefon / Mobil: 55 00 99 99 / 982 39 646

E-post: andreas.rasmussen@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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