DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Kristofer Jansons vei 35

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Kristofer Jansons vei 35, 5089 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 160, bnr. 692
Aksjenummer 41254170

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3538 **Eiendomsverdi ref nr:** BL4614

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

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

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

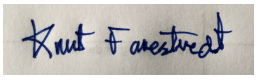
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

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

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 1. etasje.
Inneholder: Entre/gang, kjøkken, bad/vaskerom, 2 stk. soverom, stue og omkledningsrom. Utgang til altan fra stue.

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

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

AKTUELL EIENDOM

Boligblokk oppført i 1958.

Grunnmur av betong.
Oppført i plasstøpte betong konstruksjoner.
Yttervegger er kledd med fasadeplater.
Saltak tekket med takstein.

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

Opplyst at tomtearealet er felles for laget og festet,
Bergen Kommune er bortfester.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig utført etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen/bygget ikke vil infri.

Begrensninger i denne rapporten:
Tilstandsrapporten er utført i henhold til «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» og må ikke forveksles med tilstandsrapport type NS 3600:2025 som inneholder langt flere sjekkpunkter, vær klar over dette. Det er kun valg av tilstandsgrad som angis etter kriterier i NS 3600:2025.

Den bygningssakkyndig vurderer ikke følgende forhold i denne rapporten:
• Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
• Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
• Etasjeskillere
• Innvendige trapper
• Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
• Tilleggsbygninger, som garasje, bod, anneks, naust mv.
• Skjulte installasjoner
• Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
• Bygningens planløsning
• Løsøre som hvitevarer og integrerte hvitevarer
• Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
• Fellesarealer og felles bygningsdeler som terrengforhold, grunnmur, drenering, yttervegger/fasader, yttertak ect, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for disse bygningsdeler og dette er opplyst til bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

Videre viktig info: Tilstandsrapporten beskriver ikke og tilstands vurderer ikke tomten og/eller opparbeidelse av denne, tilstandsrapporten er avgrenset til vurdering av selve boligen og kun denne, dette iht. forskriften («Forskrift til tryggere bolighandel»)

Forhold som ikke blir beskrevet, vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport er følgende:
• Tomten og opparbeidelse av denne
• Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
• Utvendige trapper, terrassedekker/levegger og hage rekkverk/gjerder etc.
• Utvendige støttemurer og hagemurer
• Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Ras eller flomfare
• Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Tilsvarende gjelder forskriftens § 2-21 «Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet» kun for selve boligen, dette er presisert i paragrafens (§ 2-21) første og andre ledd.

Info: Vær følgelig klar over at det kan være flere forhold på eiendommens tomt (eks sprekker i hagemurer, råte i hagegjærder/plattinger, manglende rekkverk på murer/trapper, avvik på tilleggsbygninger etc.) som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningssakkyndig ikke står ansvarlig for eventuelle avvik på overnevnte forhold.

Hvis man vil ha tilstandsvurdert beskrevne tilleggsbygninger, utvendige murer/trapper, geologiske forhold, rasfare, flomfare, utvendige vann/avløpsledninger ect må dette eventuelt bestilles som ekstra arbeid.

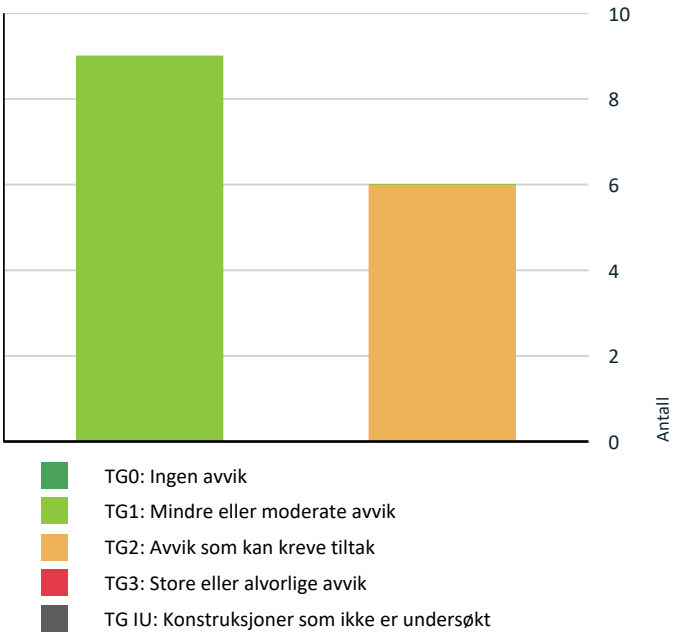
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkårene for dette oppdraget er det avtalt mellom utførende takstforetak og kunden at det økonomiske ansvaret for rapportens innhold og eventuelle feil eller mangler er begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke gitt anslag på utbedringskostnader for punkter som er gitt TG1 eller TG2, som omtalt på side 4 i rapporten. Dette er i samsvar med § 2-22 i forskrift til avhendingslova. Bestemmelsen angir at den bygningssakkyndige skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG3. Det gis derfor kun kostnadsanslag for punkter med TG3, ikke for punkter med TG1 eller TG2.

Viktig informasjon og forbehold – selgers egenerklæring og skjulte feil og mangler:
Det presiseres at det etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen.

Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne kontrollpunkter og historiske opplysninger, for eksempel om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil. Slike opplysninger kan falle utenfor de standardiserte kontrollpunktene som den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler:
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak visuelle og ikke-destruktive undersøkelser uten å åpne konstruksjoner. Undersøkelsene gjennomføres innenfor rammene og kravene i forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler, for eksempel inne i vegger, under gulv eller i skjulte rørføringer. Selger kan ha gitt opplysninger om slike skjulte forhold eller tidligere feil i egenerklæringsskjemaet uten at forholdene nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å avdekke gjennom undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremgå av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til å gjennomgå egenerklæringen nøye, sammenholde opplysningene med denne tilstandsrapporten og legge den samlede informasjonen til grunn før budgivning.

Byggesaken er ikke kontrollert. § 2-21 i forskrift til avhendingslova innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal foreta en fullstendig gjennomgang av boligen etter kriteriene i tillegg C i NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Opplysningene om byggesaken er derfor basert på informasjon fra hjemmelshaver. Åpenbare ulovligheter som avdekkes uten gjennomgang av byggetegninger eller byggesaksdokumenter, vil derimot bli opplyst om i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > 1 stk. vindu kjøkken	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i pvc-karmer

TG 2 1 stk. vindu kjøkken

Beskrivelse

Isolerglass vindu i pvc-karmer

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at vinduet periodevis er tregt å åpne/lukke og kan ta nedi karmen.

Konsekvens: Redusert funksjon og brukervennlighet. Over tid kan dette medføre økt slitasje på karm og ramme dersom forholdet vedvarer.

Tiltak: Justering av beslag/hengsler og kontroll av klaringer anbefales. Eier opplyser at forholdet anses å være borettslagets vedlikeholdsansvar, og videre oppfølging bør avklares med styret.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør: Isolerglass i pvc-karm.

Entredør: Slett finert dørblad i B-30 kvalitet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan med konstruksjon av betongdekke.

Rekkverk av aluminiumkonstruksjoner og fasadeplater.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning, malte overflater, malt betong.
Himling: Malt betong.
- Normal bruksslitasje.

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

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

I bebodde boliger er som regel store deler av overflatene skjult eller tildekket av møbler, skap, senger, tepper, gardiner, bilder, løsøre mm, det er derfor uansett ikke mulig å garantere for tilstand med mindre boligen tømmes for inventar, noe som ikke er vanlig før befaring av bygningskyndig (og ikke utført i aktuell bolig), det tas følgelig spesifikt forbehold om dette.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt betong tak. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksventil.
Innredet med toalett, dusjnisje, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskmaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt betong tak.

Vurdering av avvik:
• Det er observert visuelle avvik og ujevnheter i flisarbeidet på veggene. Finishen holder ikke forventet håndverksmessig standard.

Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet og synlige avvik i fugebredder, planhet eller linjeføring.
Tiltak: Ingen umiddelbare. For å oppnå en tilfredsstillende og forskriftsmessig utførelse må eventuelt berørte områder utbedres eller flises om.
Årsak: Mangelfull utførelse og manglende kvalitetskontroll under monteringen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er observert visuelle avvik og ujevnheter i flisarbeidet på gulvet. Finishen holder ikke forventet håndverksmessig standard.

Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet og synlige avvik i fugebredder, planhet eller linjeføring.
Tiltak: Ingen umiddelbare. For å oppnå en tilfredsstillende og forskriftsmessig utførelse må eventuelt berørte områder utbedres eller flises om.
Årsak: Mangelfull utførelse og manglende kvalitetskontroll under monteringen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

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

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre og det mangler dokumentasjon.

Konsekvens: Tettesjiktet er eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon. Membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet nærmer seg uten at eksakt tid for dette kan angis.
Tiltak: Ingen umiddelbare, vær klar over risiko grunnet alder og manglende dokumentasjon.

Årsak i dette tilfelle er alder på tettesjiktet, med de kosekvenser som er beskrevet under "Konsekvens/tiltak".

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med toalett, dusjnisje, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskmaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført fra kjøkken. Det viser seg å være mur bak gipsplate, derfor kunne ikke fuktmåling i selve veggen foretas (muren framsto dog som tørr/ok bak gipsplate). Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking, fuktskader som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Kompositt vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Ventilator og oppvaskmaskin. 101 L benke bereder (fra 2022).

Laminat på gulv, malte overflater på vegger og i tak. Spotlights i tak.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på kjøkken.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

101 L benke bereder er plassert på kjøkken.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier/rekvirent:
1. Når utførte det lokale el-tilsynet (DLE) sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er det mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Ukjent.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ukjent.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn fra DLE (Det lokale eltilsyn) som er under 5 år.

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

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

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

⚠ HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene. Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

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

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

Tilstandsrapport

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

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

HMS avvik:

Altan: Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig miljø (komfyrvakt): Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt bør monteres. Innhent vurdering og tilbud fra elektriker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

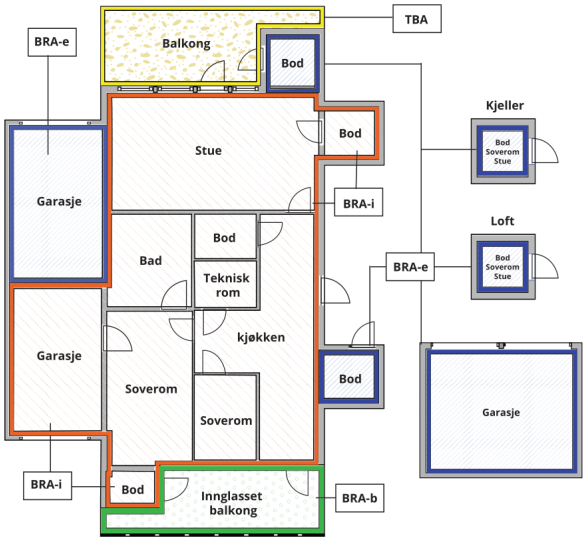
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje		6		6	
1. etasje	72			72	4
SUM	**72**	**6**			**4**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/gang 4,90 m²
- Kjøkken 11,30 m²
- Bad/vaskerom 3,30 m²
- Soverom 7,70 m²
- Soverom 14,20 m²
- Stue 21,80 m²
- Omkledningsrom 4,10 m²

- Altan 4,00 m² (TBA)

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

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

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

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Gunn Elise Børset	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	692		0	10593.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Kristofer Jansons vei 35

Hjemmelshaver
Bergen Kommune, Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Kristofer Jansonsvei Boliglag As	930125180	H0101	Vestbo BBL	Gunn Elise Børset

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
41254170

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
E-post fra eier	11.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	
2	11.09.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang og tilbakemelding, samt godkjent av eier/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Gjensidige

Egenerklæring

Kristofer Jansons vei 35, 5089 BERGEN

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kristofer Jansons vei 35	Kristofer Jansons vei 35	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Oktober 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Børset, Gunn Elise

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Mindre lekkasje fra vannlås under vasken.
Utbedret av Rørlegger Bergen VVS AS i 2026

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet vannlås på badet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Bergen VVS AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Punktert vindu på gjesterom skiftet i regi av borettslaget

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arbeid i regi av borettslaget

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2010

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny altandør og vinduer

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arbeid i regi av borettslaget

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fasadevask

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arbeid utført i regi av borettslaget

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Mindre lekkasje på vannlås på kjøkken og bad.
Begge er skiftet av Rørlegger Bergen VVS AS.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet vannlås på kjøkken og bad

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Bergen VVS AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2020

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Boliglaget har utført rørfornying av bunnledninger og fallstammer med tilhørende grenrør, frem til første påkobling.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Lite effektiv/skadet baderomsvifte.
Utbedret i 2025.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet baderomsvifte

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vennetjeneste av elektriker

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Dårlig trekk ved mye vind. Det har ikke vært i veien for daglig av peisen i vinterhalvåret. Kontroll er utført av feiere.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Boliglaget engasjerte prosjektleder før sommeren for å se nærmere på tak- og piperehabilitering. Prosjektet er fortsatt i startfasen. Det er ikke meldt om endringer av felleskostnader eller fellesgjeld.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ny varmtvannstank installert i 2024 i regi av borettslaget.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 64301516

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gunn Elise Børset	**2026-09-07**

Identification

Gunn Elise Børset

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

vestbo

Informasjon til meglere/oppgjørskontor i forbindelse med oppgjør og overtagelse av Vestbo-bolig

Fakturering av eierskiftegebyr
Det er meglerkontoret som blir fakturert for eierskiftegebyr ved forespørsel på utestående restanser.

Det er viktig å sørge for at all informasjon fra meglerkontor er korrekt for å unngå problemer med fakturering. Vi benytter EHF ved utsendelse av eierskiftegebyr.

Dette vil også gjelde for registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring.

Bolig skifter eier
Når en bolig skal skifte eier må megler sende eierskiftemelding til Vestbo fra sitt fagsystem. Eierskiftemeldingen må inneholde overtakelsesdato, kjøpesum, kjøpers/kjøperes navn, fødselsnummer, adresse, postnummer, sted, e-post og mobilnummer.

Vestbo bruker eierskiftemeldingen som grunnlag for godkjenning av nye eiere.

Meglers oppgjørsavdeling kontakter Vestbo om eventuelle utestående restanser, andel felleskostnader og eierskiftegebyr.

Medlemskap ved kjøp av bolig
Alle som står oppført i kjøpekontrakten i boligselskap som er tilknyttet Vestbo må være medlem. Er kjøper ikke medlem fra før, må hen melde seg inn.

Medlemskap kjøpes via www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt *før* bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

Selgers ansvar
Selger er ansvarlig for andel felleskostnader hvis overtakelsesdato er etter den 1. i måneden. (selv om forfall er etter den 1 i måneden)

Dersom overtakelse er midt i måneden må selger betale for hele måneden, og så må kjøper og selger gjøre opp seg imellom for perioden kjøper skal betale for.

Kjøper vil få tilsendt nye faktura fra den 1. i den første hele måneden etter overtakelsen. Fakturaen har kid-nummer som er knyttet til navn. Dersom faktura med andres navn og kid-nummer benyttes, vil betalingen oppfattes som utført av den navngitte personen, uavhengig av hvilken konto det betales fra. Har selger avtalegiro/e-faktura må dennes sies opp direkte i bank av selger. Vestbo har ingen myndighet til å si opp avtalen på vegne av selger.

Pant aksjelag
Vestbo noterer kun pant i aksjelag og besitter aksjeboken på boliger i tilhørende aksjelag.

I forbindelse med oppgjør må megler/oppgjørs-kontor oversende bekreftelse til Vestbo at dere sørger for å innfri de lån som hefter på boligen, og påse at slettemelding fra panthavere vil bli sendt Vestbo.

Pantedokumenter på ny eier må sendes Vestbo sammen med kjøpekontrakt. Pantedokumenter sendes til eierskifte@vestbo.no

Når Vestbo mottar bekreftelse på innfrielse av selgers heftelser og at kjøper(e) har betalt medlemskap kan vi gjennomføre overføring av bolig til ny eier(e).

For borettslag og sameier må pant og hjemmelsoverføring sendes Statens Kartverk.

Vi håper på forståelse slik at arbeidet rundt deres salg av bolig gjennomføres i riktig rekkefølge, slik at vi kan levere en så effektiv tjeneste som mulig.

I forbindelse med eierskifte og boliginfo - benytt e-post: eierskifte@vestbo.no

Vennlig hilsen
Marianne & Mona

Prisliste gjeldende fra 1.1.2026

Pris for skriftlige boligopplysninger til eiendomsmegler/takstmann	kr 4.729
Eierskiftegebyr (selger) i borettslag (4 R)	kr 6.725
Eierskiftegebyr (selger) i boligaksjeselskap*	kr 6.725
Eierskiftegebyr (kjøper) i boligaksjeselskap* (1,75 R)	kr 2.938
Eierskiftegebyr (kjøper) i andelssameier/huseierlag/SA	kr 5.044
Eierskiftegebyr (selger) i eierseksjonssameier	kr 5.044
Registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring (1,75 R)	kr 2.943
Utlysing av bolig på forkjøpsrett - forhåndsvarsel (Maksimum 5 R)	kr 8.406
Bruksoverlating/utleie av egen bolig	kr 1.313
Registrering av panteheftelser i boligaksjeselskap (1,75 R)	kr 2.943
Kopi av kjøpekontrakt fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500
Tegning fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500

Medlemskap ved kjøp av bolig i boligselskap som er tilknyttet Vestbo, og som derav krever medlemskap

Alle som står oppført i kjøpekontrakten må være medlem. Er man ikke medlem fra før, må man melde seg inn. Medlemskap kjøpes på vår hjemmeside - www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt *før* bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

* I boligaksjeselskap (AS) er det eierskiftegebyr både for selger og kjøper.

Det tas forbehold om trykkfeil og endringer i pris- og avgiftsnivå.

Bergen, 18. desember 2025
Vestbo BBL

Innkalling til ordinær generalforsamling for Kr.Jansonsvei Boliglag AS

Aksjonærene i Kr.Jansonsvei Boliglag AS innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 20.04.2026 kl 14:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i Digitalt.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 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 styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling 02.06.26

7 Saker

Årsmøtet vil bli holdt digitalt på Min Side på www.vestbo.no. Det er mulighet for å stille spørsmål og komme med kommentarer til sakene under høringsrunden. Høringsrunden starter 27.03.2026 kl. 14.00, og avsluttes 10.04.2026 kl. 14.00. Alle eventuelle kommentarer, spørsmål og forslag må meldes inn i løpet av høringsrunden.

Det digitale årsmøtet, dvs. stemmeperioden, starter 13.04.2026 kl. 14.00 og varer til 19.04.2026 kl. 14.00. Det vil være mulig å logge seg inn på Min Side og avgi stemme når som helst under hele stemmeperioden.

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

5-14 (1).

25.03.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning 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

Årsregnskapet for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Ordinært honorar foreslås til kr. 242.000,- til fordeling blant styrets medlemmer. Samme som forrige periode.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Forslag til vedtak: Violeta E. Castillo-Galvez - stiller til gjenvalg.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for en periode på to år om gangen. For to av styrevervene foreslås det i år valg for en periode på ett år, som følge av at to styremedlemmer trer ut før ordinær valgperiode er utløpt, slik at valgsyklusen kommer tilbake i riktig rytme.

Forslag til vedtak: Maria Norenberg gjenvelges for en periode på to år.
Eilif Haugan Tøkje velges for en periode på ett år.
Arve Melheim velges for en periode på ett år.

Valg for ett år gjelder for å bringe styret tilbake i riktig valgsyklus etter at to styremedlemmer har trådt ut før ordinær valgperiode var utløpt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for en periode på to år om gangen.

Forslag til vedtak: Einar Askeland Larsen.

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling 02.06.26

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende: "Andelseierne i tilknyttede

borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Forslag til vedtak: Styret ber beboere som er interessert i å delta som delegat, om å melde sin interesse.
Dersom ingen melder sin interesse, bes det om at styret gis fullmakt til å oppnevne delegater og varadelegater blant boliglagets eiere.

7. Saker

Det er ikke mottatt saker fra beboere innen fristen. Styret har heller ingen saker til behandling.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Kr.Jansonsvei Boliglag AS mandag 20.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2025 for Kr.Jansonsvei Boliglag AS

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid og boligomsetning/bruksoverlating

Styret har avholdt 19 møter i styreperioden 2025/2026.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Bytting av flere sylindere i inngangsdører
Forløpende vedlikehold
Våtromskontroll
Skadedyrbekjempelse
Rens takrenner
Tak- og pipekontroll
Rørfornying fase 2 forsetter
Brannvern etablering brannteknisk tilstandsrapport
El-kontroll

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

Tak- og piperehabilitering
El-kontroll utbedre påviste avvik etter kontroll
Brannteknisk tilstandsrapport
Gjennomgang av eksisterende avtaler
Eventuelle reforhandlinger av avtaler
Fortsette arbeidet med rørfornying fase 2
Systematisere HMS arbeid

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2025 omsatt 15 boliger i boliglaget.
Det ble solgt 3 stk 2-roms leilighet og 12 stk 3-romsleilighet.

Prisene er eks. fellesgjeld
2-roms leilighet: min kr. 3.250.000,- og maks kr. 3.380.000,- gj.snt kr. 3.310.000,-
3-roms leilighet: min kr. 3.000.000, – maks kr. 4.170.000,– gj.snt kr. 3.603.750,-
1 roms leilighet: Ingen salg
4-roms leilighet: Ingen salg

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid: VestboHMS

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL

Boliglagets revisor er Ernst & Young AS

Boliglagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring på eiendomsmassen

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

I 2025 er det registrert 2 skadesaker.

Disse skyldes:
- Tak på bosshus blåst av ifm "Amy"
- Lekkasje varmtvannsbereder

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 16.04.2025 bestått av:

Styreleder, Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez
Styremedlem, Hallvard Nomeland
Styremedlem, Maria Norenberg
Styremedlem, Aslak Owren
Varamedlem, Nina T. Uteng

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder, Violeta E. Castillo-Galvez (tar gjenvalg)
Styremedlemmer, Hallvard Nomeland (trer ut)
Styremedlem, Aslak Owren (trer ut)
Varamedlem, Nina Uteng (trer ut)

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		6 542 742	6 458 976	6 458 976	6 946 632
Andre inntekter	7	765 573	761 519	708 816	759 516
SUM INNTEKTER		**7 308 315**	**7 220 495**	**7 167 792**	**7 706 148**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	242 000	236 000	236 000	242 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	34 122	33 276	33 276	34 122
Avskrivninger	2	0	27 478	0	0
Forretningsførsel		196 331	185 808	196 324	204 184
Kontingent BBL		35 700	35 700	35 700	35 700
Andre honorarer		87 695	23 624	17 375	14 868
Revisjon		11 500	11 500	9 000	11 500
Forsikringspremier		370 835	287 344	344 813	407 918
Energikostnader		96 069	90 886	100 000	91 777
Kommunale avgifter		1 782 171	1 627 251	1 686 786	1 871 280
Andre driftskostnader	9	1 582 090	1 581 473	1 727 157	1 906 579
Vedlikehold	10	1 409 965	953 531	304 264	746 875
Rehabilitering		0	133 574	350 000	400 000
SUM KOSTNADER		**5 848 478**	**5 227 446**	**5 040 695**	**5 966 803**
DRIFTSRESULTAT		**1 459 837**	**1 993 049**	**2 127 097**	**1 739 345**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		7 953	420	0	0
Finanskostnader		1 014 083	1 092 948	996 778	972 364
NETTO FINANSPOSTER		**-1 006 131**	**-1 092 527**	**-996 778**	**-972 364**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**453 706**	**900 522**	**1 130 319**	**766 981**
Overføringer og disponeringer		**453 706**	**900 522**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	5 683 182	5 683 182
Andre driftsmidler	2	753 074	753 074
Sum anleggsmidler		**6 436 256**	**6 436 256**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		93 435	0
Vestbo i mellomregning		76 976	392 474
Andre fordringer		292 755	366 712
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		764 604	111 163
Sum omløpsmidler		**1 227 770**	**870 348**
SUM EIENDELER		**7 664 026**	**7 306 604**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	103 588	103 588
Sum innskutt egenkapital		**103 588**	**103 588**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-12 434 082	-12 887 789
Sum opptjent egenkapital		**-12 434 082**	**-12 887 789**
Sum egenkapital	**4**	**-12 330 494**	**-12 784 201**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	18 623 227	18 884 247
Borettsinnskudd	6	820 720	820 720
Sum langsiktig gjeld:		**19 443 947**	**19 704 967**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		99 559	0
Leverandørgjeld		445 762	385 838
Annen kortsiktig gjeld		5 253	0
Sum kortsiktig gjeld		**550 574**	**385 838**
Sum gjeld:		**19 994 521**	**20 090 805**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 664 026**	**7 306 604**

Sted:_____, dato:_____

Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez
Styreleder

Maria Norenberg
Styremedlem

Aslak Owren
Styremedlem

Hallvard Nomeland
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.	**484 511**	**93 961**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	453 706	900 522
Tilbakeføring av avskrivning	0	27 478
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-261 020	-537 450
B. Årets endring i disponible midler	**192 686**	**390 550**
C. Disponible midler	**677 197**	**484 511**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	76 976	392 474
Kortsiktige fordringer	386 190	366 712
Kontanter og bankinnskudd	764 604	111 163
Omløpsmidler	**1 227 770**	**870 348**
Kortsiktig gjeld	**-550 574**	**-385 838**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**677 197**	**484 511**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	El-Bil ladestasjoner	El bil lagdestasjoner 2019	Byggningsmessig Anlegg	Strømmålere fellesmålingsanle	Oppskriving eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	197 409	125 845	4 883 182	429 820	800 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	197 409	125 845	4 883 182	429 820	800 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	197 409	125 845	4 883 182	429 820	800 000
Anskaffelsesår :	2018	2019	1956	2007	1998
Antatt levetid i år :					

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	4 883 182
1195 Oppskriving av eiendommer	800 000
Sum	**5 683 182**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	103 588	0	103 588
Annen egenkapital	-12 887 789	453 706	-12 434 082
Sum egenkapital 31.12.	**-12 784 201**	**453 706**	**-12 330 494**

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken lån lag 18**	**Handelsbanken Bergen Strandgaten**
Formål:	Vedlikehold	
Lånenummer:	**95217608083**	**90437200415**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2014
Rentesats:	5.05 %	5.99 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende
Beregnet innfridd:	30.09.2054	16.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	18 947 902	19 685 000
Lånesaldo 01.01:	18 884 247	0
Avdrag i perioden:	261 020	0
Lånesaldo 31.12:	**18 623 227**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	16 980 069	0

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2230 Andre pantelån	18 623 227	18 884 247
2250 Borettsinnskudd	820 720	820 720
Sum	**19 443 947**	**19 704 967**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	674 730	706 860
3685 Diverse inntekter fri	88 887	52 703
3690 Leieinntekter	1 956	1 956
Sum	**765 573**	**761 519**

Kto 3685- Elbil-lading, tilknytnings-avg.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	242 000	236 000
5400 Arbeidsgiveravgift	34 122	33 276
Sum	**276 122**	**269 276**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6330 Vaktmestertjenester	203 836	205 557
6360 Renhold	324 872	307 338
6395 Sommer- og vinterkostnader	203 913	161 236
6543 Vaskerianlegg	13 262	52 756
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	84 272	83 315
6790 Vakthold	3 666	3 944
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	30 625
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 032	2 300
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	712 547	702 947
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	7 166	7 168
7750 Festeavgift/tomteleie	23 928	23 928
7770 Bank og kortgebyrer	150	360
7791 Annen kostnad	1 447	0
Sum	**1 582 090**	**1 581 473**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	692 194	553 223
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	175 691	177 729
6630 Rørfornying	312 856	0
6640 Periodisk vedlikehold	3 206	11 884
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	166 017	192 695
6695 Forsikringsskadesaker	60 000	18 000
Sum	**1 409 965**	**953 531**

Byggelån/driftskreditt

	Ramme:	Utløpsdato:
Heder Bank, pantesikret	2.000.000	30.04.30

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kr.Jansonsvei Boliglag AS

Styreleder	Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Hallvard Nomeland (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Maria Norenberg (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Aslak Owren (sign.)	10.03.2026

Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kristofer Jansonsvei Boliglag AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: Y1WEP-TWV1S-U9L48-48OAS-HQVIT-SFX83

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 27. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Y1WEP-TWV1S-U9L48-48OAS-HQVIT-SFX83

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Oppdragsansvarlig partner
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-27 13:51:40 UTC

QES

bankID

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-27 13:51:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y1WEP-TWV1S-U9L48-48OAS-HQVIT-SFX83

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Innkalling til ordinær generalforsamling for Kr.Jansonsvei Boliglag AS

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

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

01.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Ordinært honorar foreslås til kr. 242.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

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

5. Valg

Av styrets medlemmer er følgende på valg:
Styremedlem: Lene Sletten
Styremedlem: Hallvard Nomeland

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, for 2 år.

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for en periode på to år om gangen.

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

Følgende styremedlemmer er på valg:

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

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

5.3 Valg av varamedlemmer

Nina T. Uteng ble valgt for 2 år i 2024

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

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

Årsberetning 2024 for Kr.Jansonsvei Boliglag AS

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 14 styremøter og behandlet 85 saker.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

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

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

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

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

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

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Boliglagets revisor er Ernst & Young AS.
Boliglagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.
Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring på eiendomsmassen, Boliglagets egenandel ved skade er kr 15.000,-. Ved skader forårsaket av

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

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

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo og styret.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

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

Av styrets medlemmer er følgende på valg:
Styremedlem, Lene Sletten
Styremedlem, Hallvard Nomeland

Boligomsetning/bruksoverlating

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

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

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

Det er ikke behandlet søknader om bruksoverlating i 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

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

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

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

Sted:_____, dato:_____

Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez
Styreleder

Hallvard Nomeland
Styremedlem

Maria Norenberg
Styremedlem

Lene Sletten
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

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

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	El-Bil ladestasjoner	El bil lagdestasjoner 2019	3 Vaskemaskiner/T	Byggningsmessi Anlegg	Strømmålere fellesmålingsanl	Oppskriving eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	197 409	125 845	183 188	4 883 182	429 820	800 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	197 409	125 845	183 188	4 883 182	429 820	800 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	183 188	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	197 409	125 845	0	4 883 182	429 820	800 000
Årets avskrivninger :	0	0	27 478	0	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2019	2019	1956	2007	1998
Antatt levetid i år :			5			

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

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

Note 4 - Egenkapital

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

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

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

Note 7 - Andre inntekter

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

Kto 3685- Elbil-lading, tilknytnings-avg.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

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

Note 10 - Vedlikehold

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

Andre opplysninger

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kr.Jansonsvei Boliglag AS

Styreleder	Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Lene Sletten (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Maria Norenberg (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Hallvard Nomeland (sign.)	15.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kristofer Jansonsvei Boliglag AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kristofer Jansonsvei Boliglag AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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.

Penneo Dokumentnøkkel: LN3M1-GTIIM-3ZOMZ-ZO8Q7-R4QH1-8MTBJ

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 3. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LN3M1-GTIIM-3ZOMZ-ZO8Q7-R4QH1-8MTBJ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-03 21:21:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LN3M1-GTIIM-3ZOMZ-ZO8Q7-R4QH1-8MTBJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kr.Jansonsvei Boliglag AS mandag 20.04.2026 kl. 14:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Ved digital gjennomføring av generalforsamling vil oversikt over antall deltakere vil bli telt opp etter den digitale avstemmingen er avsluttet og styret i tillegg har fått inn alle manuelle stemmesedler.
Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Antall deltakere er telt opp etter den digital avstemmingen.
Antall deltakere: 25
Tatt til orientering: 25
Ingen manuelle stemmesedler mottatt.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent.
Totalt antall stemmer: 23
Blankt: 1
For: 22
Mot: 0

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 22
Blankt: 0
For: 22
Mot: 0

1.4 Valg av referent

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

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 22
Blankt: 1
For: 21
Mot: 0

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en aksjonær.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder, ble Eilif Haugan Tøkje (KJV 51) valgt som protokollvitne.

Totalt antall stemmer: 22
Blankt: 1
For: 21
Mot: 0

1.6 Valg av tellekorps

Valg av tellekorps utgår ved digital avholdelse.

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 22
Tatt til orientering: 22

2. Årsberetning 2025

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

Vedtak:

Årsberetningen for 2025 ble tatt til etterretning.
Totalt antall stemmer: 22
Tatt til orientering: 22

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

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

Totalt antall stemmer: 22
Blankt: 1
For: 21
Mot: 0

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 settes til kr. 242.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

Totalt antall stemmer: 22
Blankt: 0
For: 22
Mot: 0

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.
Violeta E. Castillo-Gálvez stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Violeta E. Castillo-Gálvez fortsetter som styreleder til 2028.
Totalt antall stemmer: 21

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for en periode på to år om gangen. For to av styrevervene foreslås det i år valg for en periode på ett år, som følge av at to styremedlemmer trer ut før ordinær valgperiode er utløpt, slik at valgsyklusen kommer tilbake i riktig rytme.

Følgende styremedlemmer er på valg:
Maria Norenberg - stiller til gjenvalg 2 år.
Arve Melheim - 1 år
Eilif Haugan Tøkje 1 år

Vedtak:

Som styremedlem ble følgende valgt:
Maria Norenberg: 21 stemmer
Arve Melheim: 20 stemmer
Eilif Haugan Tøkje: 20 stemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

Einar Askeland Larsen stiller til valg som varamedlem for en periode på 2 år.

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 20

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Styreleder, Violeta E. Castillo-Gálvez valgt for 2 år i 2026
Styremedlem, Maria Norenberg valgt for 2 år i 2026
Styremedlem, Arve Melheim valgt for 1 år i 2026
Styremedlem, Eilif Haugan Tøkje valgt for 1 år i 2026
Varamedlem, Einar Askeland Larsen valgt for 2 år i 2026

Totalt antall stemmer: 22
Tatt til orientering: 22

5.5 Valg av valgkomité

Det velges ikke valgkomite.

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 22
Tatt til orientering: 22

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling 02.06.26

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

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å oppnevne delegater og varadelegater til Vestbos generalforsamling 02.06.26.

Totalt antall stemmer: 22
Blankt 3
For: 19
Mot: 0

7. Saker

Det er ikke mottatt saker fra beboere innen fristen. Styret har heller ingen saker til behandling.

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 22
Tatt til orientering: 22

Protokoll for Kr.Jansonsvei Boliglag AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez (sign.)	24.04.2026
Sekretær	Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Eilif Haugan Tøkje (sign.)	24.04.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kr.Jansonsvei Boliglag AS onsdag 16.04.2025 kl. 14:00 - DIGITALT.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Ved digital gjennomføring av generalforsamling vil oversikt over antall deltakere vil bli telt opp etter den digitale avstemmingen er avsluttet og styret i tillegg har fått inn alle manuelle stemmesedler.
Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Antall deltakere er telt opp etter den digital avstemmingen.
Antall deltakere: 35
Tatt til orientering: 35
Ingen manuelle stemmesedler mottatt.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.
Totalt antall stemmer: 34
Blankt: 4
For: 30
Mot: 0

1.3 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 34
Blankt: 2
For: 32
Mot: 0

1.4 Valg av referent

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

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 34
Blankt: 2
For: 32
Mot: 0

1.5 Valg av protokollvitne

Vedtak:

I tillegg til møteleder er Aslak Owren (KJV 35) valgt som protokollvitne.
Totalt antall stemmer: 34
Blankt: 3
For: 31
Mot:

2. Årsberetning 2024

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

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 33
Tatt til orientering: 33

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning. Revisors beretning ble tatt til etterretning.
Totalt antall stemmer: 33
Blankt: 5
For: 28
Mot:

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.
Ordinært honorar foreslås til kr. 242.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 242.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.
Totalt antall stemmer: 33
Blankt: 3
For: 28
Mot: 2

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, for 2 år.
Violeta E. Castillo-Gálvez ble valgt for 2 år i 2024 og er følgelig ikke på valg i år.

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 33
Tatt til orientering: 33

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for en periode på to år om gangen.

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

Følgende styremedlemmer er på valg:
- Aslak Owren (boende)
- Hallvard Nomeland (ikke boende) - stiller til gjenvalg
- Lene Sletten (ikke boende) - stiller til gjenvalg

Vedtak:

Som styremedlem ble følgende valgt:
Aslak Owren: 24 stemmer
Hallvard Nomeland: 19 stemmer
Lene Sletten: 19 stemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

Nina T. Uteng ble valgt for 2 år i 2024

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 33
Tatt til orientering: 33

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:
Violeta E. Castillo-Gálvez - styreleder valgt for 2 år i 2024
Maria Norenberg - styremedlem valgt for 2 år i 2024
Aslak Owren - styremedlem valgt for 2 år i 2025
Hallvard Nomeland - styremedlem valgt for 2 år i 2025
Lene Sletten - styremedlem valgt for 2 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Det velges ikke valgkomite.

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 32
Blankt: 8
For: 23
Mot: 1

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

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

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 32
Blankt: 6
For: 26
Mot: 0

Protokoll for Kr.Jansonsvei Boliglag AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Aslak Owren (sign.)	26.04.2025

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

Vedtekter

for Kristofer Jansonsvei Boliglag AS, org nr 930 125 180 vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.05.1955, endret den 9.11.2005 og 30.04.2019, 27.05.2021, 21.04.2022 sist endret den. 25.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Boligaksjeselskapet er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 103.588,- fordelt på 5452 aksjer á kr 19,-

(2) Som aksjonærer kan bare godkjennes Vestlandske Boligbyggelag og dets medlemmer, som har innbetalt eller overtatt det innskudd som måtte være fastsatt for den leilighet vedkommende har tegnet seg for.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

(5) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

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

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

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- aksjeeieren er en juridisk person

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Behandling styrets eventuelle årsberetning

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. 1

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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

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

Revidert, april 2025

Vilkår for rehabilitering av bad

- Andelshaver skal i god tid før oppstart kontakte styre for å avklare fremdrift ved rehabilitering av bad.

- Senest 21 dager før oppstart, skal ansvarlig utførende oversende til styret en skisse/tegning av samtlige rørføringer på baderommet.

- Rør som plasseres i etasjeskille med eventuelt påfølgende bend må utføres med MA- rør. Første påkobling til grenrør for sluk må bestå av rør med rett strekk på minimumslengde 100mm og ≈50mm rørdimensjon. Det rette strekket på 100 mm vil ved rørfornying danne overgang mellom rørfornying og nyinstallasjon. Rør- dimensjonen ved nye føringer skal ikke reduseres i forhold til opprinnelig dimensjon, og det skal ikke monteres bend med større grad en 45.

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

- Det forutsettes at utførelse vil medføre gjennomslag til underliggende leilighet. Ved gjennomslag i etasjeskiller/brannskille skal «Brannteknisk notat Kristofer Jansonsvei Boliglag- branntetting» datert 04.09.20 legges til grunn for branntetting av gjennomføringer. Fylkesnes AS har ved ansvarsrett på vegene av boliglaget fått tillatelse til hulltagning av brannskille for hele boliglaget. Ved tilbakeføring av utsparingshull i etasjeskiller, skal det benyttes en løsning som er brannteknisk godkjent. Fylkesnes AS kan kreve å få utlevert dokumentasjon på utførelseløsning. Dersom ikke tilstrekkelig dokumentasjon kan fremvises, eller at valgt løsning ikke er egnet/godkjent, påberoper boliglaget seg retten, for andelseiers regning, å kreve at brannskillet/etasjeskillere utbedres på tilfredsstillende vis.

- Avløp fra andre rom som går igjennom baderommet (kjøkken og vaskerom) og som ikke er rørfornyet må opprinnelig Ma- rør videreføres gjennom badet uten dimisjonsendring.

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

Revidert, april 2025

- Rørfornying av avløpsrør ved bad forutsetter tilkomst ved sluk og avløpsrør ved toalett. Ved å montere vegghengt toalett med innebygd sisterne, vil ikke rørfornying kunne gjennomføres grunnet manglende tilkomst til avløpsrør ved toalett. Boliglaget vil anbefale at opprinnelige løsning med gulvstående toalett videreføres. Dersom beboer velger å montere vegghengt toalett med innbygget sisterne, vil kostnader knyttet til nødvendig tilkomst ved demontering og tilbakeføring tilfalle andelshaver. Kostnaden knyttet til nødvendig demontering og tilbakeføring vil bli betydelig. Boliglaget anbefaler andelshavere som ønsker vegghengt toalett, å inngå avtale med utførende håndverker om tilrettelegging for nødvendig demontering og tilbakeføring av innbygget sisternekasse.

- Eksisterende avløpsrør til håndvask skal plugges. Avløpsrør fra ny håndvask skal påkobles sluk eller toalettets avløpsrør.

- Opprinnelig/original slukplassering skal videreføres. Ved endret planløsning som medfører at dusjløsning flyttes, må avløpet fra ny sluk sammenkobles forskriftsmessig til sluk med opprinnelig/original plassering.

- Når badet er ferdigstilt, ber vi om at andelshaver sender styret dokumentasjon på utført arbeid, samt bilder som viser røropplegg **før** gulv/vegger lukkes/støpes igjen.

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

Vedlegg:
- Brannteknisk notat.
- Bilde av demontert vegghengt toalett med innbygget sisternekasse.
- FDV-rørfornying

Bergen, 07.04.25

A/STAB

BRANNTEKNISK NOTAT

Kristofer Jansonsvei Boliglag - Branntetting

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

1 INNLEDNING

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

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

2 REVISJONSHISTORIKK

Revisjon	Dato	Kommentar
-	04.09.2020	

3 HENSIKT

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

4 BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

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

Telefon mellom A/STAB og Fylkesnes, 31. august 2020
Bilder mottatt 31. august 2020
Prinsippskisse av opplegg avløp, mottatt 31. august 2020
Byggforskblad 520.342 *Branntetting av gjennomføringer*

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

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

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

Figur 1: vTEK 17 §11-8, andre ledd bokstav B, tabell 1: Brannmotstand til branncellebegrensende bygningsdeler

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

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

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

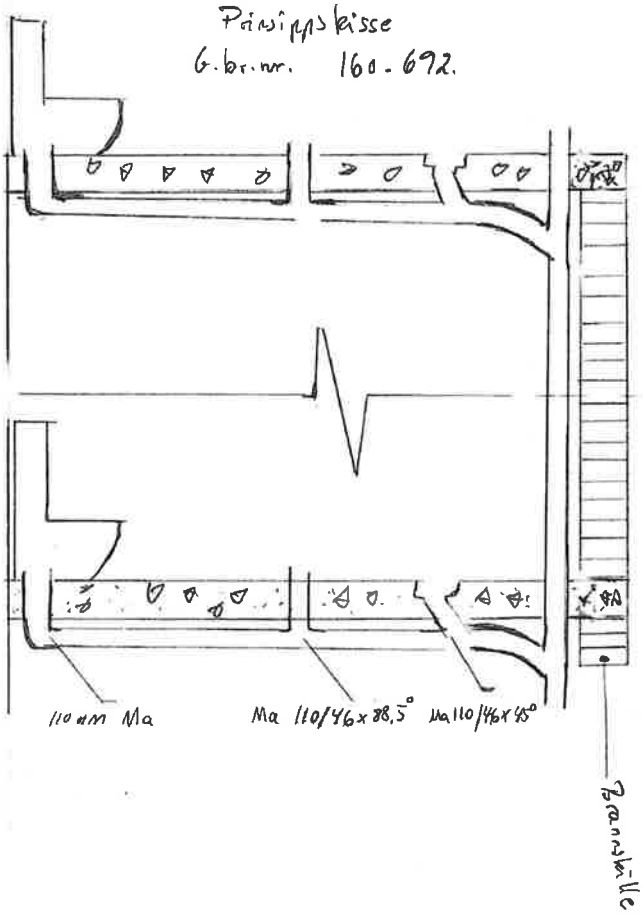
Preaksepterte ytelser

1. Rørgjennomføringer i brannskillende konstruksjoner må ha dokumentert brannmotstand, med unntak som angitt i nr. 2 og 3.
2. Plastrør med ytre diameter til og med 32 mm kan føres gjennom murte eller støpte konstruksjoner med brannmotstand inntil klasse EI 90 A2-s1,d0 [A 90] og gjennom isolerte lettvegger med brannmotstand inntil klasse EI 60 A2-s1,d0 [A 60] når det tettes rundt rørene med tettemasse. Tettemassen må være klassifisert for den aktuelle bruken og ha samme brannmotstand som konstruksjonen for øvrig.
3. Støpejernrør med ytre diameter til og med 110 mm kan føres gjennom murte eller støpte konstruksjoner med brannmotstand inntil klasse EI 60 A2-s1,d0 [A 60] når det tettes rundt rørene med tettemasse, eller støpes rundt, og konstruksjonen har tykkelse minst 180 mm. Tettemassen må være klassifisert for den aktuelle bruken og ha samme brannmotstand som konstruksjonen for øvrig. Avstanden fra røret til brennbart materiale må være minst 250 mm.

Figur 2: vTEK 17§11-10, første ledd bokstav B

5 BESKRIVELSE AV EKSISTERENDE FORHOLD

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



Figur 3: Prinsippskisse av opplegg avløp

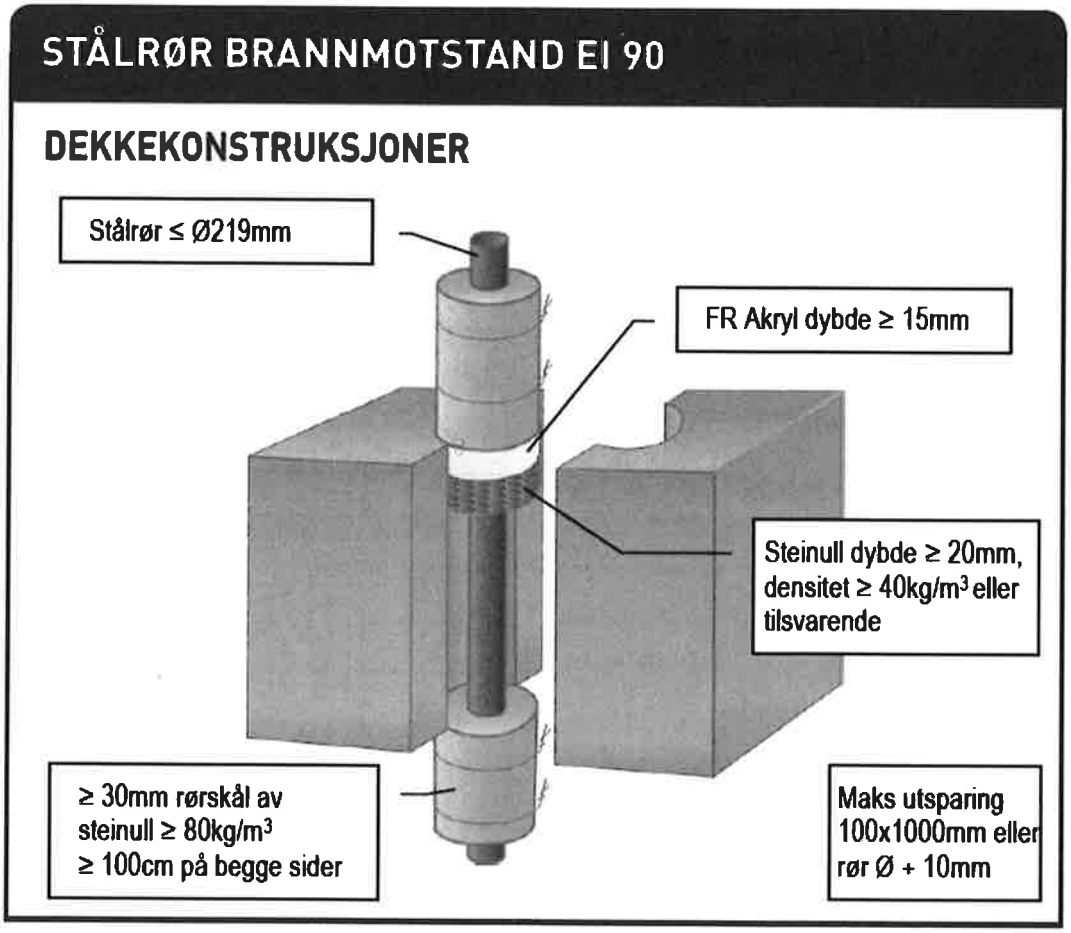
Dekketykkelse på eksisterende plasstøpte etasjeskillere i betong er ikke verifisert, men antas å være 200 mm eller tykkere.

6 LØSNING

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

Følgende legges til grunn:

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



Akustiske Data

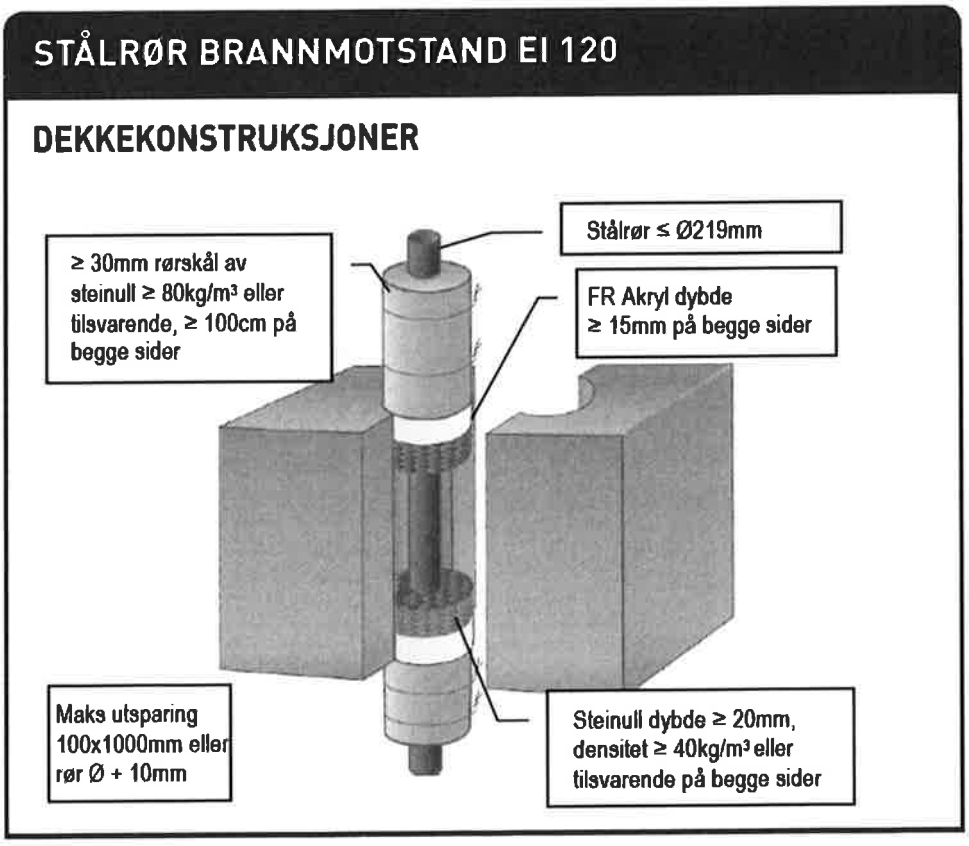
Beskrivelse	Lydreduksjon
Ensidig fuge ≥12mm dybde	Rw 62 dB
Tosidig fuge ≥12mm dybde	Rw >62 dB

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

Figur 4: FR brannakryl – ensidig tetting

Alternativt:

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



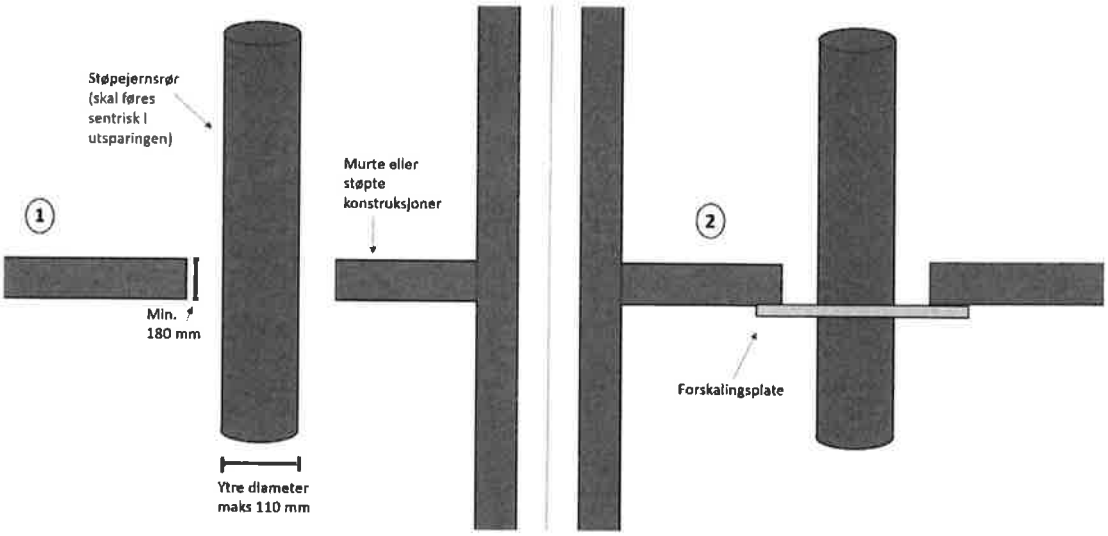
Figur 5: FR brannakryl – tosidig tetting

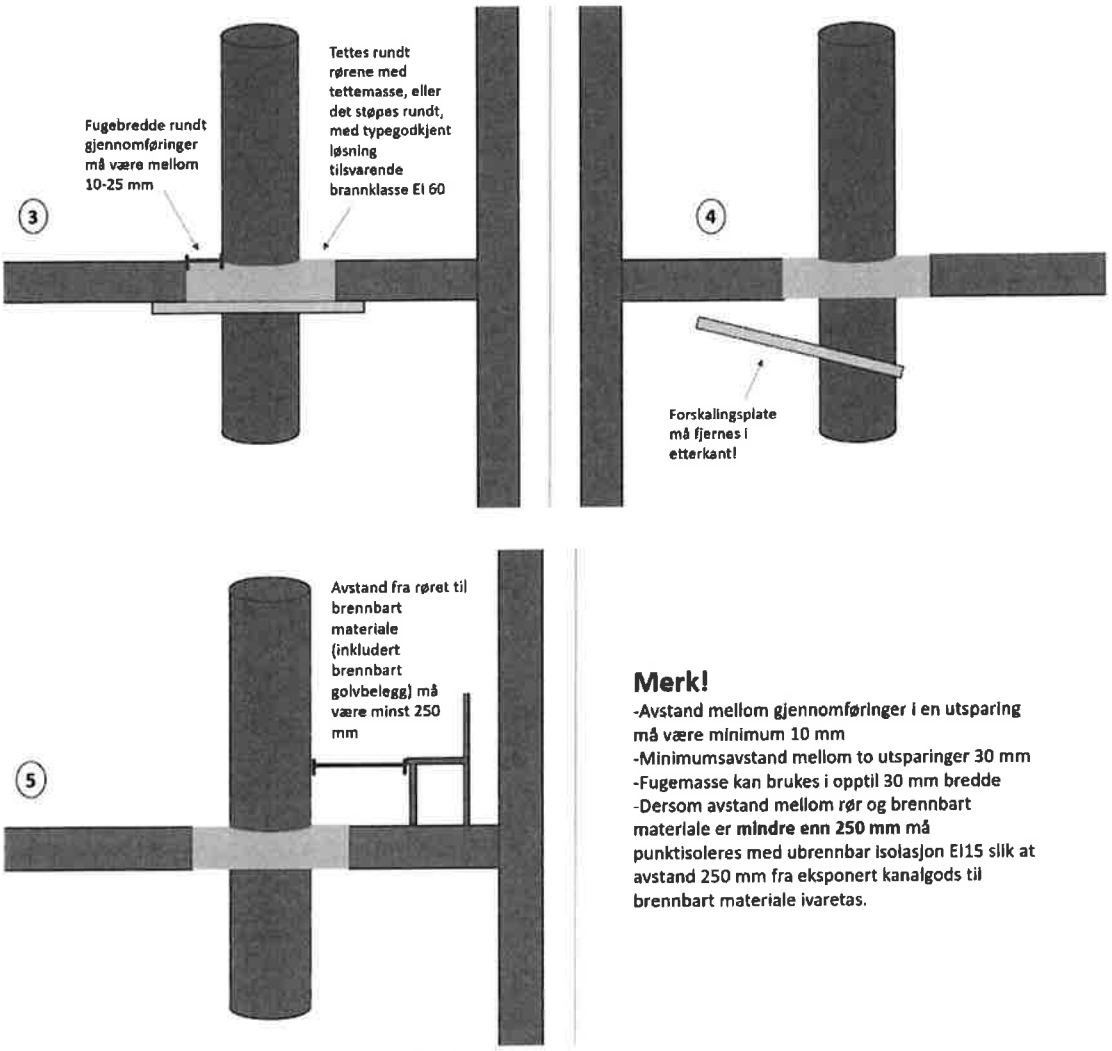
Akustiske Data

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

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

6.3 Gjenstøp med ekspanderende mørtel





Figur 6: Fremgangsmåte, branntetting rundt støpejernsrør

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

Generelt for alle 3 løsningsalternativ:

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

7 OPPFØLGING

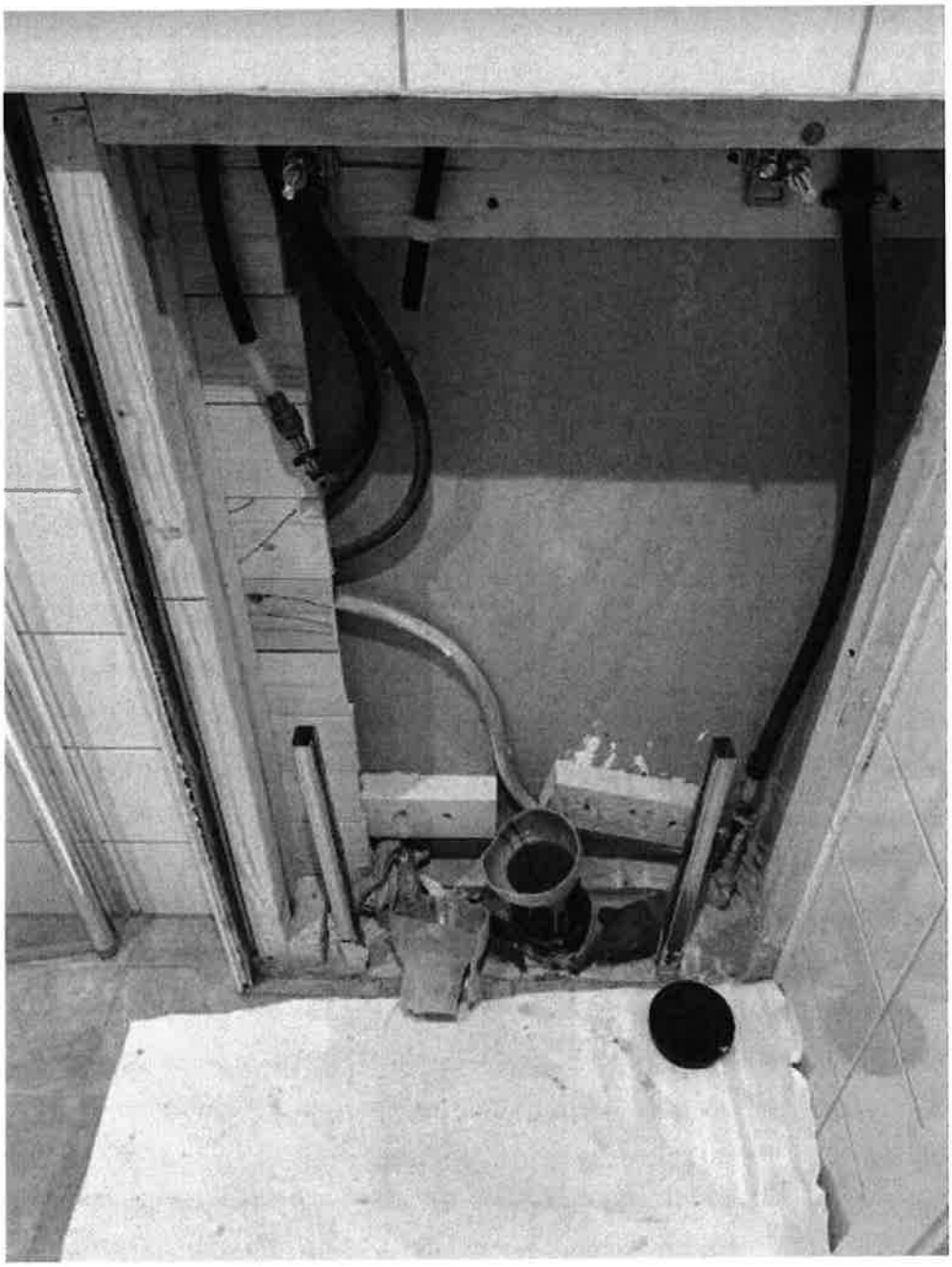
Løsningsalternativ 1 anbefales som branntettingsløsning. Videre anbefales at A/STAB gjennomfører en befaring sammen med Fylkesnes AS og utførende branntetter i forbindelse med oppstart av arbeidet.

8 DOKUMENTASJON

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

9 REFERANSER

1. Veiledning om teknisk krav til byggverk - Kapittel 11, Sikkerhet ved brann (vTEK)
2. GRAFT branntetting Hefte – Polyseam, https://www.polyseam.com/media/downloads/g/r/graft_branntetting_hefte_2.pdf
3. FR brannakryl Montasjeanvisning.
4. FR brannakryl Teknisk datablad
5. Byggforskblad 520.342 *Branntetting av gjennomføringer*



Boligopplysninger:

Kr.Jansonsvei Boliglag AS		**Vår ref.:**	18/91	**Fødselsdato eier:**	19.06.2000
Kristofer Jansons Vei 35		**Type:**	Tilknyttet bolig A/S		
5089 BERGEN		**Eiere:**	Gunn Elise Børset		
Organisasjonsnr:	930 125 180	**Aksje:**	4125-4170	**Aksjeboenhetsnr:**	7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 463**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel felleskostnader	4 943
Tilleggsytelser:	Kabel-TV	520

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	158 586	Gjeld siste årsoppg.:	161 952
Klient ajourf. lån:	18 470 505	Klient gj. s. årsoppg.:	18 860 478

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95217608083, Handelsbanken lån lag 18

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.09.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 04.09.2026: 18 470 505

Andel av saldo: 158 587

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

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Violeta Elizabeth Castillo-Gálvez
Adresse:	WIERS-JENSSENS VEI 23
Postnr/-sted:	5089 BERGEN
Telefon:	Mob.: 47600213
E-post:	kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	161 952	Andre inntekter:	68
Annen formue:	5 814	Utgifter:	8 701		

7: Pålydende

Pålydende:	19	Opprinnelig innskudd:	7 152		
Aksjenr:	4125-4170	Partialobligasjonsnr:	0091	Aksjeboenhetsnr:	7

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	160/692
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	23 928,00
Avg. reguleres:	<ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP615862

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	30.06.1956	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Boligopplysninger:

Kr.Jansonsvei Boliglag AS	**Vår ref.:**	18/91	**Fødselsdato eier:**	19.06.2000
Kristofer Jansons Vei 35	**Type:**	Tilknyttet bolig A/S		
5089 BERGEN	**Eiere:**	Gunn Elise Børset		

Organisasjonsnr: 930 125 180

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Leil.nr. 104 i Blokk 3

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

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

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

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

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

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

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

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

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

GJESTEPARKERING: Ingen gjesteparkering.

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Kr.Jansonsvei Boliglag AS	**Vår ref.:**	18/91	**Fødselsdato eier:**	19.06.2000
Kristofer Jansons Vei 35	**Type:**	Tilknyttet bolig A/S		
5089 BERGEN	**Eiere:**	Gunn Elise Børset		

Organisasjonsnr: 930 125 180

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

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

Sted:_____ **Dato:**_____

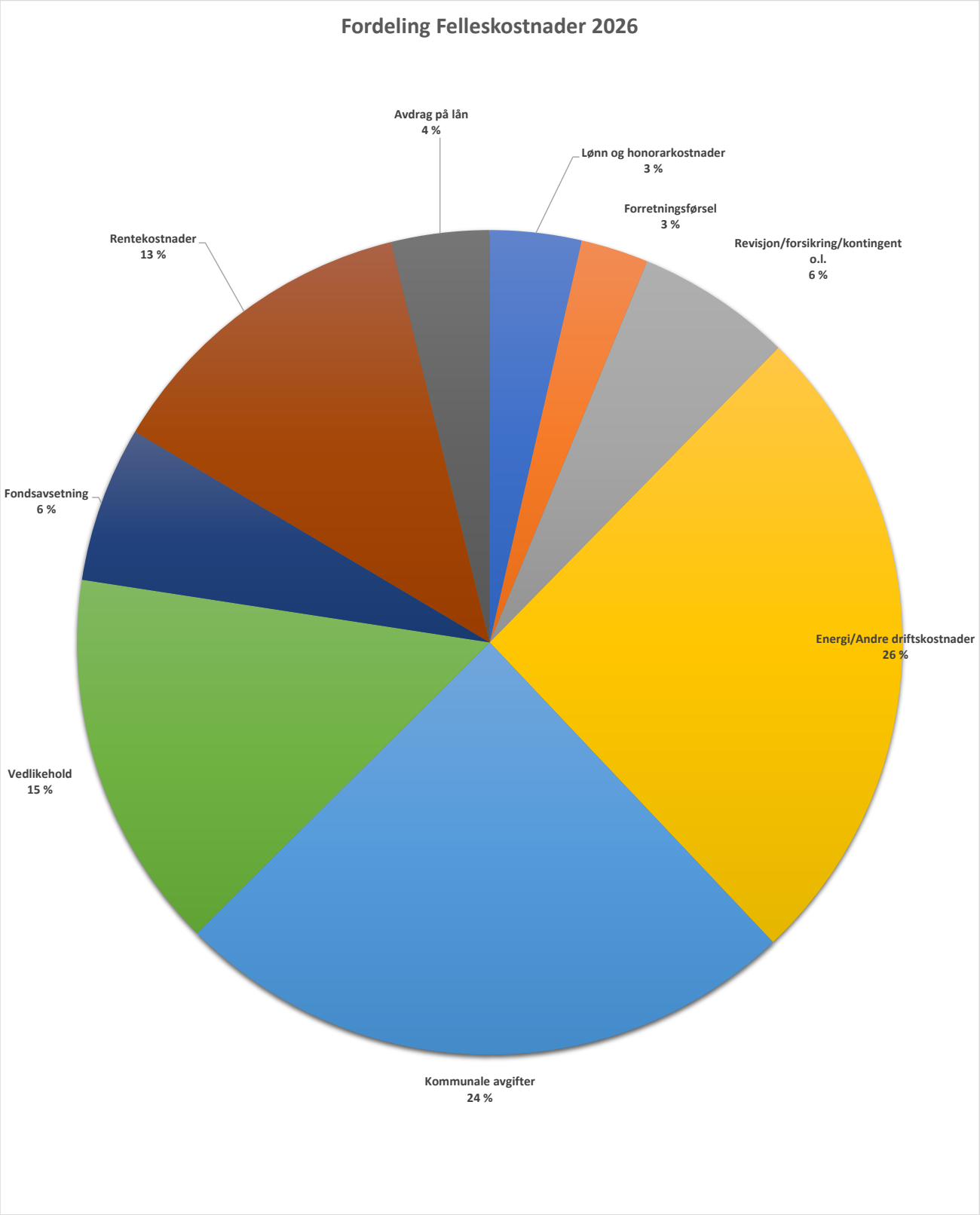
_____

Gunn Elise Børset

Andelseiers underskrift

18 Kr. Jansonsvei Boliglag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Vestbo BBL

Oversikt over heftelser

04.09.2026

Panteid: 553

Klient: 18 - Kr.Jansonsvei Boliglag AS

Enhetsnr: 91

Adresse: Kristofer Jansons Vei 35

Postnr/-sted: 5089 BERGEN

Eier: Gunn Elise Børset

Mottatt dato	Not.nr	Type	Ekstern ref.	Lev.nr	Navn	Opplysning	Prio	Beløp	Journalnr.
16.10.2024	1	F		390	Sparebanken Sogn og Fjordane	Sparebanken Sogn og Fjordane	1		

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

Revidert, april 2025

HUSORDENSREGLER FOR KRISTOFER JANSONSVEI BOLIGLAG AS



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

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

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

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

Revidert, april 2025

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

2. Boligen og boområdet
Det skal, i alminnelighet, være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Banking, saging, sliping, boring skal, ved behov, foretas i tiden mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager. Det skal være stille søndager og helligdager. Ved større forsamlinger og/eller oppussing oppfordres beboerne til å vise hensyn, samt henge opp nabovarsel i god tid (oppussing minimum 14 dagers varsel). Varsel må også gis til nabooppgangen(e). Se forslag til nabovarsel i portalen.
Beboere oppfordres til å løse eventuelle uoverensstemmelser på egenhånd før styret kontaktes. Ordensforstyrrelse skal alltid rapporteres til politiet.
Det er ikke tillatt å lade elbiler, hybridbiler eller el-motorsykler uten godkjent ladestasjon. Lading utenfor bolig med stikkontakt/skjøteledning er ikke tillatt.

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

4. Boss
Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne. Større kartonger o.l. må skjæres opp slik at de ikke tar for stor plass. Papp og annet avfall, ifm flytting, leveres til returstasjon da det ikke er kapasitet i vanlig pappavfalls kontainere. Boss og annet avfall skal ikke oppbevares i fellesgang.
Blå kontainere: Papp og papiravfall, som skal flates ned slik at alle får plass til sitt i kontainerne.
Grønn kontainere: Vanlig husholdningsavfall + restavfall. Annet avfall skal ikke plasseres i bosshuset, verken på gulvet eller på kontainerlokk. Boliglaget har eget bosshus for plast ved Kristofer Jansonsvei 47. Her brukes samme nøkkel som til de andre bosshusene. Ikke legg små poser rett på gulvet. ALL plastboss skal i BIR sine gjennomsiktige sekker. Følg informasjonen som er hengt opp i plastbosshuset. Glass- og metallemballasje leveres på returpunkt.

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

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

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS
Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
E-post: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com Revidert, april 2025

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

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

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

Det er ikke tillatt å installere varmtvannsberedere på loft og i kjeller. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for at sin varmtvannsbereder er installert med tilstrekkelig brann- og lekkasjesikring. Varmtvannsberedere skal fortrinnsvis være plassert i rom med sluk, dersom den ikke er det skal det installeres vannstopper i tilknytning til bereder.
Den enkelte aksjonær er ansvarlig for skader som oppstår som følge av at varmtvannsbereder er installert uten tilstrekkelig sikring mot lekkasje. Dette gjelder også betaling av egenandel i forsikringssaker.

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

11. Lås og nøkler til leiligheter
Nye eller ekstra nøkler bestilles via https://vestbo.no/nokkel/.
Beboer er ansvarlig for vedlikehold av lås. Evt. bestilling av reparasjon eller ny lås gjøres det ved henvendelse til Certego Bergen tlf. 55 38 93 00. Certego har levert systemsylinderne til hele boliglaget.
Dersom midlertidig sylinder er montert, skal systemsylinder innmonteres straks denne er skaffet til veie. **Dette er viktig for å kunne bruke masternøkkel i tilfelle nødsfall.** Beboer må selv bestille reparasjon og dekke kostnad.

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

Kristofer Jansonsvei Boliglag AS
Kristofer Jansonsvei 43 – 5089 Bergen
E-post: kr.jansonsvei.boliglag@gmail.com Revidert, april 2025

13. Generell informasjon

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

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

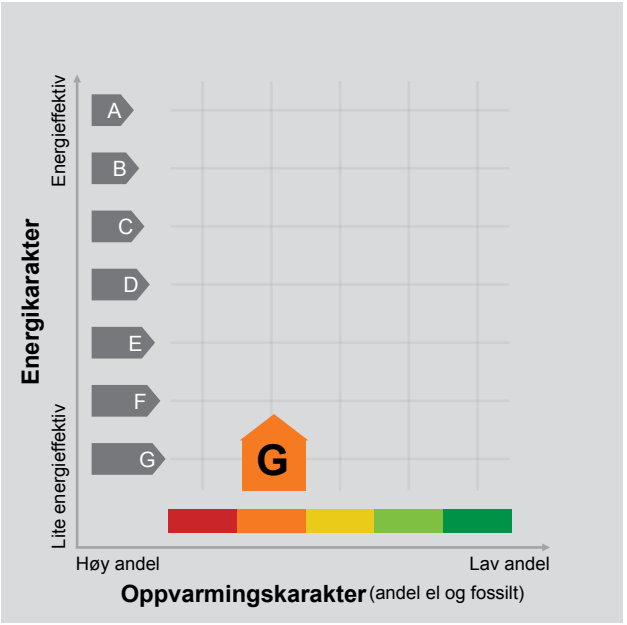
Kvittering for levert ordre: 1250175

Oppdragsnummer: 26260100
Matrikkel: 4601/160/692/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 35, 5089 BERGEN
Ordre bestilt: 2026-09-04 12:16:37
Ordre ferdig: 2026-09-04 12:50:37

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Boligopplysninger fullstendig A/S lag fra forretningsfører	4684,-
Total	4684,-

ENERGIATTEST

Adresse	Kristofer Jansons vei 35
Postnummer	5089
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	692
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139747410
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-18726
Dato	02.09.2024



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.