



Velkommen til

Kristofer Jansons vei 23
5089 Bergen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kristofer Jansons vei 23
5089 Bergen

Nydelig og sentral 3-roms leilighet med vestvendt balkong | Ingen forkjøpsrett | Kort vei til Bybanen

Velkommen til Kristofer Jansons vei 23. Lys og pen treroms aksjeleilighet med balkong og peisovn.

Boligen ligger fint til i et etablert område med gangavstand til Sletten Senter og bybanestopp. Planløsningen i tredje etasje byr på to soverom og en lys stue med plass til sittegruppe og spisebord. I stuen sørger en peisovn for lun varme, og herfra er det utgang til en balkong på ca. 3 m². Kjøkkenet er adskilt fra stuen og har glatte fronter, laminat benkeplate og godt med skapplass.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 290 000
Andel fellesgjeld pr 29.10.2026	kr	225 870
Omkostninger*	kr	12 606
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 528 476
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 769
BRA/BRA-I		75/68 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Aksjeleilighet
Eierform		Aksje
Byggeår		1961
Etasje		3

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Bård Mo
Megler MNEF

920 21 569
bmo@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 290 000**
Andel fellesgjeld pr 29.10.2026	kr	**225 870**
Omkostninger*	kr	**12 606**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**4 528 476**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**5 769**

***Omkostninger**
Noteringsgebyr: kr 2 943,-
Eierskiftegebyr: kr 9 663,-

Sum omkostninger: kr 12 606

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

Boligkjøperforsikring kr 7 400 - 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 5 769 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kabel-TV og bredbånd, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Andel felleskostnader: kr 4 871,-
El-billading: kr 50,-
Kabel-TV: kr 555,-
Dugnad: kr 75,-
Renhold: kr 218,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 27.10.2026. Selskapet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av selskapet til enhver tid.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om aksjelagets økonomi
Lånenummer: 95217459126, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.03.2023: 4.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 21.03.2023: 1 326 149
Andel av saldo: 56 126
Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.12.2027)
Total fellesgjeld for selskapet er kr 5 336 858,- pr. 27.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Handelsbanken ASA
Lånenummer: 95217649421
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 27.10.2026: kr 5 336 858,-

Andel av saldo: kr 225 870,-
Innfrielsesdato: 30.09.2045
Type rente: Flytende
Rente: 5,59 %

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Aksjenummer: 19, pålydende kr. 4 250,- i Ny Landås Boliglag Avd H AS, org.nr.: 930111872.

Om aksjeselskapet
AS Ny-Landås Boliglag Avd H (org.nr. 930 111 872) er et boligaksjeselskap bestående av 24 leiligheter fordelt på to «stjernehus» i Kristofer Jansons vei 21 og 23. Selskapets aksjekapital er på kr 102 000,- fordelt på 24 aksjer à kr 4 250,-. Forretningsfører er Vestbo BBL.

Hovedpunkter fra generalforsamlingen:
• Ordinær generalforsamling 02.06.2026: Årsregnskap og årsberetning for 2025 ble godkjent. Styret redegjorde for utførte takarbeider og refinansiering av lån i Handelsbanken.
• Ordinær generalforsamling 02.06.2025: Det ble vedtatt full utskifting av tak i Kristofer Jansons vei 21 og 23 samt opptak av nytt felles lån på inntil kr 5 502 500,- til finansiering av takskifte, innfrielse av byggkreditt og refinansiering av tidligere felleslån.

Gjennomførte og planlagte vedlikeholdsprosjekter:
• Full utskifting av takstein og takpapp på begge bygg ble gjennomført våren 2026.
• Montering av pipehatter på alle pipene i begge bygg ble utført i 2025.
• Vannledninger frem til kommunalt anlegg og hovedrørstammer for avløp er tidligere fornyet i begge bygg.
• Ifølge årsberetningen og 15-års vedlikeholdsplan fra Vestbo vurderes fremtidige tiltak som videre fasaderehabilitering/etterisolering, utskifting av kjellervinduer, fornyelse av låsesystem og ytterdører, samt overvannshåndtering/drenering rundt byggene.

Fasiliteter og fellesgoder:
• Fellesvaskeri i kjeller med vaskemaskin, tørketrommel og tørkerom, samt utendørs tørkeplasser.
• Innvendig bod samt felles bodanlegg i kjeller/loft.
• Dørtelefonsystem installert.
• Fellesrom som disponeres av boliglaget.
• Mulighet for vedfyring i boligene.
• Solrike felles utearealer med beplantning, lekehuske og markbalkonger foran hver blokk.

Ordensregler og bruksbegrensninger:
• Boligen skal kun benyttes til boligformål.
• Det skal være ro i boområdet mellom kl. 22.00 og 07.00, og ro i huset etter kl. 23.00. Ved selskapsaftener skal naboer varsles.
• Sang- og musikkøvelser krever samtykke fra dem som kan sjeneres.
• Det er ikke tillatt å montere parabolantenner eller sette opp skilt/markiser i skrikende farger.
• Banking av tepper på altaner, i vinduer eller i trappeoppganger er forbudt. Synlig tørking på altaner samt tørking/lufting på felles tørkeplasser på søn- og helligdager er ikke tillatt.
• Parkering inne på boområdet er ikke tillatt.

Eierbetingelser og medlemskap:
• Alle som står oppført som eiere i kjøpekontrakten må være medlemmer i Vestbo BBL. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300,-.
• Hovedeier betaler ikke årlig kontingent (dekkes av boligselskapet), mens eventuelle medeiere betaler en årlig kontingent på kr 300,-.
• Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer jf. vedtektenes § 2-2.

Forretningsfører
Vestbo BBL

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

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 68 m2
BRA-e: 7 m2
BRA total: 75 m2

Kjeller
BRA-e: 7 m2.

3. etasje
BRA-i: 68 m2.
TBA: 3 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt internt areal.

3 etasje:
Gang: 6,1
Bad: 2,8
Soverom 1: 11,8
Soverom 2: 10,8
Kjøkken: 8,4
Stue: 21,2
Bod: 3,8

Kjeller:
Bod 1: 4,6
Bod 2: 2,7

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

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

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

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

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

Antall soverom
2

Eierform
Aksje

Boligtype
Aksjeleilighet

Etasje
3

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass til boligen. Boliglaget har en felles utendørs parkeringsplass med 9 plasser for beboere, hvorav 4 er utstyrt med elbillader. Det er ingen gjesteparkering på eiendommen. For øvrig er det parkering langs offentlig vei uten sone etter gjeldende bestemmelser.

Aksjeselskapets eiendom
Gnr. 160, Bnr. 683 (Ideel andel 1/1) i Bergen kommune.

Tomteareal er 4 045 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Felles eiet tomt for boligaksjeselskapet. Tomten er opparbeidet med tilkomstvei og felles uteområder bestående av en solrik hage med variert beplantning, busker, trær og hekk, samt felles sitteplasser, lekehuske og markbalkonger foran blokkene. Utearealene er fellesareal til felles bruk for aksjonærene.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å skaffe seg hund eller katt uten at styret har gitt sitt samtykke. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle skriftlig søknad fra beboere som ønsker å holde dyr. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no.

Beboernes forpliktelser
Beboerne forventes å delta på felles dugnadsarbeid for hagearbeid og rydding. Beboerne plikter å holde fellesarealer, hageganger, trapper og ganger ryddige og fri for gjenstander som barnevogner, ski og sykler. Det påhviler beboerne årlig å vedlikeholde åpne-/lukkemekanismen på leilighetens vinduer etter påminnelse fra styret. Rom og kjellere må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann i ledninger ikke fryser, og det er plikt til straks å melde fra til styret ved oppdagelse av lekkasjer, soppdannelse eller skadedyr.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra regnskap og budsjett:
• Årsresultat for 2025: underskudd kr -201 939,- (mot overskudd kr 110 564,- i 2024)
• Budsjettert resultat for 2026: underskudd kr -2 200 968,-
• Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 4 235 398,-
• Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 154 562,-

Aksjeselskapets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP615868

Byggeår
1961

Opplysninger om aksjene
Aksje nr. 19 i Ny Landås Boliglag Avd H AS.

Innhold
Leilighet som består av følgende rom:
3. etasje BRA-i: Gang, bad, kjøkken, stue, to soverom og bod/vaskerom.
Kjeller BRA-e: To boder på henholdsvis 4,6 m² og 2,7 m².

Balkong på 3 m² med utgang fra stuen.

Standard
Leiligheten ligger i 3. etasje og har en gjennomtenkt planløsning på ett plan. Boligen byr på en romslig stue med peisovn og direkte utgang til balkong, et separat kjøkken med spiseplass, to soverom, samt et flislagt bad fra 2011. I tillegg hører det med en innvendig bod og to eksterne boder i kjelleren.

Entré:
Flislagt gulv møter deg i entréen, som gir en praktisk adkomst til leilighetens øvrige rom. Her er det opphengsmuligheter for yttertøy og god plass til skoskap. Ytterdøren er utført med glatt finer.

Stue:
Stuen utgjør et lyst oppholdsrom med parkett på gulvet og store vindusflater. En peisovn gir behagelig varme på kjølige dager. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og fra stuen er det direkte utgang via terrassedør til en balkong i betongkonstruksjon.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp. Innredningen rommer stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og ventilator montert over platetoppen. Rommet har også en hyggelig spiseplass ved vinduet.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2011 og er utført med fliser på gulv og vegger, smøremembran og plastsluk. Rommet er utstyrt med gulvvarme, dusjhjørne, vegghengt toalett, benkeskap med nedfelt servant og speil med belysning over, samt naturlig ventilasjon med luftespalte for tilluft.

Soverom 1:
Hovedsoverommet har parkett på gulvet og god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommet har oppbevaringsplass og et vindu som slipper inn godt med dagslys.

Soverom 2:
Soverom 2 har likeledes parkett på gulvet og god plass til seng, garderobeskap og skrivebord.

Innvendig bod/Vaskerom:
Leiligheten har en praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter. Her er det også plassert en 200 liters OSO varmtvannsbereder.

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Tapet og malte overflater.
Himling: Tapet og malte overflater.

Lagring:
Innvendig bod i 3. etasje, hvor det også er plassert en 200 liters OSO varmtvannsbereder. I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i kjeller.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Noe slitasje i overganger registrert og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Ytterdører | Noe slitasje i treverk og overganger på terrassedør registrert og noe mindre sår på ytterdør.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Er del av boliglagets ansvar med nær tilknytning til enheten. Begrenset fall til avløp registrert.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Noe slitasje i fuger, overganger og sprekk i en flis registrert.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Noe slitasje i overganger og svertesopp i fuger.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Noe lokal slitasje på innredning og utstyr registrert.

- Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

- Kjøkken - Overflater og innredning | Noe lokal slitasje med svelling av benkeplate ved oppvaskmaskin og innredning ved ventilator. Avvik på innfesting av dør til kjøleskap som ikke er separert fra frys.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Innvendige vannledninger | Gjenstående kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Andre utvendige forhold | Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt boliglagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc. Utvendige bygningsdeler: Grunnmur i betong. Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt. Yttertak er skrått, opplektet og tekket med takstein. Innvendige bygningsdeler: Felles trapper i betong.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Teglsteinspipe fra byggeår som ikke vurderes nærmere da boliglagets ansvar. Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Landås. Bebyggelsen i Kristofer Jansons vei omgis av grønne fellesområder med plen og lekeplass like utenfor døren. Fra eiendommen og nabolaget er det åpent utsyn mot Ulriken og de omkringliggende byfjellene.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots med både Kiwi Birkeveien og Rema 1000 Landås i gangavstand fra boligen. For et bredere utvalg av forretninger og servicetilbud ligger Sletten Senter en kort gåtur unna, med blant annet apotek og serveringssteder. I nærområdet ligger Sletten barnehage en kort spasertur unna. Både Landås skole og Langhaugen videregående skole ligger likeledes i gangavstand, mens ungdomstrinnet dekkes av skoler som NTG-U Bergen og Gimle oppveksttun.

Turstiene starter like ved og fører opp mot Landåsfjellet og Ulriken, hvor Oppstemten med sine sherpatrapper går fra Montana. Nærområdet byr også på varierte fritidstilbud med aktivitetshuset Fysak Slettebakken, Bergenshallen, grusbane i Adolph Bergs vei og treningssentre som MOVA og Sporty Bergen Landås. Ved Sletten finnes dessuten Barnas BibLab, og på Lystgården arrangeres det jevnlig lokale nabolagsaktiviteter.

Kollektivtilbudet er særlig godt tilrettelagt fra adressen. Nærmeste bussholdeplass i Adolph Bergs vei ligger en kort gåtur unna, og fra Sletten bybanestopp har linje 1 hyppige avganger som gir en rask og direkte reisevei inn til Bergen sentrum og sørover til Bergen lufthavn Flesland.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger er i murkonstruksjon, pusset og malt. Etasjeskille er i betong. Yttertaket er skrått, opplektet og tekket med takstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for 4-etasjes murbygning den 04.12.1961. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme på bad og peisovn i stue.

Vegg-/fastmonterte ovner følger ikke med i handelen. Varmekilder er ikke funksjonstestet. Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 05.11.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd
Boligselskapet har en kollektiv avtale om fiber-TV og bredbånd. Kabel-TV er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til beboelse. Reguleringsplan: Årstad. Bergensdalens sydlige del, distr. Slettebakken (plan-ID 10520000), ikrafttrådt 22.05.1950. Eiendommen er regulert til bebyggelse (beboelse) samt tilhørende felles og private grøntarealer.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019.
Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone BY2), samt en mindre del til grønnstruktur.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan Årstad/Fana/Bergenhus. KDP Landås (plan-ID

9730000), ikrafttrådt 15.01.1996.
Arealbruken er i planen avsatt til boligområder. Eiendommen omfattes også av restriksjonsområde (annen restriksjon).

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

Eiendommen berøres av hensynssone H570_3 (kulturmiljø - Landås) i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen berøres av hensynssone H390_2 (faresone luftkvalitet - gul sone) i kommuneplanens arealdel.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H820_4 (gjennomføringssone for omforming Slettebakken) i kommuneplanens arealdel.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Detaljregulering Årstad. Gnr. 160 bnr. 654 mfl., Slettemarken sykehjem (plan-ID 66420000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: Planforslag

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Eiendom 160/709 (bygningsnr. 139237447-1): Tilbygg, tomannsbolig, vertikaldelt (Igangsettingstillatelse)
- Eiendom 160/709 (bygningsnr. 139237447-2): Underbygg, tomannsbolig, vertikaldelt (Igangsettingstillatelse)
- Eiendom 160/654 (bygningsnr. 139747313): Riving/brenning av bo- og servicesenter (Bygning godkjent for riving/brenning)
- Eiendom 160/654 (bygningsnr. 139747313-1): Tilbygg, bo- og servicesenter (Bygning godkjent for riving/brenning)
- Eiendom 160/654 (bygningsnr. 301537142): Nytt sykehjem (Rammetillatelse)
- Eiendom 160/650 (bygningsnr. 139838637): Riving/brenning av butikk/forretningsbygning (Bygning godkjent for riving/brenning)
- Eiendom 160/650 (bygningsnr. 139838637-1): Tilbygg, butikk/forretningsbygning (Bygning godkjent for riving/brenning)
- Eiendom 160/608 (bygningsnr. 301229593): Garasje/uthus/anneks til bolig (Rammetillatelse)

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 919 135 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 676 538 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 179 253 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

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

Søknad om godkjenning behandles av styreleder med utgangspunkt i oversendt eierskiftemelding fra forretningsfører. Selskapet kan nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn. Nekter selskapet godkjenning, må melding om dette være kommet frem til erverver senest 20 dager etter mottatt søknad, ellers regnes godkjenning som gitt jf. vedtektenes § 2-3.

Eier
Silje Marie Eriksen

Heftelser
Ingen heftelser følger aksjen, ut over det som måtte gjelde for aksjelaget i fellesskap.

Legalpant: Aksjelaget har en lovbestemt panterett i aksjen for krav mot aksjeeier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
En aksjeleilighet er en del av et boligaksjeselskap. Du kjøper en aksje med tilknyttet rett til å leie en leilighet i selskapet. Du blir medeier (aksjonær) i boligaksjeselskapet og får medbestemmelsesrett sammen med de andre aksjonærene. Eierforholdet reguleres av Lov om aksjeselskaper av 13.juni 1997 nr. 44, i tillegg til deler av borettslagsloven.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon, kr 49 000,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke Komplett, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 2 943,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 000,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 500,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører fra, kr 4 100,-
Utlegg innhenting opplysninger fra Vestbo, kr 4 729,-
Totalt, kr 120 377,-

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig 7-Fjellstakst AS den 02.11.2026.

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

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Bård Mo
Eiendomsmegler
Telefon: 920 21 569
E-post: bmo@em1sr.no

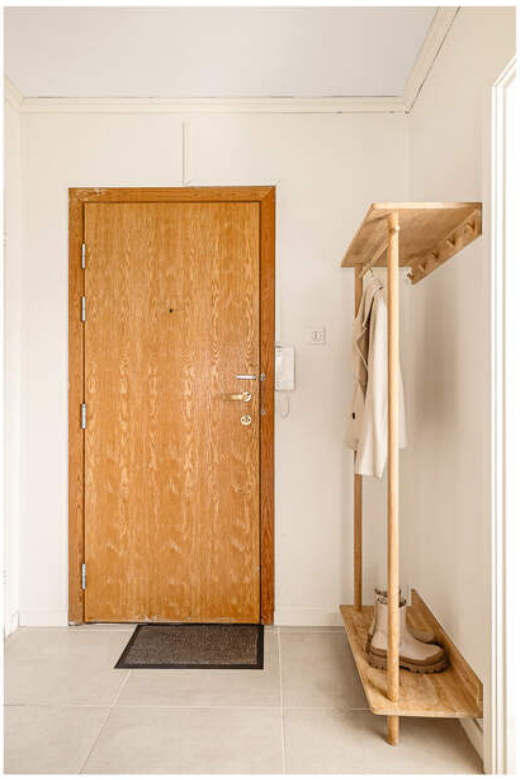
EiendomsMegler 1 Bergen
Postboks 1073 Sentrum
5809 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.























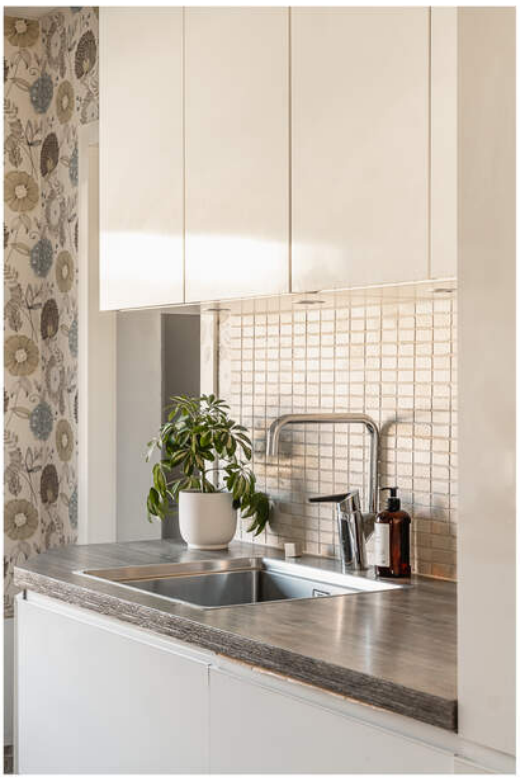









Jacobs
EXTRA
VIRGIN





















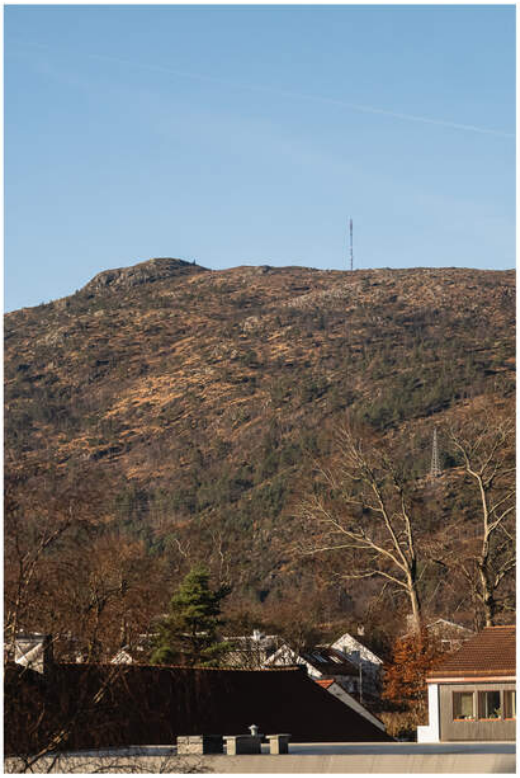



48.
HAND SOAP











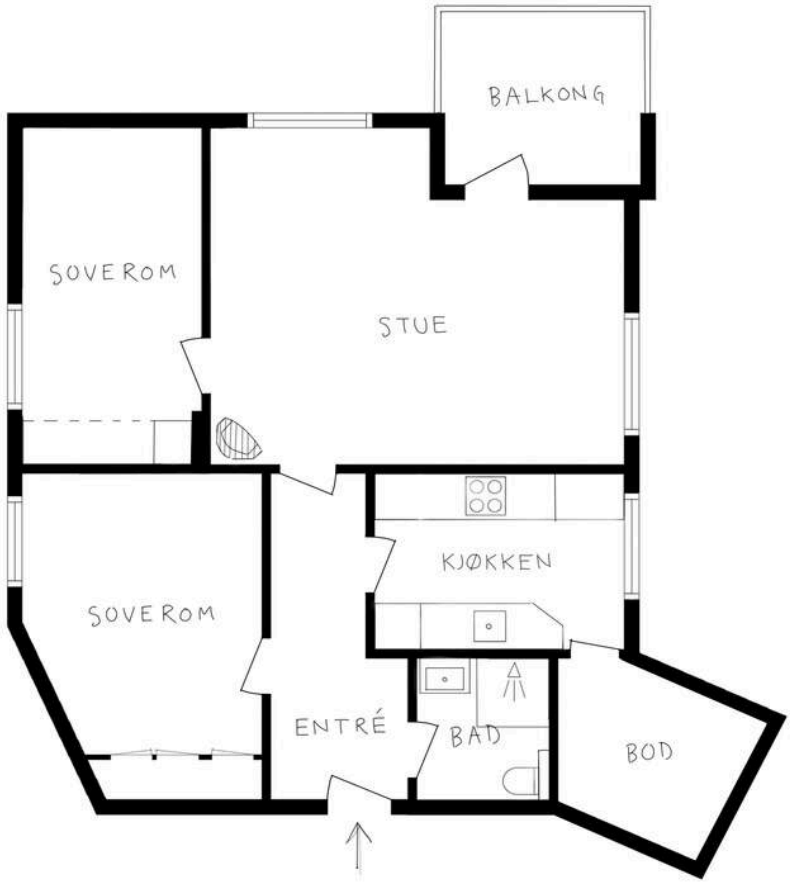








Plantegning



BARK FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

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

KRISTOFER JANSONS VEI 23

Nabolaget Nedre Landås - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Adolph Bergs vei	Linje 84	3 min 0.3 km
Sletten	Linje 1	8 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	10 min 4.9 km
Bergen Flesland		19 min

SKOLER

Landås skole (1-7 kl.)	465 elever, 32 klasser	10 min 0.7 km
Fridalen skole (1-7 kl.)	440 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Slettebakken skole (1-7 kl.)	399 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	196 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Gimle Oppvekstun (8-10 kl.)	565 elever, 35 klasser	21 min 1.8 km
Langhaugen videregående skole	567 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
NTG Brann Stadion		13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Taxi - Erleveien	7 min
Langhaugen VGS - Vestland fylkesko...	7 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 73/100

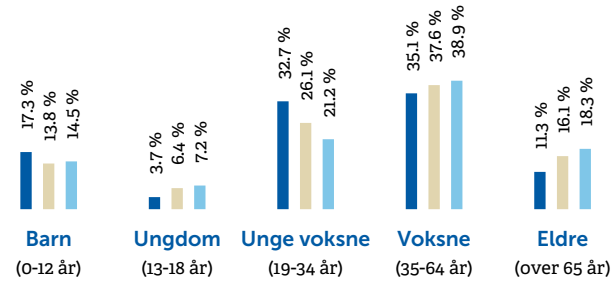
NABOSKAPET

Høflige 65/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Landås	1 206	683
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sletten barnehage (1-6 år)	40 barn	2 min 0.1 km
Erleveien barnehage (1-5 år)	70 barn	7 min 0.5 km
Birken barnehage (1-4 år)	14 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Birkeveien	PostNord	3 min 0.3 km
Rema 1000 Landås	PostNord	6 min 0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Bybane
2. Egen bil
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 93/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

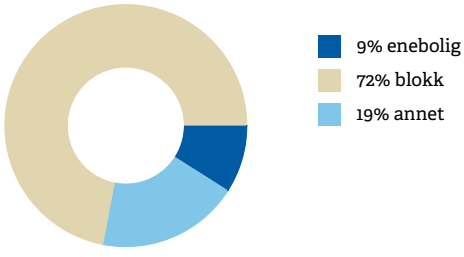
STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

SPORT

Grusbane Aldolph Bergs vei Ballspill	**3 min** 0.3 km
Langhaugen skole Aktivitetshall	**7 min** 0.6 km
Sporty Bergen Landås	**7 min**
MOVA Landås	**11 min**

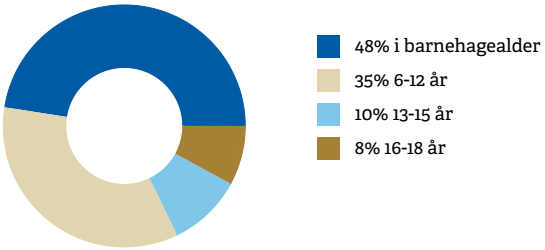
BOLIGMASSE



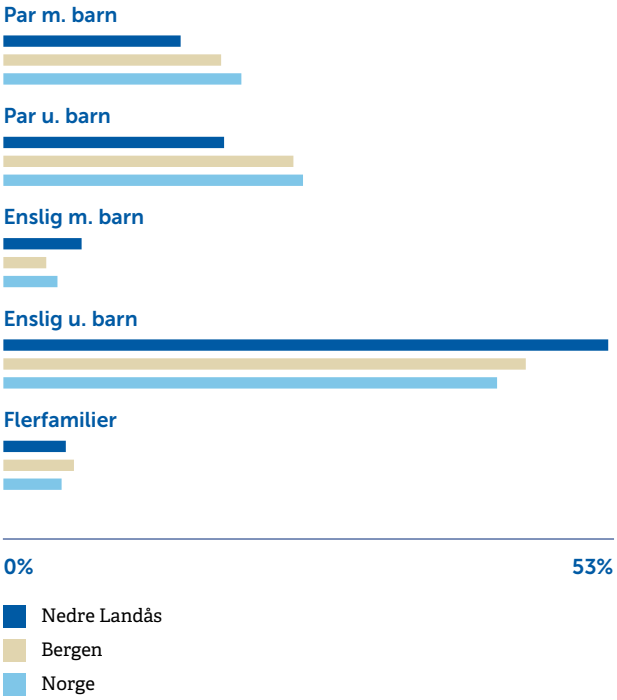
VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	**7 min**
Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

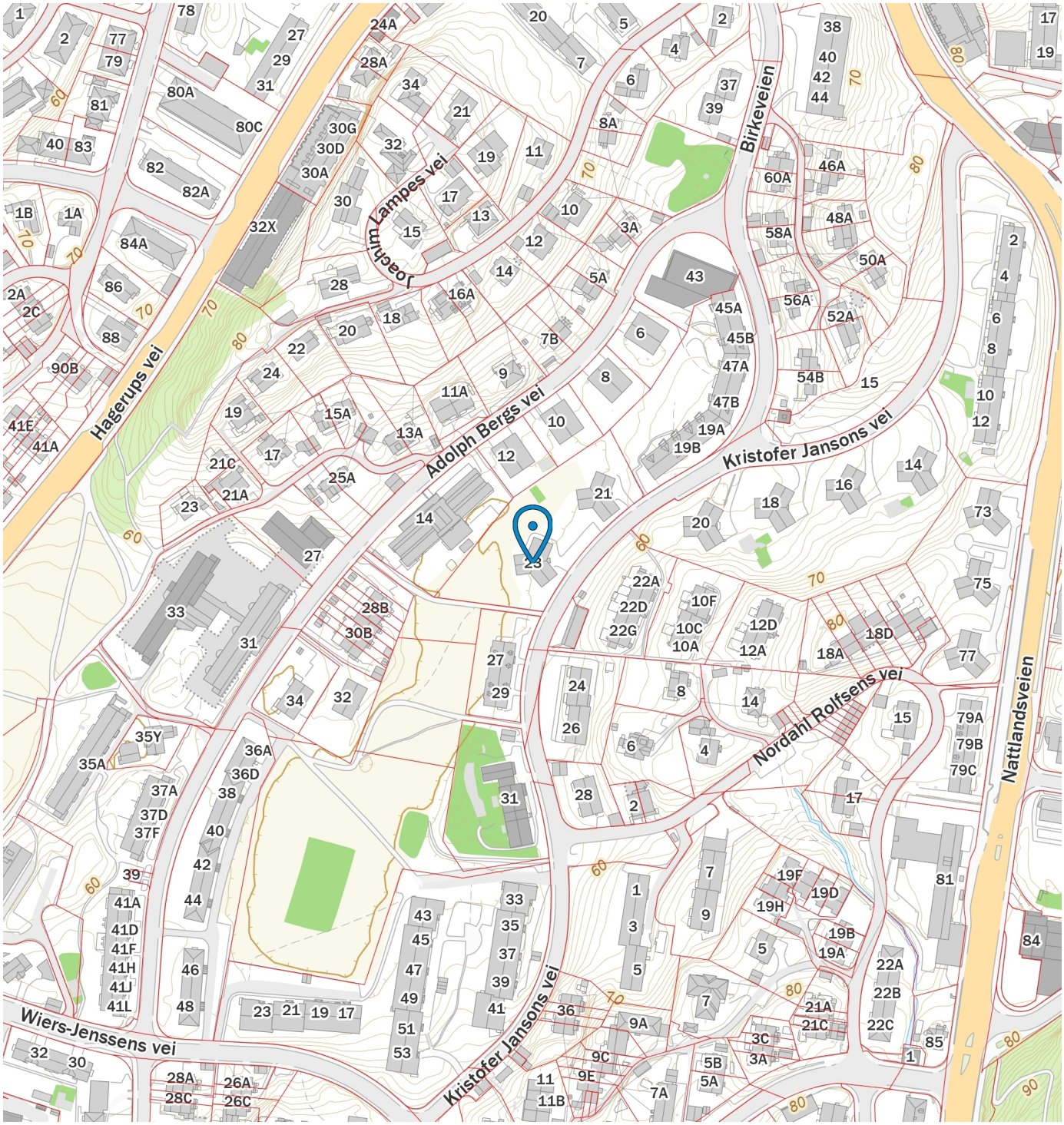


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**21%**	**33%**
Ikke gift	**66%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Silje Marie Eriksen

Boligen

Kristofer Jansons Vei 23
5089 Bergen

4601-160/683/0/0

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 160, bnr. 683
Aksjenummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 02.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20489-2745 **Eiendomsverdi ref nr:** MF8805

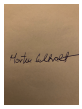
Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Soltvedt

7-Fjellstakst as

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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411

7-Fjellstakst as

Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 683
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 683
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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

Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 683
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Beskrivelse av eiendommen

Treroms enhet på et plan i leilighetsbygg med to ekstern boder i kjeller.

Enheten ligger i 3 etasje med utgang til balkong fra stue.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt. Yttertak er skrått, opplektet og tekket med takstein.

Alle bygningsdeler som ligger under boliglagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader.
Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass av ukjent alder.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør med glatt finer fra 1988 er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrassedør med glass fra 2004 er kontrollert for samme.

Balkong i betongkonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt boliglagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med parkett og fliser.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår med noe bom i fliser og lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

Innvendige vegger og himling med tapet og malte overflater.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Teglsteinspipe fra byggeår som ikke vurderes nærmere da boliglagets ansvar.

Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Malte fyllingsdører av god kvalitet.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2011 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, naturlig ventilasjon og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.
Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra 2011 er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Naturlig ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet tilkomst via luke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.
Steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Pexrør i kombinasjon med eldre kobberrør.
Avløpsrør i støpejern fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft i hele enheten.
200 liter Ozo vv beholder plassert i bod.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i felles gang.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon.
Branntekniske forhold er kontrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

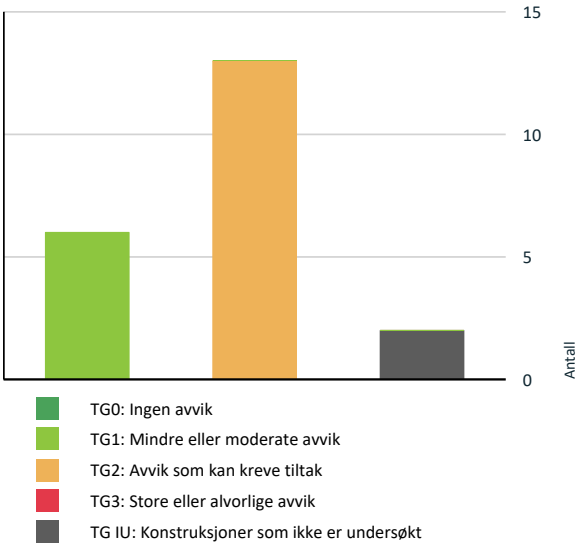
Tegninger samsvarer

Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 683
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Utvendig > Andre utvendige forhold**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 683
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1961

Kommentar

Anvendelse
Beboelse

Standard
Leilighet i bygg fra 1961 med oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2011	Modernisering	Nytt bad

UTVENDIG

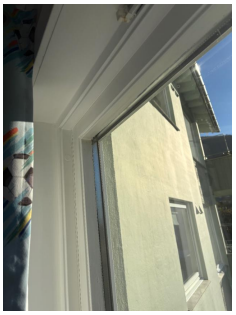
TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass av ukjent alder.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje i overganger registrert og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og noe oppgradering må påregnes



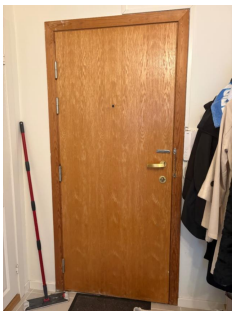


TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør med glatt finer fra 1988 er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrassedør med glass fra 2004 er kontrollert for samme.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje i treverk og overganger på terrassedør registrert og noe mindre sår på ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.





Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 683
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Vurdering av avvik:

• Er del av boligenes ansvar med nær tilknytning til enheten.
Begrenset fall til avløp registrert.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig tilsyn og vedlikehold anbefales.

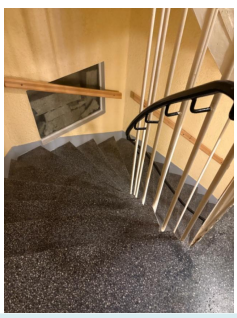
TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt boliglagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

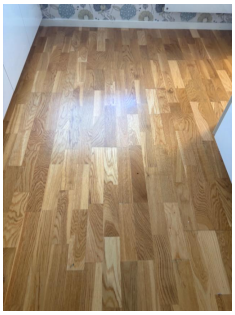


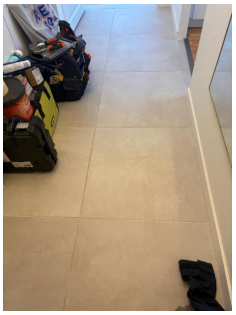
INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv med parkett og fliser.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår med noe bom i fliser og lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

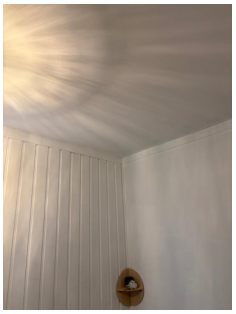




TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himling med tapet og malte overflater.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 683
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting







TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår som ikke vurderes nærmere da boliglagets ansvar.
Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører av god kvalitet.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.



VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2011 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, naturlig ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje i fuger, overganger og sprekk i en flis registrert

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt

Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 683
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

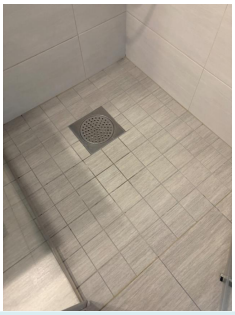
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Noe slitasje i overganger og svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik
- Lokal oppgradering og vedlikehold må påregnes







3 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra 2011 er kontrollert

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Noe lokal slitasje på innredning og utstyr registrert

Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik



Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 683
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

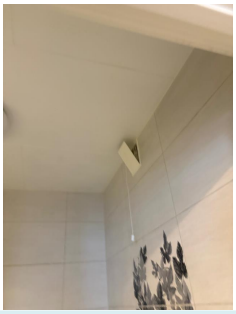
Naturlig ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales mekanisk avtrekk fra våtrom

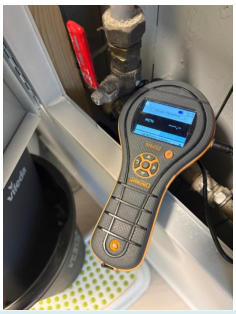


3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet tilkomst via luke.



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

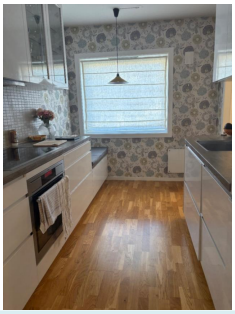
Kjøkken med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.
Steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Vurdering av avvik:

• Noe lokal slitasje med svelling av benkeplate ved oppvaskmaskin og innredning ved ventilator.
Avvik på innfesting av dør til kjøleskap som ikke er separert fra frys

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokale tiltak.



3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Pexrør i kombinasjon med eldre kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Gjenstående kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes

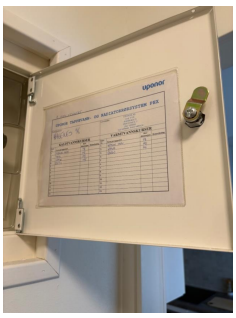
Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 683
4601 BERGEN

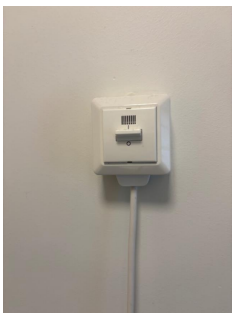
7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i støpejern fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft i hele enheten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liter Ozo vv beholder plassert i bod.

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 og jordfeilbryter plassert i felles gang.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon.

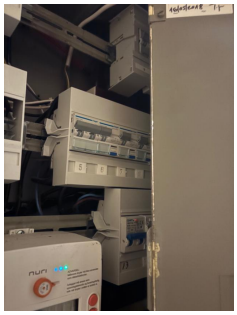
Vurdering av avvik:

• Anleggets alder og manglende dokumentasjon medfører anbefaling om uavhengig kontroll.

Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 683
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er kontrollert.

Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 683
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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

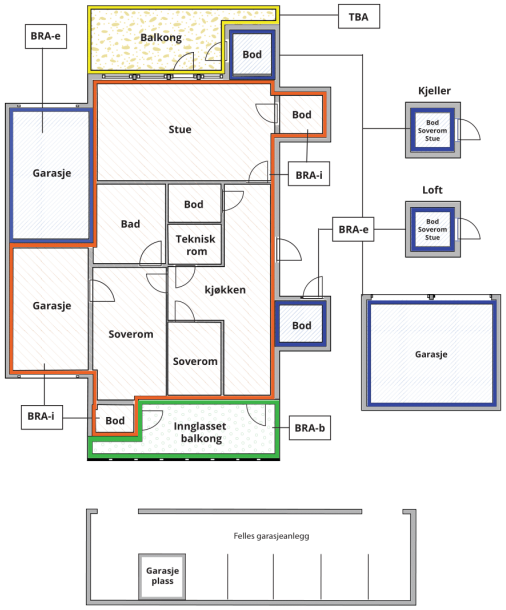
Hva er måleverdig areal?

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.

Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 683
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	68			68	3
Kjeller		7		7	
SUM	**68**	**7**			**3**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bod		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt internt areal.

3 etasje:
Gang: 6,1
Bad: 2,8
Soverom 1: 11,8
Soverom 2: 10,8
Kjøkken: 8,4
Stue: 21,2
Bod: 3,8

Kjeller:
Bod 1: 4,6
Bod 2: 2,7

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger samsvarer

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 683
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Rep for Silje Marie Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	683		0	4045.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kristofer Jansons vei 23

Hjemmelshaver
As Ny-Landås Boliglag Avd H

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
930111872		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet i etablert område.
Kort avstand til lokal butikk, kollektivtransport, skole, barnehager og ulike arbeidsplasser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område med ulik bebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei og uteområde.

Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 683
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.11.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2026	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	02.11.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	02.11.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Rep for eier	02.11.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kristofer Jansons vei 23 , 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 683
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker Dato utkjørt: 27.10.26 Side 1 av 3

AS Ny-Landås Boliglag Avd H		**Vår ref.:**	27/19	**Fødselsdato eier:**	08.02.1994
Kristofer Jansons Vei 23		**Type:**	Tilknyttet bolig A/S		
5089 BERGEN		**Eiere:**	Silje Marie Eriksen		
Organisasjonsnr:	930 111 872	**Aksje:**	19	**Aksjeboenhetsnr:**	19

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 769**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel felleskostnader	4 871
Tilleggsytelser:	El-billading	50
Objekt:	KABEL, 27/19 (309 - 19)	555
	DUGNAD, 27/19 (308 - 19)	75
	RENHOL, 27/19 (310 - 19)	218

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	225 870	Gjeld siste årsoppg.:	231 073
Klient ajourf. lån:	5 336 858	Klient gj. s. årsoppg.:	5 459 813

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95217649421, Handelsbanken ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.10.2026: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 27.10.2026: 5 336 858

Andel av saldo: 225 870

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Camila Francisca Figueroa Sepulveda
Adresse:	Kristofer Jansonsvei 23
Postnr/-sted:	5089 BERGEN
Telefon:	Mob.: 47167274
E-post:	styretkr.jansonsvei21-23@mittvestbo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	231 073	Andre inntekter:	431
Annen formue:	179 253	Utgifter:	4 826		

7: Pålydende

Pålydende:	4 250	Opprinnelig innskudd:	13 245		
Aksjenr:	19	Partialobligasjonsnr:	0019	Aksjeboenhetsnr:	19

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	160/683
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP615868

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1960	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles parkeringsplass utendørs ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

Leil.nr. 302 i Blokk B

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

AS Ny-Landås Boliglag Avd H	**Vår ref.:**	27/19	**Fødselsdato eier:**	08.02.1994
Kristofer Jansons Vei 23	**Type:**	Tilknyttet bolig A/S		
5089 BERGEN	**Eiere:**	Silje Marie Eriksen		

Organisasjonsnr: 930 111 872

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GENERELLE OPPLYSNINGER: AS NY-Landås Boliglag avd. H, består av 24 leiligheter i "stjernehus". Uvendig fasade ble rehablitert i 2003-2004. Det er instalert dørtelefon. Vaskeri i kjeller med vaskemmaskin, tørkrtrommel og tørkerom.

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: Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

DYREHOLD: 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: Offentlig vei uten sone.

GJESTEPARKERING: Ingen gjesteparkering.

BODER: Egen innvendig bod.

BODER: Felles bodanlegg i kjeller/loft.

OPPVAERMINGSTYPE: Mulighet for vedfyring i alle boligene.

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektivt Fiber TV og bredbånd

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

AS Ny-Landås Boliglag Avd H	**Vår ref.:**	27/19	**Fødselsdato eier:**	08.02.1994
Kristofer Jansons Vei 23	**Type:**	Tilknyttet bolig A/S		
5089 BERGEN	**Eiere:**	Silje Marie Eriksen		
Organisasjonsnr: 930 111 872				

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:**_____

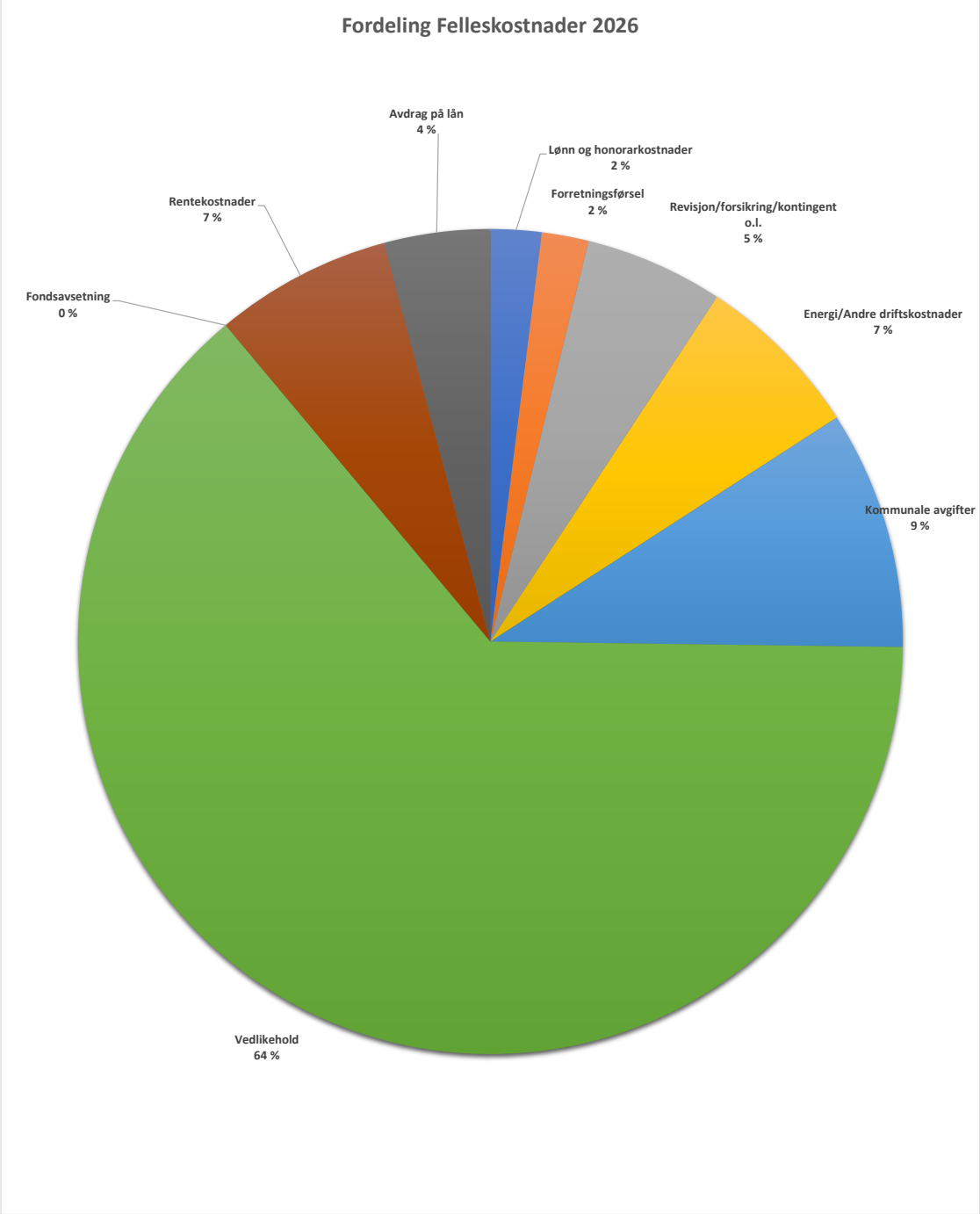
_____

Silje Marie Eriksen

Andelseiers underskrift

27 AS Ny-Landås Boliglag Avd H

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Innkalling til
Generalforsamling
AS Ny-Landås Boliglag Avd H



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til ordinær generalforsamling for AS Ny-Landås Boliglag Avd H

Aksjonærene i AS Ny-Landås Boliglag Avd H innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 02.06.2026 kl 18:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i Landåstorget trivselssenter .

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

7 Saker

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).

01.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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.

Styrets innstilling: Godtgjørelse for foregående styreperiode foreslås til kr. 70 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Styreleder ble valgt i 2025 og er ikke på valg i år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Styremedlem Tiril E. Mork er på valg.

Vegard Wikne stiller til valg som styremedlem.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem Steffen H. Sæthre er på valg, men stiller ikke til gjenvalg.

Det er et ledig verv som varamedlem. Varamedlem velges i møtet.

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i siden generalforsamlingen i 2025 bestått av:

- Christina Andersen
- Jahn Petter Skrede Hellebust

Generalforsamlingen velger valgkomiteen i møtet.

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."

Styrets innstilling: Styret velger selv delegater til Vestbos generalforsamling. Delegatene velges blant styrets medlemmer.

7. Saker

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

Det er ikke kommet inn saker til generalforsamlingen i år.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsberetning 2025 for AS Ny-Landås Boliglag Avd H

Virksomhetens art og lokalisering

AS Ny-Landås Boliglag Avd H 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 9 møter i 2025-2026

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Vurdere tilbud for taktekking og ekstern prosjektleder.

- Full utbytting av tak (tektekking)

- Leid inn ekstern prosjektledelse i forbindels med takarbeidene.

- Gjennomføre miljøkartlegging.

- Håndtering av lekkasjer i kjeller fra fryste rør og skifting av panelovn vaskeri.

- Skifting av lås nr. 21

- Vurdere tilbud for nytt lån.

- Refinansiering av lån fra Vestbo kreditt og Handelsbanken til nytt lån i Handelsbanken.

- Vedlikehold av uteområder og boder.

- Innkjøp av robotgressklipper, programmering av gressklipper.

- Strøm: Overgang til Norgespris for fellesområdene, revidering av avtale for elbillading.

- Håndtering av forsikringssaker og andre skadesaker. Herunder, etterarbeid etter stormen "Amy".

- Håndtering av saker fra beboere.

- Brannverns tiltak: Utlevering av sikkerhetsposer til beboere, skiftet røykvarslerbatteri i fellesareal.

- Økonomi: Revisjon av felleskostnader.

- Organisering og gjennomføring av dugnad.

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

- Vedlikeholdsarbeid uteareal.

- Revisjon av husordensregler og parkeringsregler i trå med innspill fra beboere og styre på husmøtet i 2024.

- Undersøke muligheten for etterisolering av fasade.

- Videreføre og følge opp vedlikeholdsavtaler (Brannvernutstyr,trappevask,vedlikehold på pipehatter og tak).

- Undersøke behovet for utskifting av vinduer i kjelleretasjene.

- Vurdere utskifting og fornyelse av søppelgjerdene.

- Vedlikeholdsmaling av mindre slitasjeutsatte områder.

- Oppfølging av avtale med styret i naboblokkene i Adolf Bergs vei angående utbedring av felles gjerde på dugnad.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Taktekking utført av BTB - Bergen taktekker og blikkenslagservice, ekstern prosjektleder for arbeidene var KEPLA. Arbeidene er nå ferdigstilt etter avtale.

- Håndtering av lekkasjer i kjeller fra fryste rør og skifting av panelovn vaskeri.

- Skifting av lås nr. 21

- Innkjøp av robotgressklipper.

- Brannverns tiltak: Utlevering av sikkerhetsposer til beboere, skiftet røykvarslerbatteri i fellesareal.

- Plenklipp/oppsett av robotgressklipper.

- Klippe hekk.

- Koste gammelt løv under hekk, plukke kvister o.l fra plen.

- Tømme fellesbod/hobbyrom for gamle møbler, trevirke osv.

Det er i løpet av året utført 50 (antall) timer dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- Opprydning etter storm

- Hagearbeid

- Rydding av boder.

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Generelt god, men eldre byggningsmasse som gir en del vedlikeholdsbehov i årene fremover.

Vannledningene våre er fornyet i begge hus frem til kommunalt anlegg, og har lang levetid. Det er gjennomført rørfornyning av hovedrørstammene for avløp i begge bygg, men det er fremdeles noen leiligheter som har originale støpejernssluker som kan utgjøre en risiko. All belysning i felles areal er oppgradert til led belysning med sensorer. Byttet hovedstrømsinntak i nr 23.

Låsesystem,porttelefon, ytterdører og innerdører er moden for utskiftning. Det er fremdeles noen vinduer i kjelleren som ikke er byttet til vedlikeholdsfritt materiale som

må følges opp. Det er utarbeidet en 15 års vedlikeholdsplan av VESTBO, hvor blant annet skifte av vinduer i kjeller i begge bygg er nevnt. Styret skal vurdere om dette bør prioriteres. Vinduer i leilighetene er fra 2004, generelt god tilstand men vedlikehold av åpne/lukke mekanismen må følges opp årlig av beboerne, etter påminnelse fra styret.

Taket er helt nytt og skiftet ut våren 2026. Pipe hatter er montert på alle 3 pipene på begge bygg i 2025.

Fasaden ble rengjort og malt i 21-22, men material valgene på altanene gjør at det kreves tiltak her grunnet blant anna rust, og vannbord. Dette kan gjerne sees i sammenheng med en større oppgradering av fasaden hvor det vil være naturlig å se på etterisolering, bytte av vinduer, balansert ventilasjon og eventuelt balkong oppgradering. Styret skal undersøke videre rehabilitering av fasaden.

Veggene rundt søppelcontainerne er moden for utskifting, styret vil vurdere utbedring av disse.

Det er ett kjent problem med overvann i vårt uteareal, og at området rundt husene våre synker. Dette ser vi tydlig ved f.eks sprekker i asfalten rundt bygget og at vannkummer står høyt over bakken. Det er ikke funnet noen setningskader på bygget vårt, da byggene våre ble bygget på påler og dermed ikke siger på lik linje med terrenget rundt. Arbeidet ved nr 23 viste at noe av problemene med at asfalten synker, har sammenheng med sammensetningen av massene. Tett inn til bygget er det en knapp meter med fyllmasse, mens 1 meter fra bygget kan det være så lite som 30 cm fyllmasse. Forbedring av grunnforholdene rundt blokkene og senke kummer rundt byggene vil kreve en omfattende dreneringsjobb.

Boliglaget disponerer fellesuteareal på ca 4 mål, her det lekehuske og markbalkonger foran hver blokk. Hagen er solrik og med ulik beplantning. Parkeringsplassen består i dag av 9 plasser for beboere, og har 4 el-bil ladere.

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:

- Brannverns tiltak: Utlevering av sikkerhetsposer til beboere, skiftet røykvarslerbatteri i fellesareal.

- Brannslukningsapparater ble sjekket i desember 2024.

- Rømningsveier: Styret vil vurdere behovet for en gjennomgang av branninstrukser, brannøvelse og rømningsveier.

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 registrert (2) skadesaker.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Disse skyldes i hovedsak:

- Stormen "Amy"

- Fryste rør i kjelleren

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling mandag 02.06.2025 bestått av:

Styreleder, Camila Francisca Figueroa Sepulveda
Styremedlem, Tiril Egset Mork
Styremedlem, Kjartan Mevatne
Styremedlem, Elise Andrews
Varamedlem, Steffen Hjellestad Sæthre

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem

Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.05.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

27 AS Ny-Landås Boliglag Avd H — RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 284 192	1 164 744	1 252 872	1 381 104
Andre inntekter	7	263 203	256 380	249 624	256 415
SUM INNTEKTER		**1 547 395**	**1 421 124**	**1 502 496**	**1 637 519**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	70 000	53 712	53 712	70 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	9 870	7 573	7 573	9 870
Forretningsførsel		70 765	66 762	70 767	73 595
Kontingent BBL		7 200	7 200	7 200	7 200
Andre honorarer		40 713	50 725	3 000	123 000
Revisjon		8 900	8 900	9 400	8 900
Forsikringspremier		71 210	56 619	67 943	78 331
Energikostnader		19 746	11 810	11 000	17 500
Kommunale avgifter		353 622	321 648	342 600	374 230
Andre driftskostnader	9	226 619	256 549	214 166	247 046
Vedlikehold	10	335 163	114 018	637 500	400 000
Rehabilitering		432 882	283 409	325 000	2 150 900
SUM KOSTNADER		**1 646 690**	**1 238 925**	**1 749 861**	**3 560 572**
DRIFTSRESULTAT		**-99 295**	**182 199**	**-247 365**	**-1 923 053**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		10 175	16	0	0
Finanskostnader		112 819	71 651	48 637	277 915
NETTO FINANSPOSTER		**-102 644**	**-71 635**	**-48 637**	**-277 915**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**-201 939**	**110 564**	**-296 002**	**-2 200 968**
Overføringer og disponeringer		**-201 939**	**110 564**	**0**	**0**

27 AS Ny-Landås Boliglag Avd H Orgnr.: 930111872 Utskriftsdato 05.03.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

27 AS Ny-Landås Boliglag Avd H — BALANSE — 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	1 587 600	1 587 600
Andre driftsmidler	2	109 337	109 337
Sum anleggsmidler		**1 696 937**	**1 696 937**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		5 707	0
Andre fordringer		64 314	108 061
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		4 716	5 805
Innestående bank		4 198 748	0
Sum omløpsmidler		**4 273 486**	**113 866**
SUM EIENDELER		**5 970 423**	**1 810 803**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

27 AS Ny-Landås Boliglag Avd H — BALANSE — 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	102 000	102 000
Sum innskutt egenkapital		**102 000**	**102 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	52 562	254 501
Sum opptjent egenkapital		**52 562**	**254 501**
Sum egenkapital	**4**	**154 562**	**356 501**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	5 459 813	840 913
Borettsinnskudd	6	317 960	317 960
Sum langsiktig gjeld:		**5 777 773**	**1 158 873**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 707	0
Vestbo i mellomregning		0	138 994
Leverandørgjeld		32 381	156 435
Sum kortsiktig gjeld		**38 088**	**295 429**
Sum gjeld:		**5 815 861**	**1 454 302**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 970 423**	**1 810 803**

Sted:_____, dato:_____

Camila Francisca Figueroa Sepulveda
Styreleder

Elise Andrews
Styremedlem

Tiril Egset Mork
Styremedlem

Kjartan Mevatne
Styremedlem

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 27 AS Ny-Landås Boliglag Avd H 2025

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**-181 563**	**-45 777**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-201 939	110 564
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	4 618 900	-246 350
B. Årets endring i disponible midler	**4 416 961**	**-135 786**
C. Disponible midler	**4 235 398**	**-181 563**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	70 021	108 061
Kontanter og bankinnskudd	4 203 464	5 805
Omløpsmidler	**4 273 486**	**113 866**
Kortsiktig gjeld	**-38 088**	**-295 429**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**4 235 398**	**-181 563**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladeanlegg	Byggmessige Anlegg	Levegg altaner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	109 337	1 419 000	168 600
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	109 337	1 419 000	168 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	109 337	1 419 000	168 600
Anskaffelsesår :	2022	1960	2013
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	1 419 000
1101 Rehabilitering/påkostning	168 600
Sum	**1 587 600**

Note 27 AS Ny-Landås Boliglag Avd H 2025

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	102 000	0	102 000
Annen egenkapital	254 501	-201 939	52 562
Sum egenkapital 31.12.	**356 501**	**-201 939**	**154 562**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken ASA**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**95217649421**	**95217459126**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2017
Rentesats:	5.09 %	5.99 %
Beregnet innfridd:	30.09.2045	30.10.2025
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	840 913
Avdrag i perioden:	40 187	840 913
Opptak i perioden:	5 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	**5 459 813**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	4 543 955	0

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2230 Andre pantelån	5 459 813	840 913
2250 Borettsinnskudd	317 960	317 960
Sum	**5 777 773**	**1 158 873**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3615 Dugnad	21 600	14 400
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	159 840	149 760
3617 Renhold	62 784	59 904
3620 Innkreving strøm	5 050	4 850
3685 Diverse inntekter fri	13 929	27 466
Sum	**263 203**	**256 380**

Konto 3685: Elbillading, vaskeri-inntekt.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	70 000	53 712
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	7 573
Sum	**79 870**	**61 285**

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	9 200	6 100
6330 Vaktmestertjenester	42 912	42 795
6391 Alarm og brannvern	4 015	8 609
6395 Sommer- og vinterkostnader	736	159
6800 Kontorrekvisita	0	523
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	115
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	165 862	191 802
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	1 502	1 369
7720 Generalforsamling	2 000	1 975
7770 Bank og kortgebyrer	545	0
7781 Bomiljø	145	0
7791 Annen kostnad	-299	3 103
Sum	**226 619**	**256 549**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	132 305	9 190
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	180 565	62 500
6640 Periodisk vedlikehold	0	37 500
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 294	4 828
6695 Forsikringsskadesaker	15 000	0
Sum	**335 163**	**114 018**

Byggelån/driftskreditt

	Ramme:	Utløpsdato:
Heder Bank, pantesikret	Kr. 1.500.00	31.12.25

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for AS Ny-Landås Boliglag Avd H.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Ny-Landås Boliglag Avd H

Styreleder	Camila Francisca Figueroa Sepulveda (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Elise Andrews (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Tiril Egset Mork (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Kjartan Mevatne (sign.)	10.03.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 AS Ny-Landås Boliglag Avd H

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Ny-Landås Boliglag Avd H 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: YD2ZO-2PDUE-DWUVN-RKNJ3-3IDDY-Q6O87

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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, 20. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YD2ZO-2PDUE-DWUVN-RKNJ3-3IDDY-Q6O87

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Ny-Landås Boliglag Avd H tirsdag 02.06.2026 kl. 18:00 - Landåstorget trivselssenter .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 9

I tillegg ble det fremlagt 1 fullmakter.

Til sammen 10 stemmer til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Styreleder velges som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Camila Francisca Figueroa Sepulveda

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Steffen Sæthre

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en aksjonær.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Arild Knapskog

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt:

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 legges frem:

*Redegjørelse for styrets arbeid siste år. Takarbeider og andre skadesaker. Låneopptak i Handelsbanken, refinansiering kassakreditt. Mindre arbeid: Elbilladere, plenklipper o.l. Tilstand bygningsmasse.

Vedtak:
Årsberetningen for 2025 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen. Årsregnskap gjennomgås i hovedtrekk.

Spørsmål fra beboer om låneopptak. Lån ble brukt til å betale ned kassekreditt og takarbeider. I tillegg er det om lag 1.9m disponibelt for uforutsette utgifter.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 70 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Styreleder ble valgt i 2025 og er ikke på valg i år.

Vedtak:
Som styreleder ble følgende valgt:

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Styremedlem Tiril E. Mork er på valg.

Vegard Wikne stiller til valg som styremedlem.

Julia Aars Prestegård stilte til valg på generalforsamling.

Vedtak:
Som styremedlem ble følgende valgt: Julia Aars Prestegård

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem Steffen H. Sæthre er på valg, men stiller ikke til gjenvalg.

Det er et ledig verv som varamedlem. Varamedlem velges i møtet.

Vedtak:
Som varamedlemmer ble følgende valgt: Lillian Nesheim

Velges for 6 måneder.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Camila Francisca Figueroa Sepulveda styreleder valgt for 2 år i 2025

Julia Aars Prestegård styremedlem valgt for 2 år i 2026

Kjartan Mevatne styremedlem valgt for 2 år i 2025

Elise Andrews styremedlem valgt for 2 år i 2025

Lillian Nesheim varamedlem valgt for 6 måneder i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i siden generalforsamlingen i 2025 bestått av:

- Christina Andersen
- Jahn Petter Skrede Hellebust

Generalforsamlingen velger valgkomiteen i møtet.

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomiteen ble følgende valgt:
Christina Andersen
Jahn Petter Skrede Hellebust

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."

Vedtak:
Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling: Ingen

7. Saker

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

Det er ikke kommet inn saker til generalforsamlingen i år.

Vedtak:
Ingen saker kom inn til generalforsamling.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for AS Ny-Landås Boliglag Avd H

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Camila Francisca Figueroa Sepulveda (sign.)	03.06.2026
Sekretær	Steffen Hjellestad Sæthre (sign.)	02.06.2026
Protokollvitne	Arild Knapskog (sign.)	02.06.2026

Vedtekter

For Ny-Landås boliglag avd. H. Boligaksjeselskap, org nr 930 111 872

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.12.58, sist endret den 15.11.05, 19.05.2011 og 30.05.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ny-Landås boliglag avd. H 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 102.000,- fordelt på 24 aksjer á kr 4250,-

(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 4-2.

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.

(6) Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner i boliglaget.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) 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.

(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, 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.

(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.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 3 andre medlemmer med 1 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Dersom noen trer ut av styret i funksjonstiden, kan ny leder/styremedlem velges på førstkommende generalforsamling for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(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 taes med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. 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.

(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

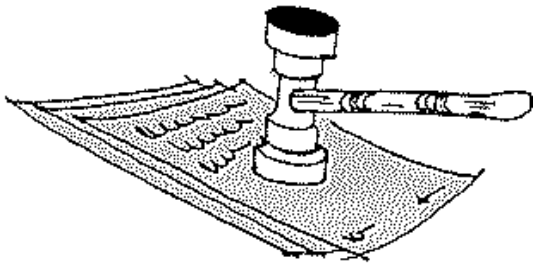
10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

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.

VESTBO
- for bedre bomiljø

HUSORDENSREGLER
FOR
AS NY LANDÅS BOLIGLAG AVD H

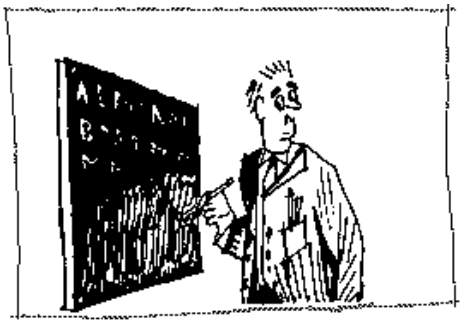


Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i laget.

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

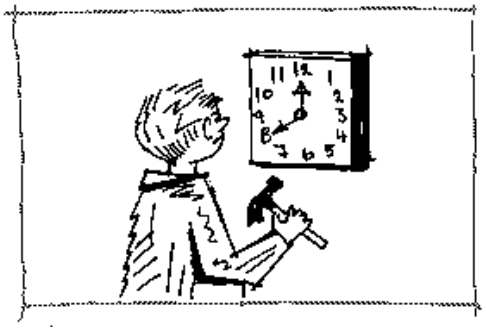
I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



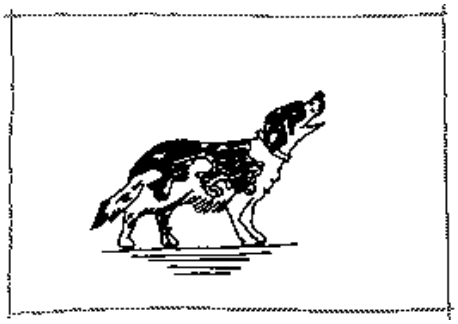
1. Alminnelige ordensregler

Alle som bor, eller oppholder seg i eiendommen plikter å følge gjeldene ordensregler.
Bruk leiligheten slik at andre ikke sjeneres.



2. Leiligheten og boområdet

Gatedørene har smekklås, og skal alltid være stengt.
Kjellerdører og boder skal alltid være stengt.
Uro i leiligheten og boområdet skal unngåes fra kl. 22.00-07.00. Etter kl 23:00 skal det være ro i huset, selskapsaftener unntatt. Dog skal i sistnevnte tilfelle beboerne i tilstøtende leiligheter varsles.
Sang og musikkøvelser er ikke tillatt uten samtykke fra de medlemmene som kan sjeneres.

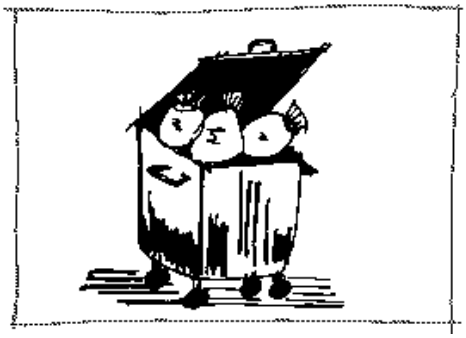


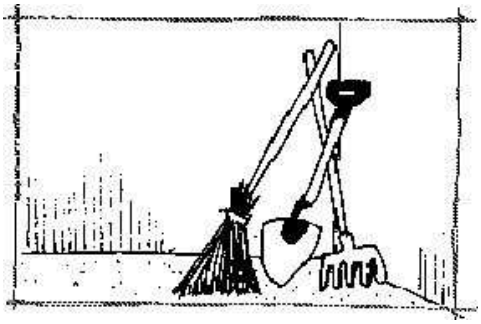
3. Regler for husdyrhold

Det er ikke tillatt å skaffe seg hund eller katt uten at styret har gitt sitt samtykke. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.

4. Boss/ Avfall

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i avfallsdunkene. Aksjonærene er ansvarlig for at avfallsdunkene fylles slik at bosset ikke faller utenfor og fremkaller luk og trekker utøy til huset.

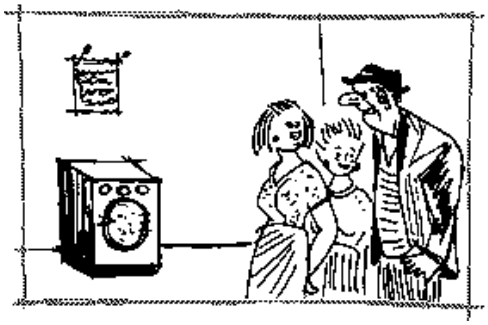




5. Renhold

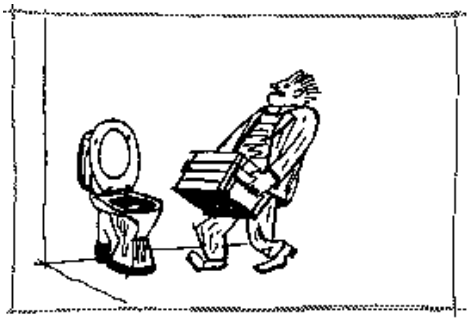
Det forventes at beboerne holder normal orden på fellesarealer. Hageganger, ganger og trapper skal til enhver tid holdes ryddig. Medlemmene må ikke oppta plassen på disse stedene med uvedkommende ting så som barnevogner, sykler, ski etc. Disse ting må, hvis de ikke plasseres i boligen selv eller tilstøtende utrom, settes i egne boder eller felleskjeller. Kommer det utøy i boligen er medlemmene pliktig til å melde fra til styret straks, og i tilfelle det er innen boligen, selv sørge for utrydding. Oppstår lekkasje, soppdannelser etc. er medlemmet som oppdager det likeledes pliktig til straks å melde dette til styret. Rotter og mus må snarest søkes utryddet. Medlemmene er pliktig til å følge de bestemmelser som til enhver tid blir gitt av myndighetene for utrydding av rotter.

6. Vaskerier og tørkeplasser



Lufting av boligen skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til hovedtrapp eller lignende. Det er forbudt å foreta banking av tepper, løpere el. på altaner, i vindu eller i oppganger. Snorer til klestørk må ikke settes opp andre steder enn anvist. Det er forbudt å henge tøy på hagegjerder eller lignende. Synlig tørking på altaner må ikke foretaes. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Det er slått opp regler for bruk av vaskeriet i kjelleren. Instruks for vasketider og for bruk av maskinene må følges. Utendørs tørkeplasser kan brukes til tørk av klesvask og lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy er ikke tillatt på søn- og helligdager og på offentlige høytidsdager.

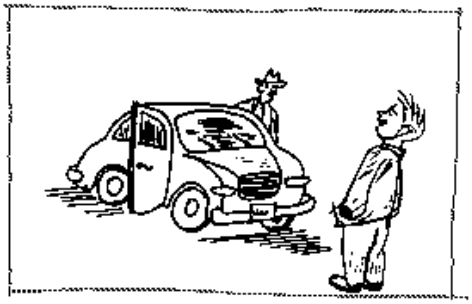


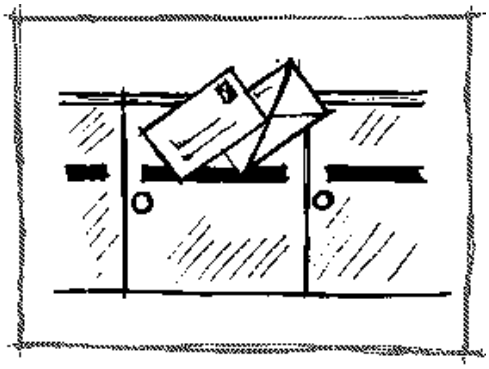
7. Bad, wc og ledninger

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

6. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene, eller langs veien. Parkering inne på boområdet er ikke tillatt. Øvrig ferdsel med bil i boområdet må skje på forsvarlig måte.





7. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

8. Plikter/ ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i borettslaget.



9. Andre Bestemmelser

Fellesrommet må ikke benyttes av medlemmene til andre formål enn de er bestemt for. Det er forbudt å oppsette skjemmende brevkasser, skilt, antenner, markiser i skrikende farger. Nærmere vedtak herom kan treffes.

AS Ny-Landås Boliglag avd H, mars 2006

Vedlegg: Kommunalinformasjon

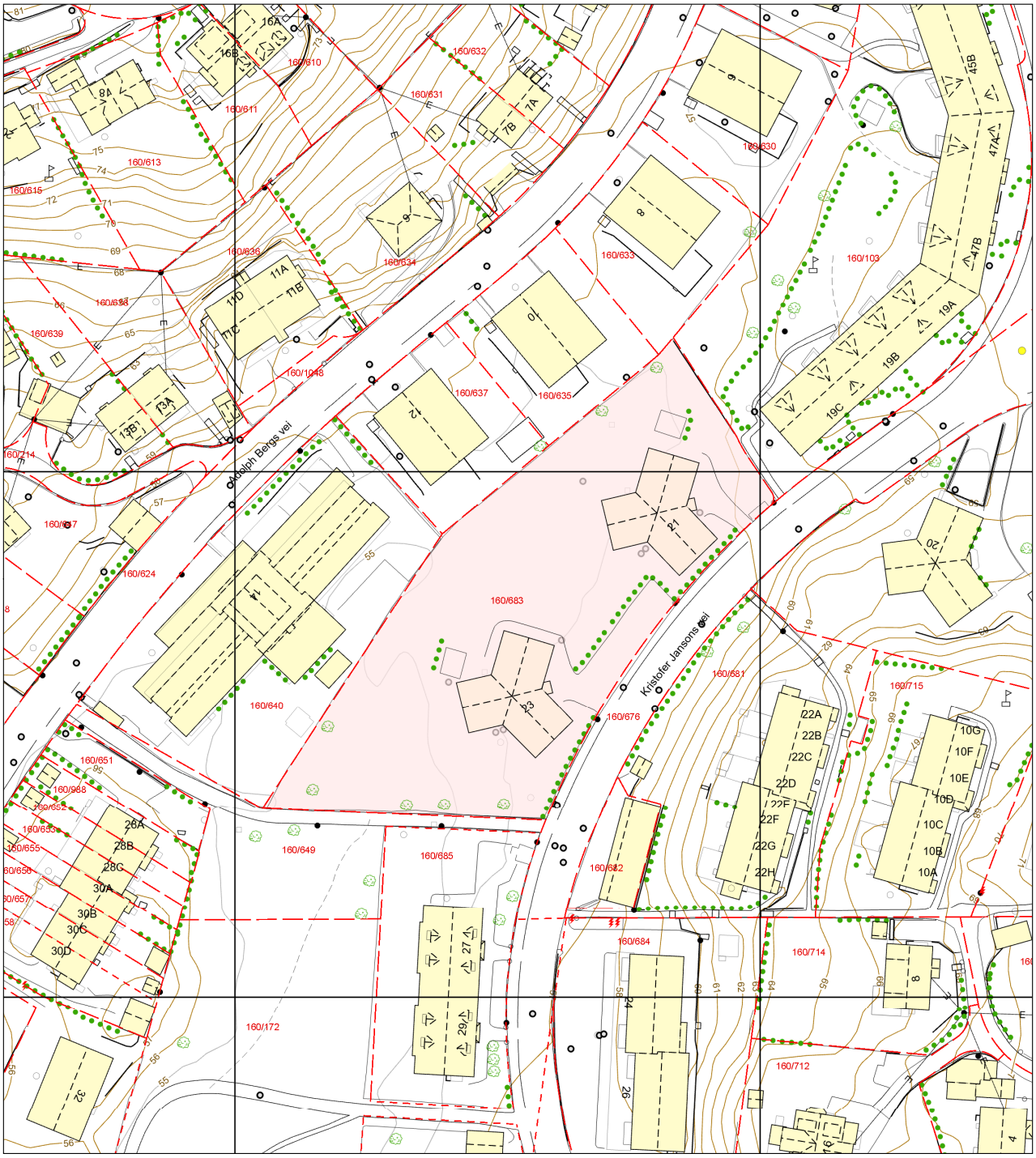
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 27.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/683/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 23, 5089 BERGEN m.fl.

N



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/683/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 23, 5089 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr.

J.NR. MOTTATT
02011 - 4.12.61
BYGNINGSSJEFEN

Ferdigattest

for eiendommen nr. Kristofer Jansons vei 23 x, hus B.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 29. nov. 1958
fra hr. Vestlandske Boligbyggelag v/ ark.e M. & J. Svenningsson
approberte byggeforetagende: 4-etasjes murbygning
er lovlig. -

Forbehold - se baksiden.

Der er besiktiget 3 røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg. 3 ovner	8. etg.
1. etg. 3 ovner	5. „	9. „
2. „ 3 "	6. „	10. „
3. „ 3 "	7. „	11. „

Dessuten Elektr. fellesvaskeri, 12 stk. komb. bad og w.c.er.

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

Bergen den 27. nov. 1961.

bygningsinspektør.

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

Bergen den 4/12 1961.

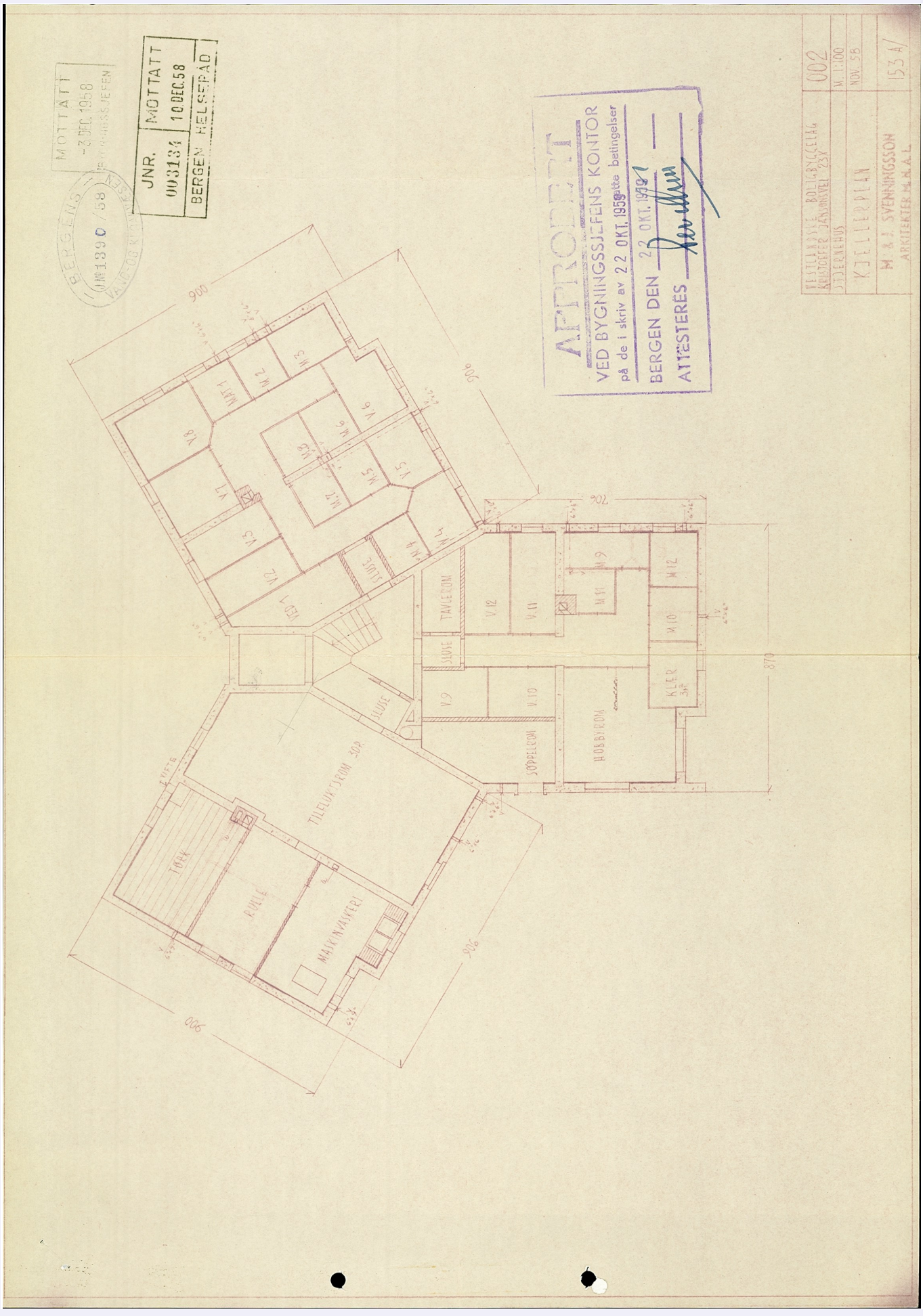
bygningssjef

1000 + 1300. 9-57. B. D. & Co.

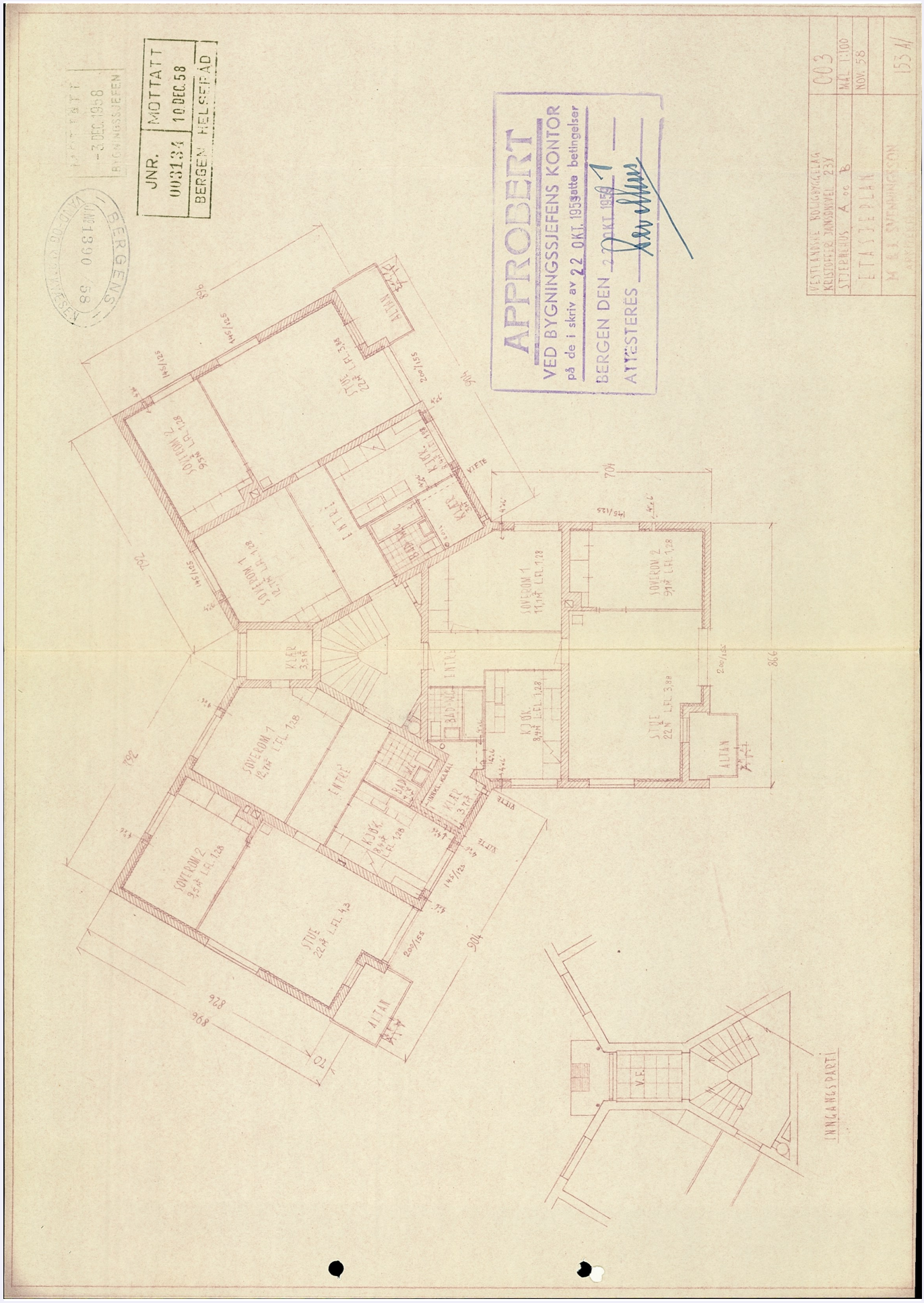
./.

Forbehold: Hvis det senere skulle vise sig at de forholdsregler som er tatt mot inntrengen av vann i kjellerne ikke er tilstrekkelige, vil det kunne bli fremsatt ytterligere krav om sikring.

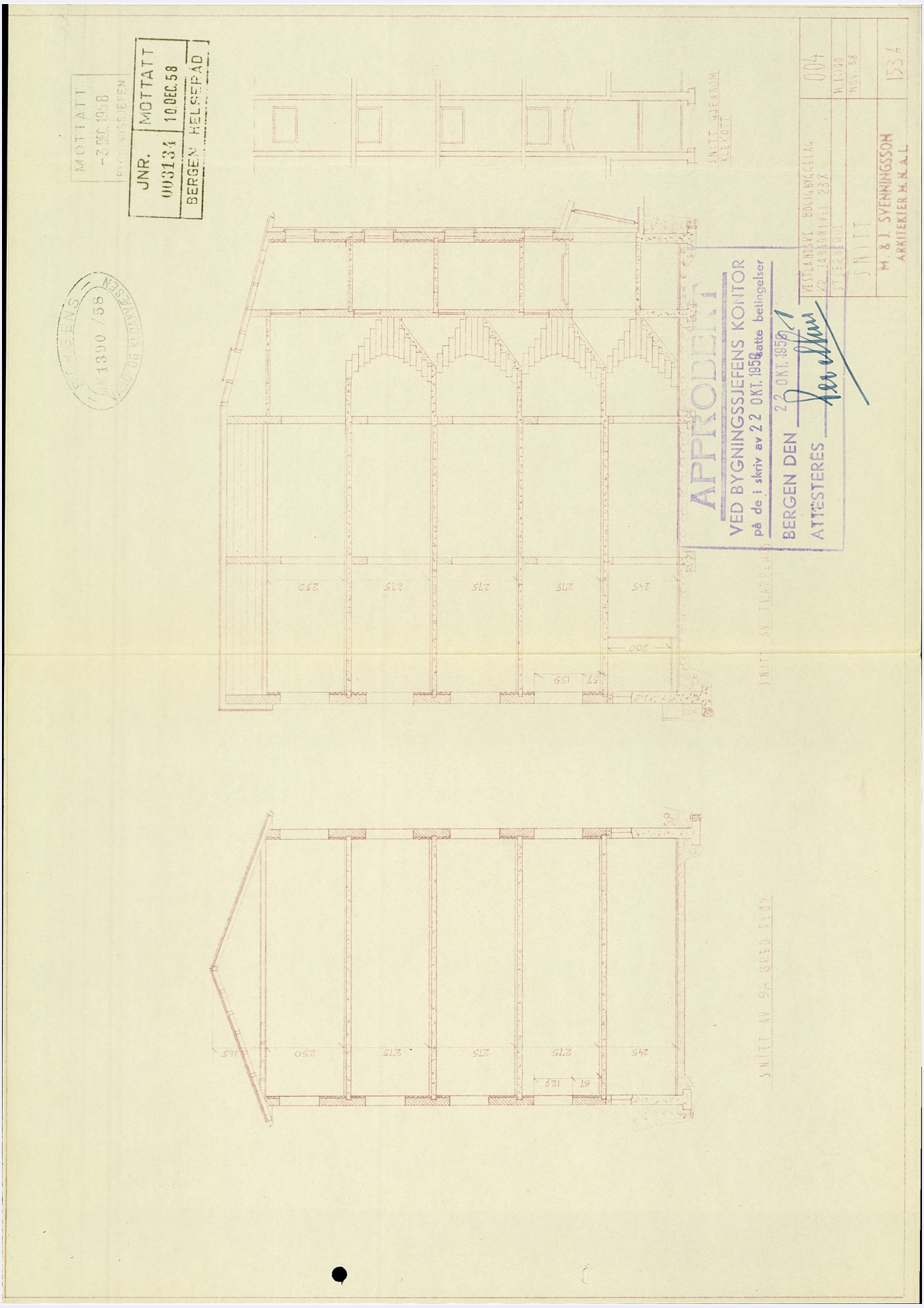
Vedlegg: Kommunalinformasjon



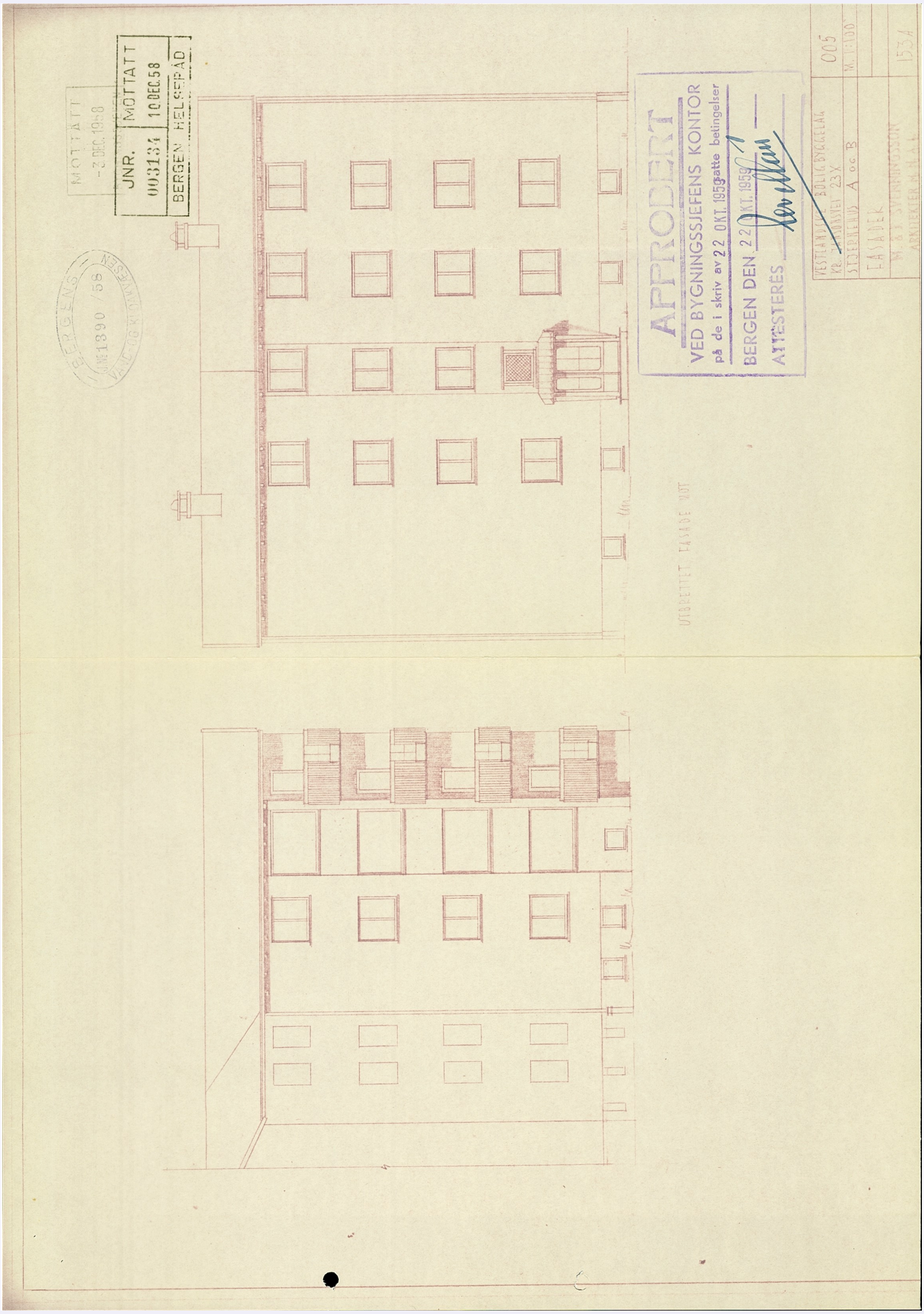
Vedlegg: Kommunalinformasjon



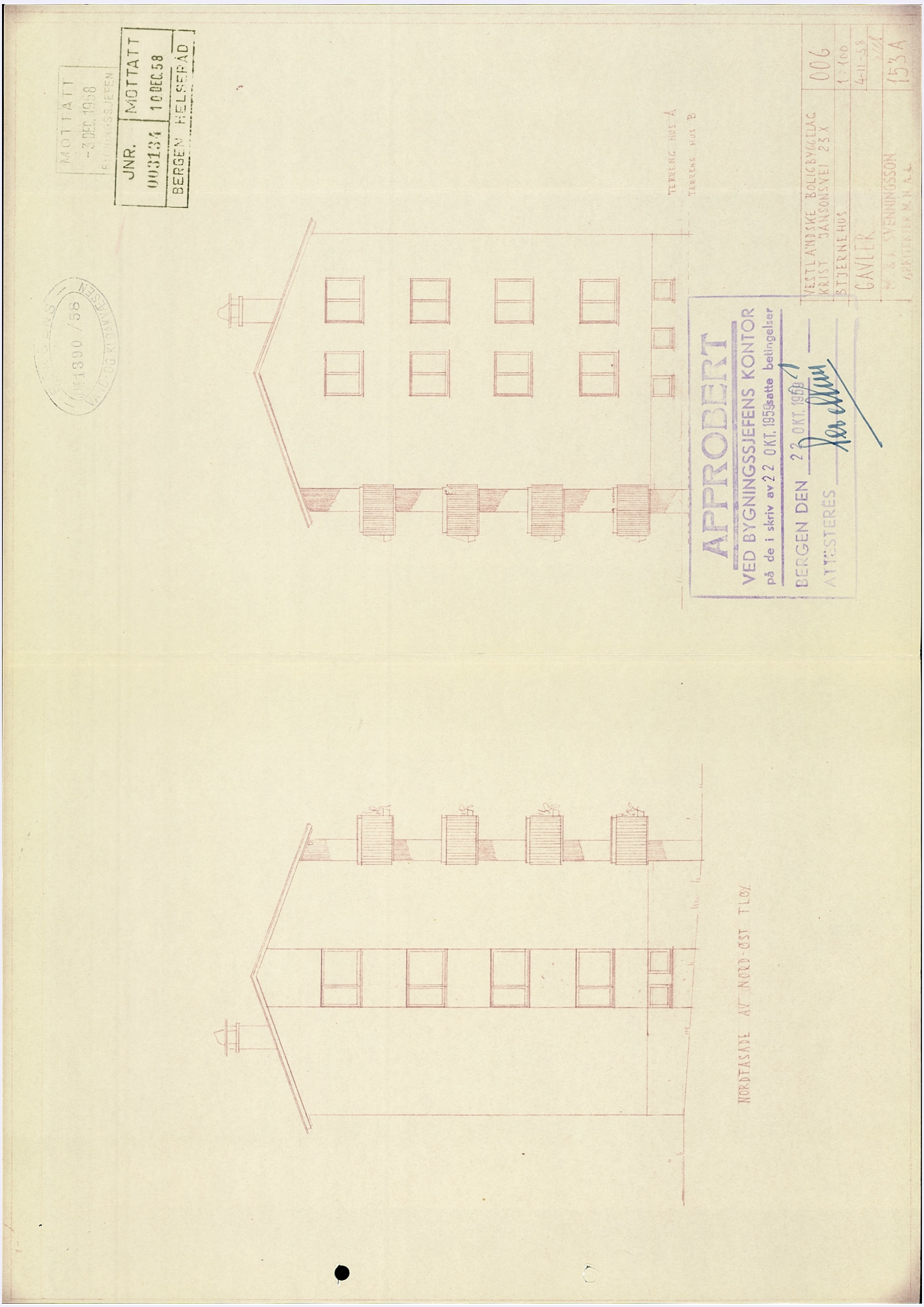
Vedlegg: Kommunalinformasjon



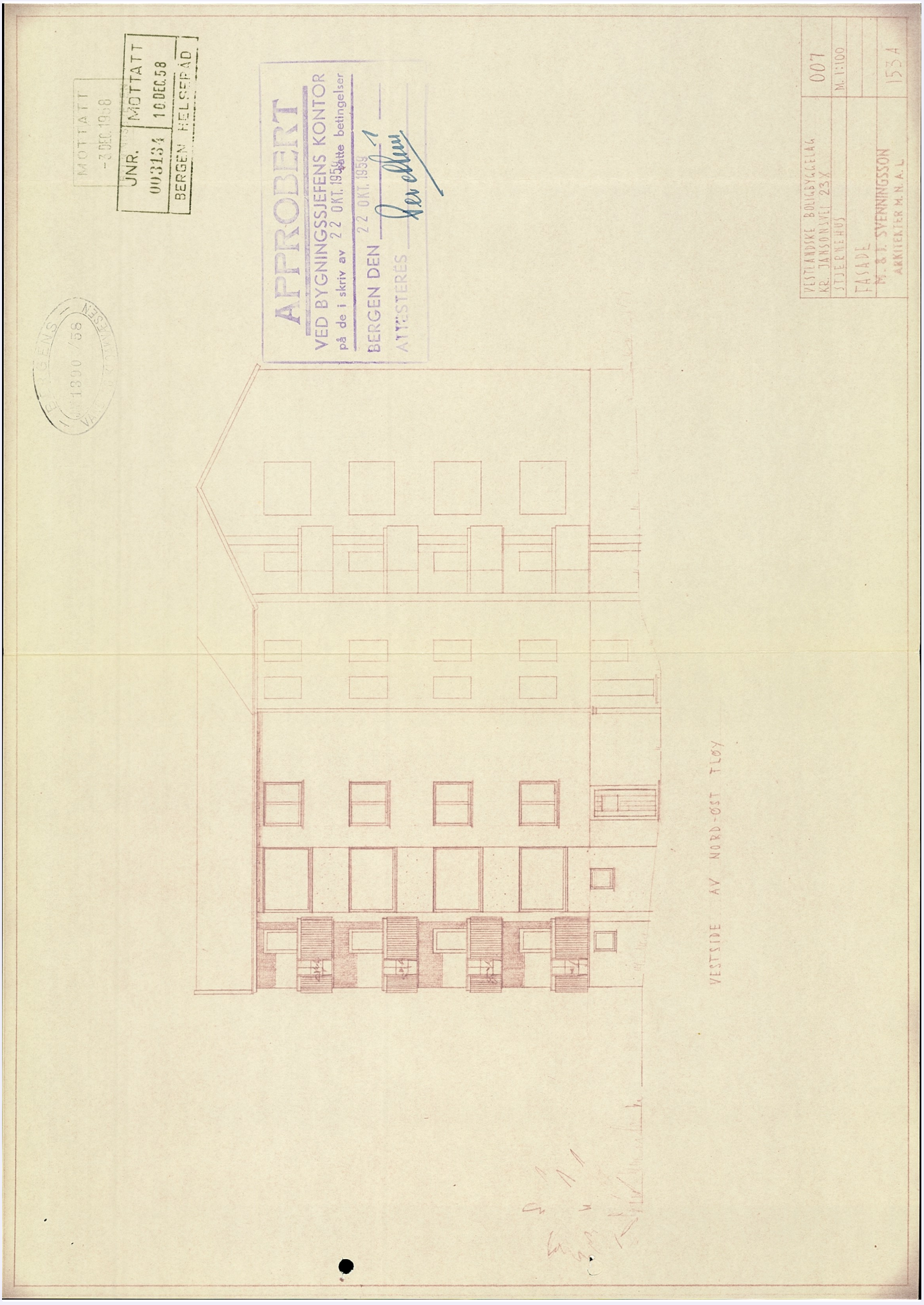
Vedlegg: Kommunalinformasjon



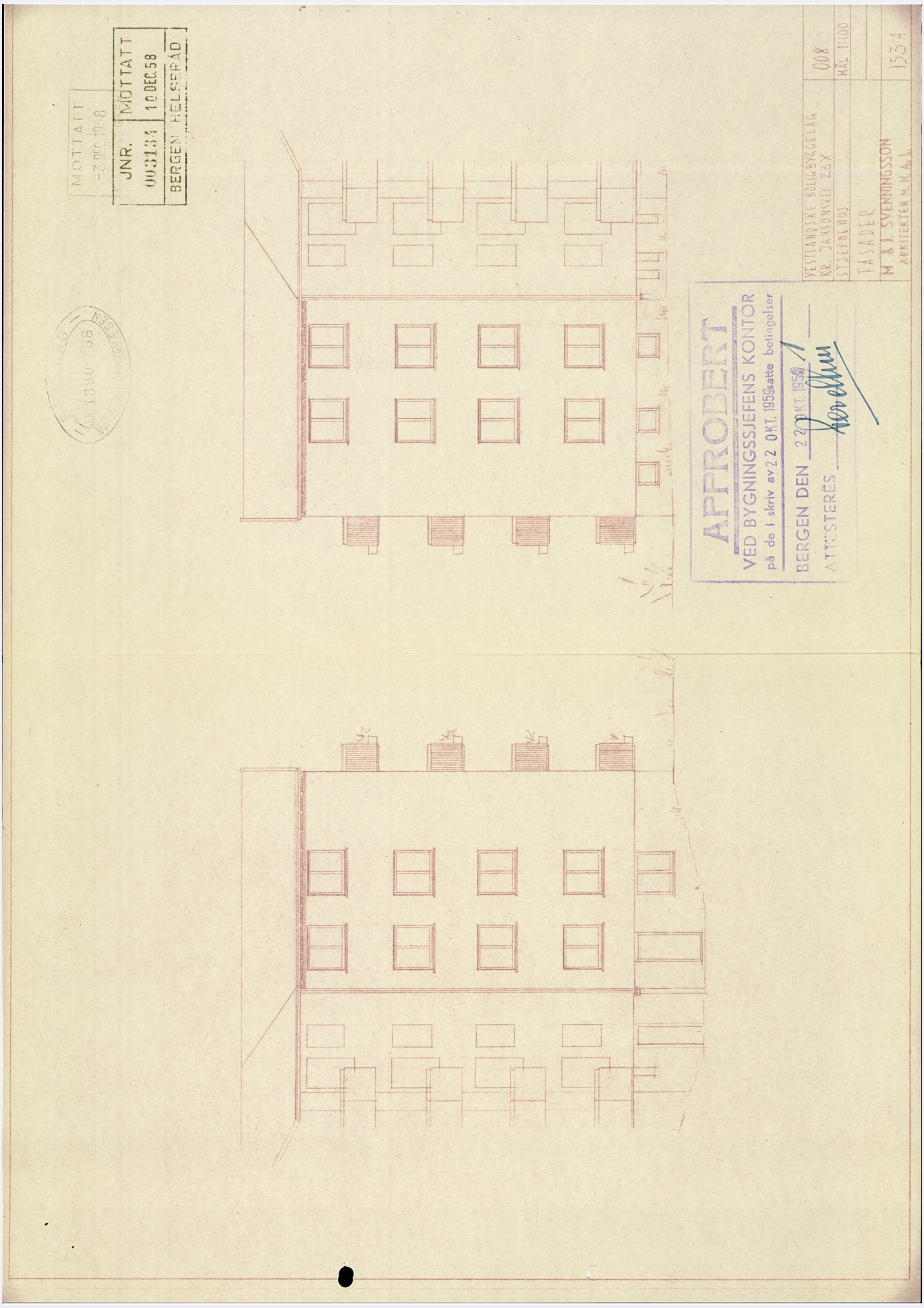
Vedlegg: Kommunalinformasjon



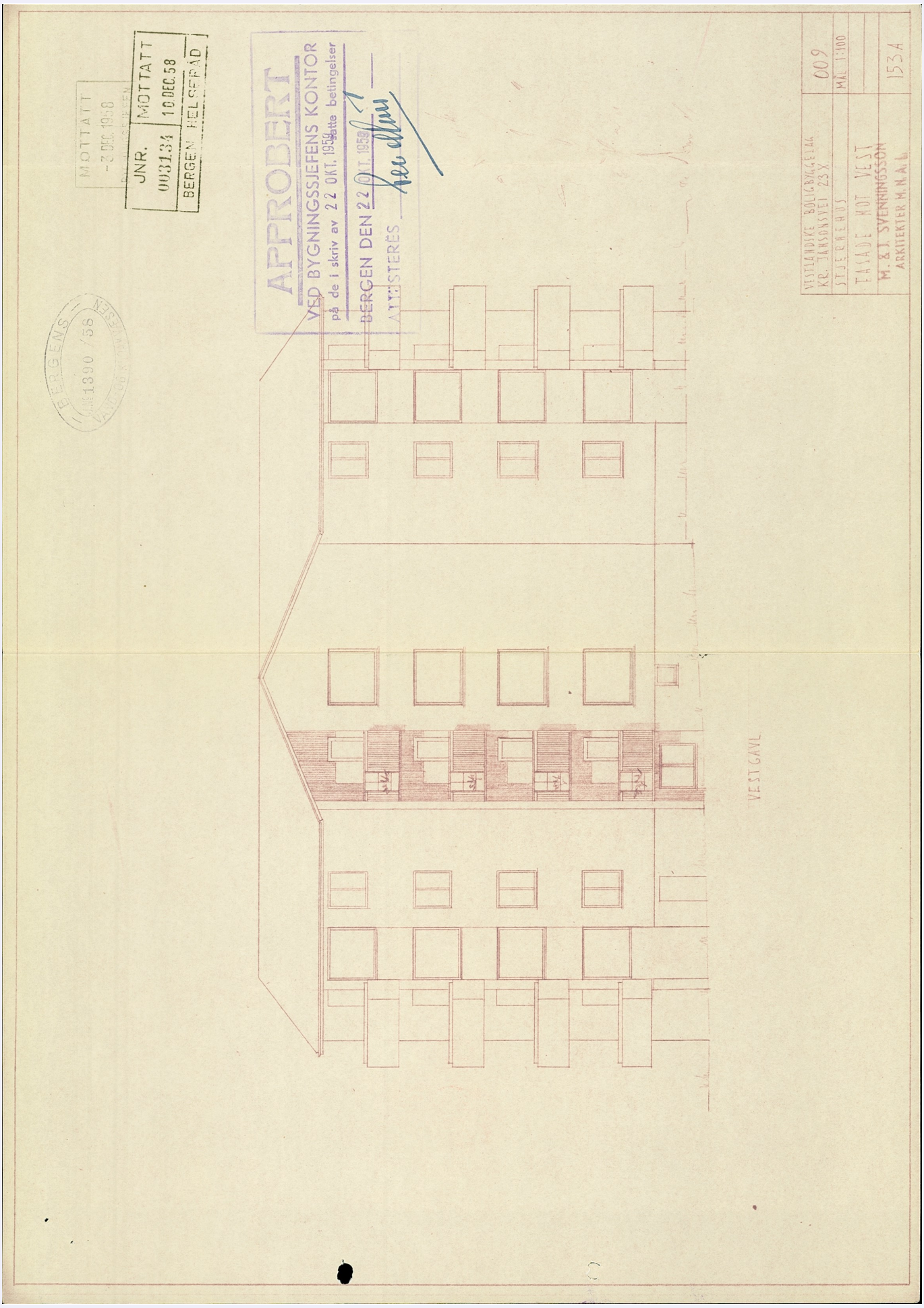
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/683/0/0
Utlistet 27. oktober 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260809723	Grunneiendom	0	Ja	4 051,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10520000	30	Årstad. Bergensdalens sydlige del, distr. Slettebakken	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		100,0 %

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	96,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	3,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	0,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	Årstad/Fana/Bergenhus. KDP Landås	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	499 - Annen restriksjon	99,7 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
66420000	35	Årstad. Gnr. 160 bnr. 654 mfl., Slettemarken sykehjem	3	202220588
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/709	139237447-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	30.09.2021	202116488
160/709	139237447-2	Underbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	01.10.2021	202116488
160/654	139747313	-	Bo- og servicesenter	Bygning godkjent for riving/brenning	17.10.2025	-
160/654	139747313-1	Tilbygg	Bo- og servicesenter	Bygning godkjent for riving/brenning	17.10.2025	941370
160/654	301537142	-	Sykehjem	Rammetillatelse	17.10.2025	202514417
160/650	139838637	-	Butikk/forretningsbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	17.10.2025	-
160/650	139838637-1	Tilbygg	Butikk/forretningsbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	17.10.2025	-

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/608	301229593	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	26.07.2023	202313060

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 27. oktober 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

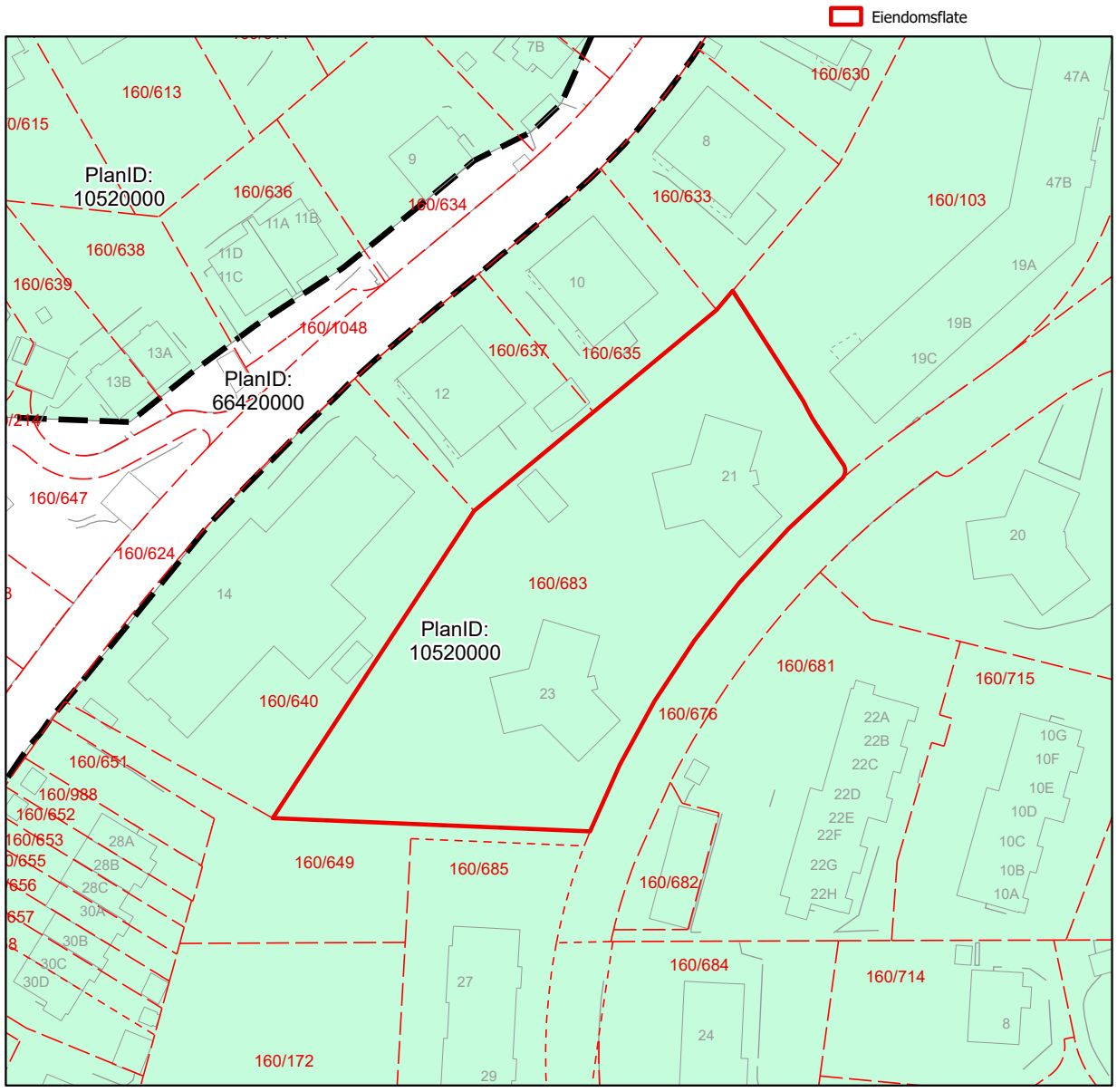
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/683/0/0
Dato: 27.10.2026 Adresse: Kristofer Jansons vei 23 m.fl.

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

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

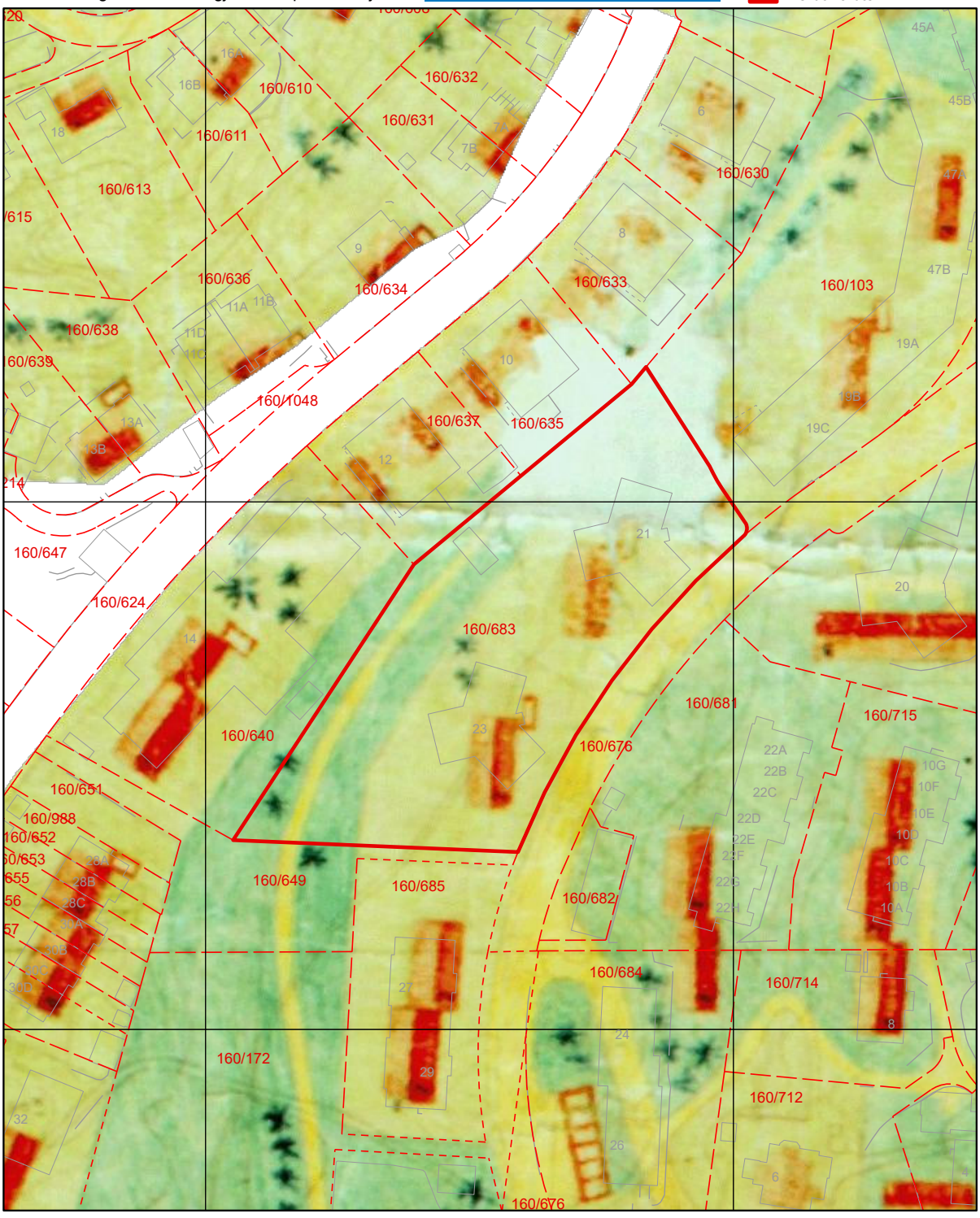
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/683/0/0
Dato: 27.10.2026 Adresse: Kristofer Jansons vei 23 m.fl.

N

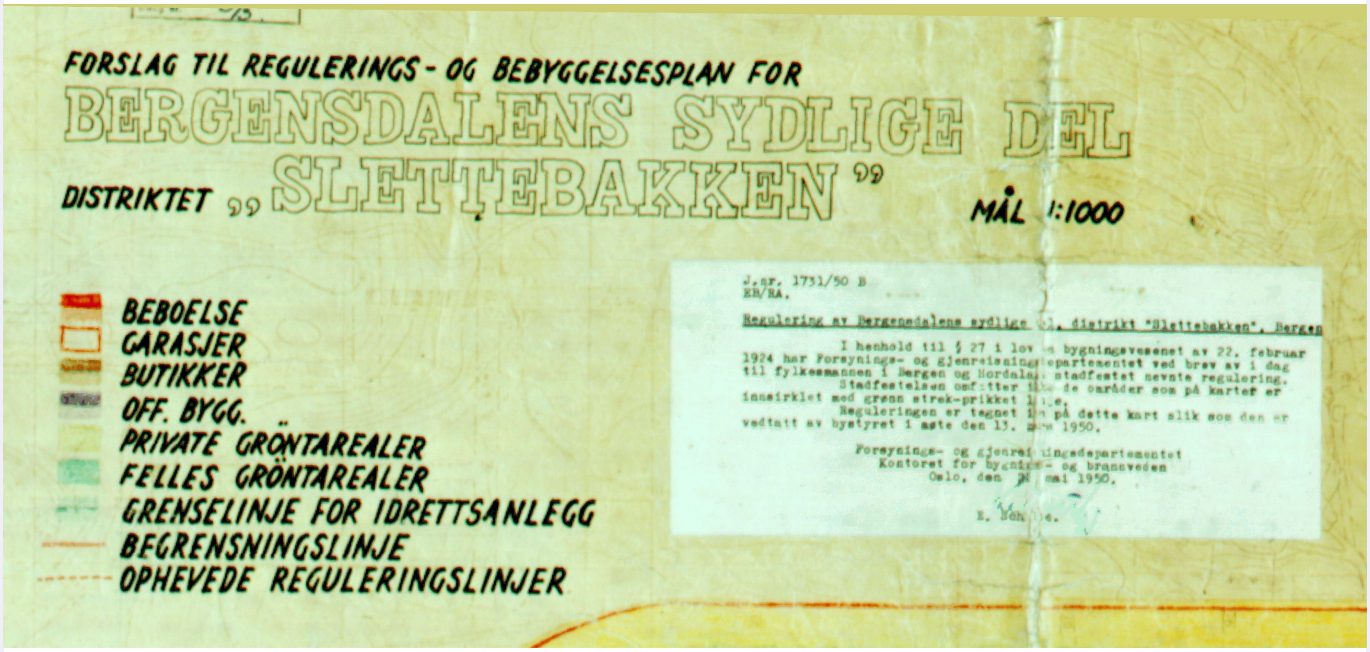
PlanID(er): 10520000

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

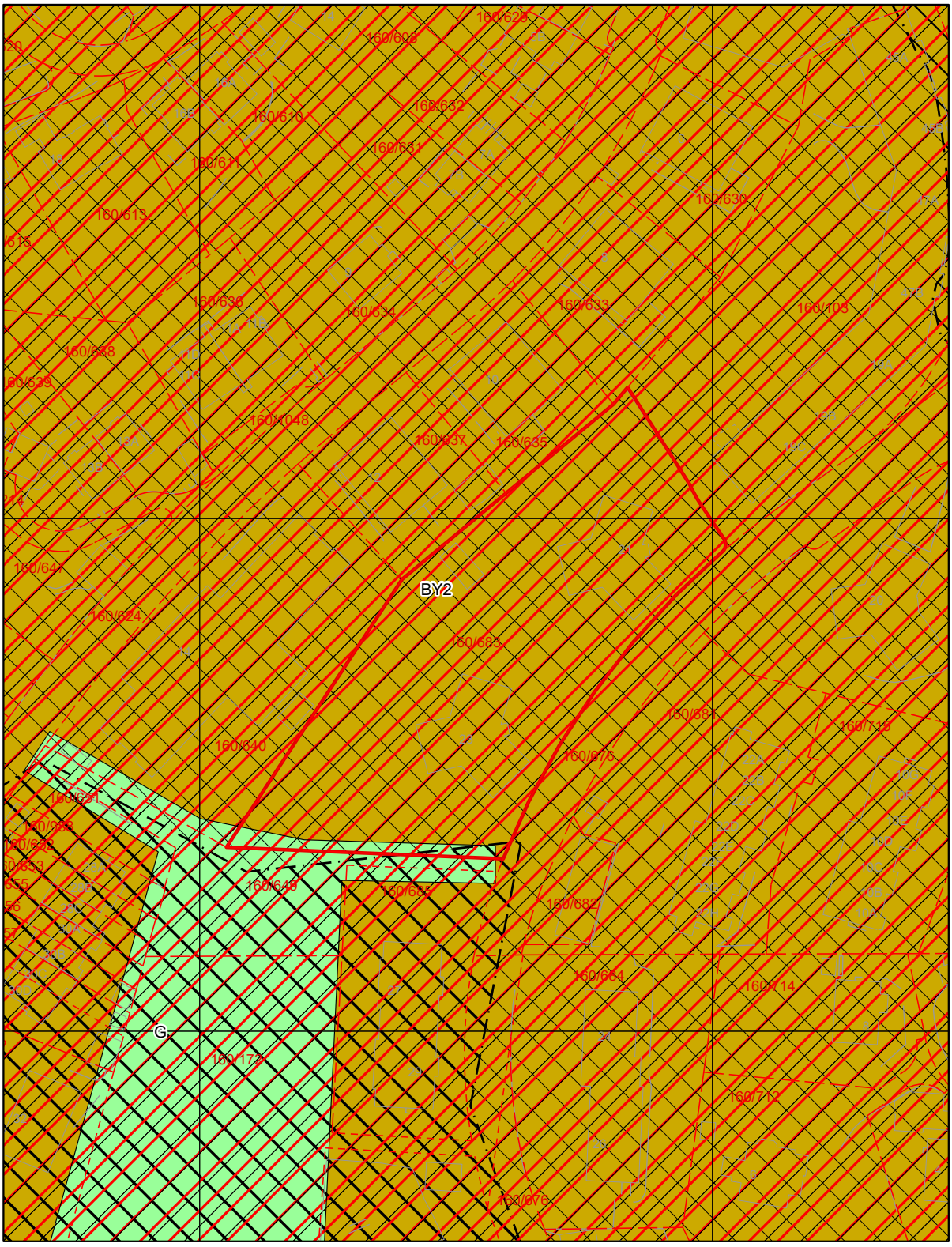
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 27.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/683/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 23 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

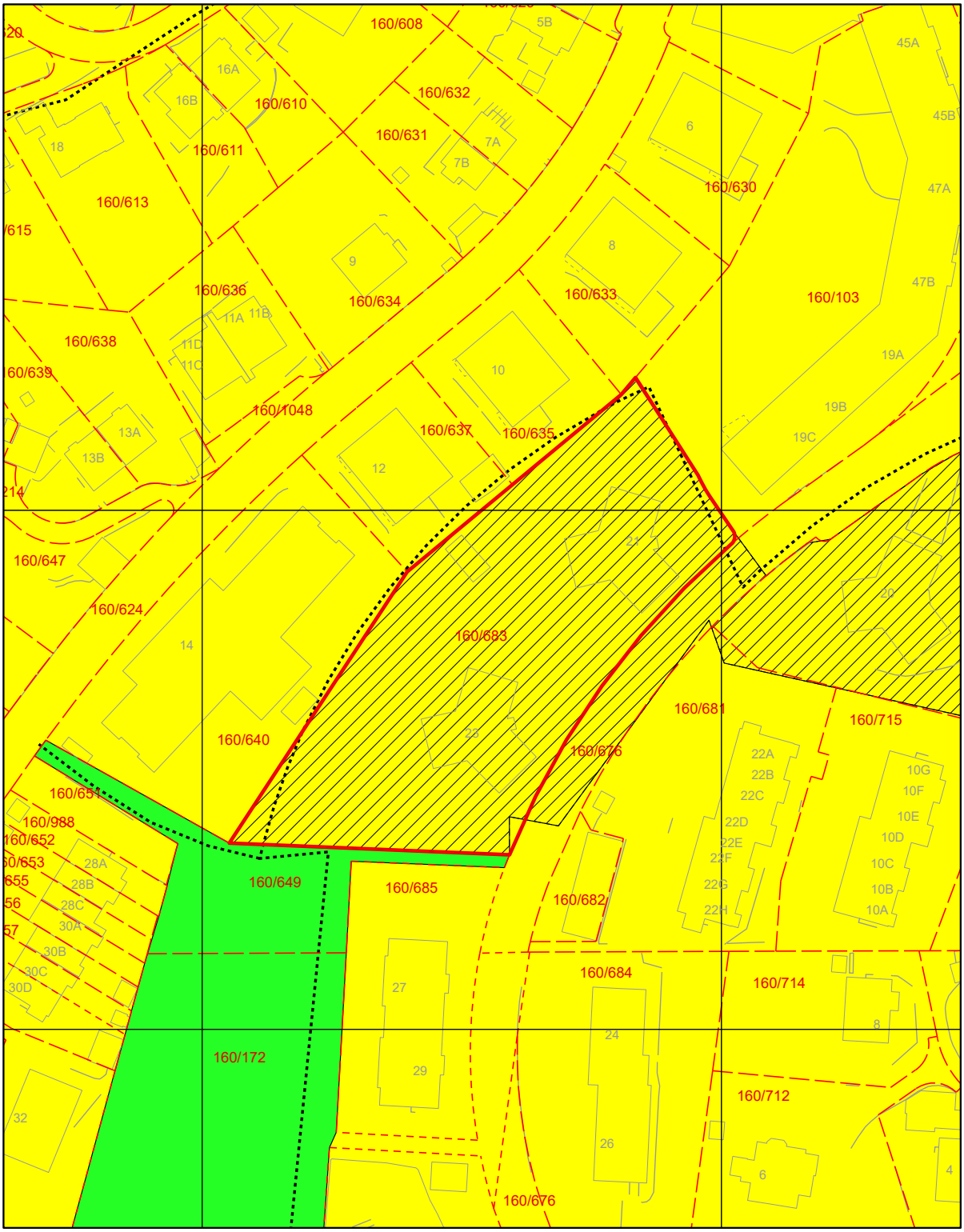
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 27.10.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/683/0/0
Adresse: Kristofer Jansons vei 23 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring for kommunedelplan

Gangveg

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Friområde (N)

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2702260202 / Bård Mo, tlf. 92021569
Kristofer Jansons vei 23, 5089 Bergen
Aksje nr. 19 i Ny Landås Boliglag Avd H AS, org.nr. 930111872

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

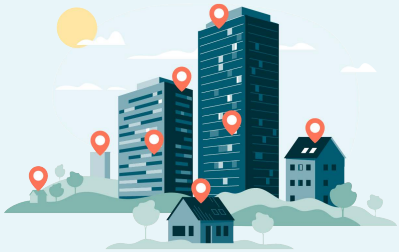
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2702260202
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.11.2026

Bård Mo
Eiendomsmegler

920 21 569
bmo@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen
Postboks 1073 Sentrum, 5809 BERGEN

eiendomsmegler1.no