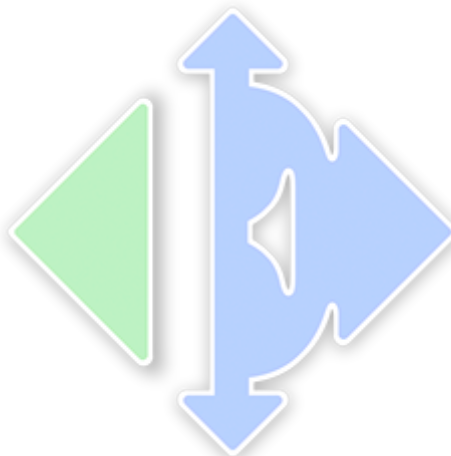




Leilighet
Kristofer Jansons vei 82
5089 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 09/03/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:160, Bnr: 702
Hjemmelshaver:	Martin Kjærland
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	14
Byggeår:	1960
Tomt:	2 479 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Martin Kjærland
Befaringsdato:	03.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser og grøntområder.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående panel. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lektar og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: John Rawcliffe

Kontaktperson: John Rawcliffe

Beliggenhet:

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

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 951 545 872

Navn/foretaksnavn: BORETTSLAGET KRISTOFER JANSONSVEI NR 80 X

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 09.01.1958

Takstobjektet:

Andelsleilighet.

Tilhørende leiligheten er det en bod på loftet med et gulvareal på cirka 4m², boden er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren, boden var ikke tilgjengelig for oppmåling på befaringdagen.

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

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

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

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2026 med blant annet:

- Nytt bad.
 - Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
 - Oppgradert rør-i-rørsystem.
 - Oppgradert el.anlegg.
 - Montert ny varmtvannsbereder.
 - Lagt nye overflategulv.
 - Oppgradert vegg og himlingsflater, samt montert spotter.
 - Montert nye innerdører og listverk.
-

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4. Etasje	44	0	0	0
SUM BYGNING	44	0	0	0
SUM BRA	44			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré(8,8m²), bad/vaskerom(4,7m²), soverom(6,1m²), stue og kjøkken(24,3m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innvegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

09/03/2026



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser og malte flater på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene er nylig ferdigstilt og fremstod uten bruksslitasje.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene er nylig ferdigstilt og fremstod uten bruksslitasje.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder, rommet er nylig ferdigstilt og har ikke vært i bruk. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet laminatplate, oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstillende standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

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

Vær oppmerksom på:

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Det settes tilstandsgrad 2 for å belyse risiko.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2006.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget susterne.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på badet og er på 110 liter.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**3.1 Andre rom**

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Det settes tilstandsgrad 2 for å belyse risiko.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Kristofer Jansons vei 82, 5089 BERGEN

27 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kristofer Jansons vei 82

Postadresse

Kristofer Jansons vei 82

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

04.12.2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Kjærland, Martin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet er pusset opp av faglærte, og de nødvendige papirene er på plass.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fagfolk As, Bergen Elektro Team

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt av det elektriske anlegget er byttet

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Elektro Team

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Luftingen på rørsatmmen er byttet, da denne var helt løs og skjev. Dette var en reklamasjonssak fra borettslaget sin side. Sluken er også byttet.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rolland vvs, Alt i rør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Før badet ble revet var det tegn til dårlig avtrekk, dette er utbedret med elektrisk vifte

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Martin Kjærland

Date

2026-02-27

Identification

 **Martin Kjærland**



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Martin Kjærland

27/02-2026
10:30:02

BankID OIDC
High



Adresse

Kristofer Jansons vei 82, 5089 BERGEN

Dato for energimerking

26.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263694

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139237412

Gårdsnummer

160

Bruksnummer

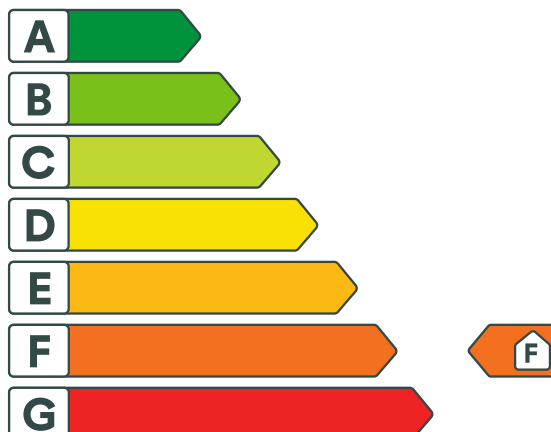
702

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

L0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1955

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet bruksareal

44,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

283,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

272,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 990 kWh



Kristofer Jansons vei 82, 5089 BERGEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kristofer Jansons vei 82, 5089 BERGEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/702/0/0

Utlistet 27. februar 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, båndlegginger og 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
260810272	Grunneiendom	0	Ja	2 478,7 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		100,0 %
11150000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTSSOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.03.1963		< 0,1 % (2478,2 m ²)

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	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	98,2 %
65270000	1 - Nåværende	1400 - Idrettsanlegg	Idrettsanlegg	I	1,8 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gjennomføringszone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	100,0 %

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	99,9 %
9730000	1 - Nåværende	171 - Idrettsanlegg	0,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11160100	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, ENDRING	3	-
63690000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 180 MFL., SLETTEN	3	201221950
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11170000	30	ÅRSTAD. GERHARD GRANS VEI 33X, FRIAREAL	3	202412318
10520800	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 749 MFL., NORDAHL ROLFSENS VEI 39	3	200602721
66340000	34	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 184 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN SLETTEBAKKEN	2	202220540
70700000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 1075 MFL., ADOLPH BERGS VEI	5	202220601
64390000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 674 MFL., ADOLPH BERGS VEI	3	201315202
10770000	30	ÅRSTAD. PADDEMYREN	3	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 27. februar 2026



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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten


Målestokk: 1:1 000
Dato: 27.02.2026

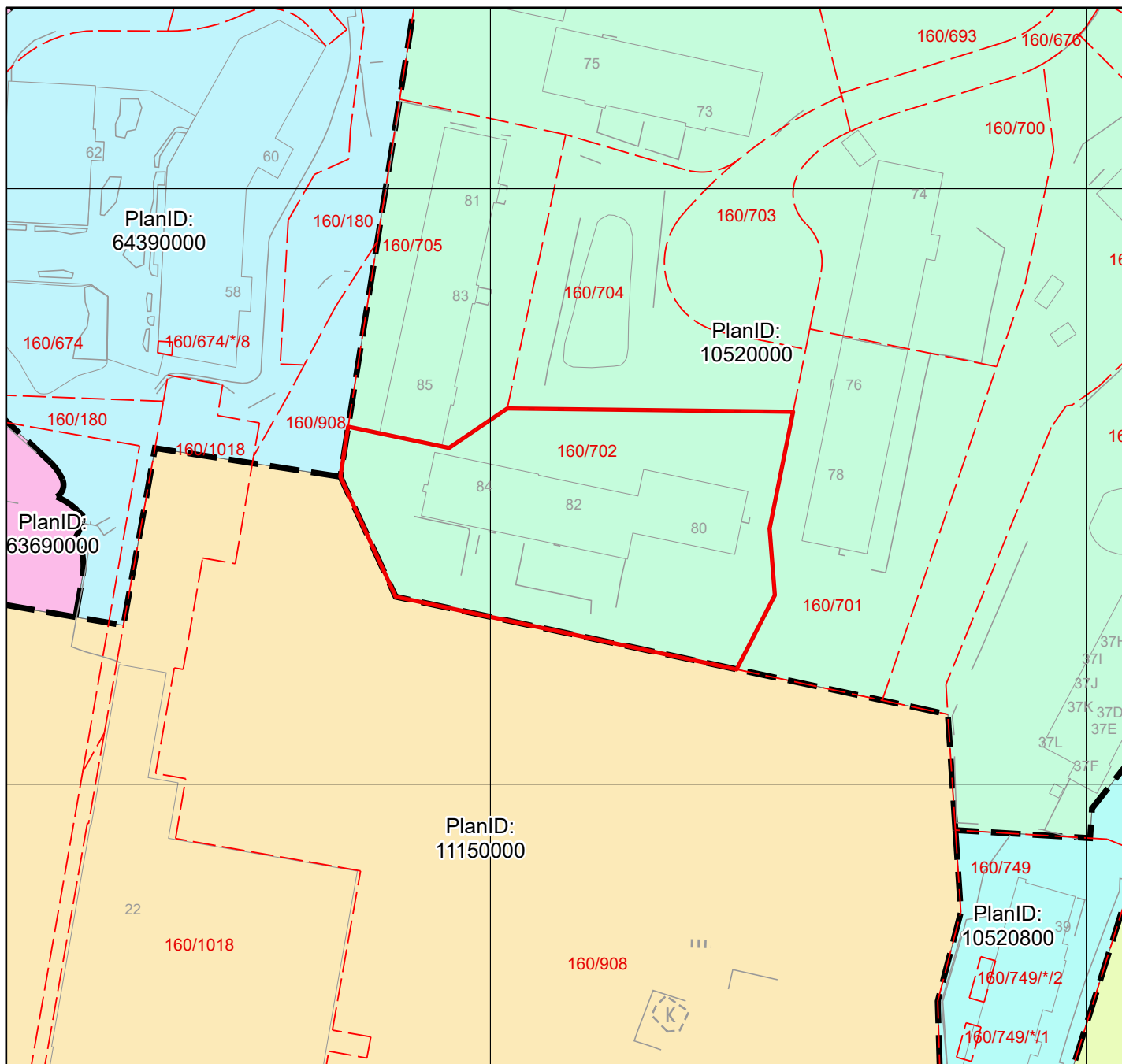
Gnr/Bnr/Fnr: 160/702
Adresse: Kristofer Jansons vei 80 m.fl.

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): 11150000, 10520000, 64390000

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





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/702

Dato: 27.02.2026

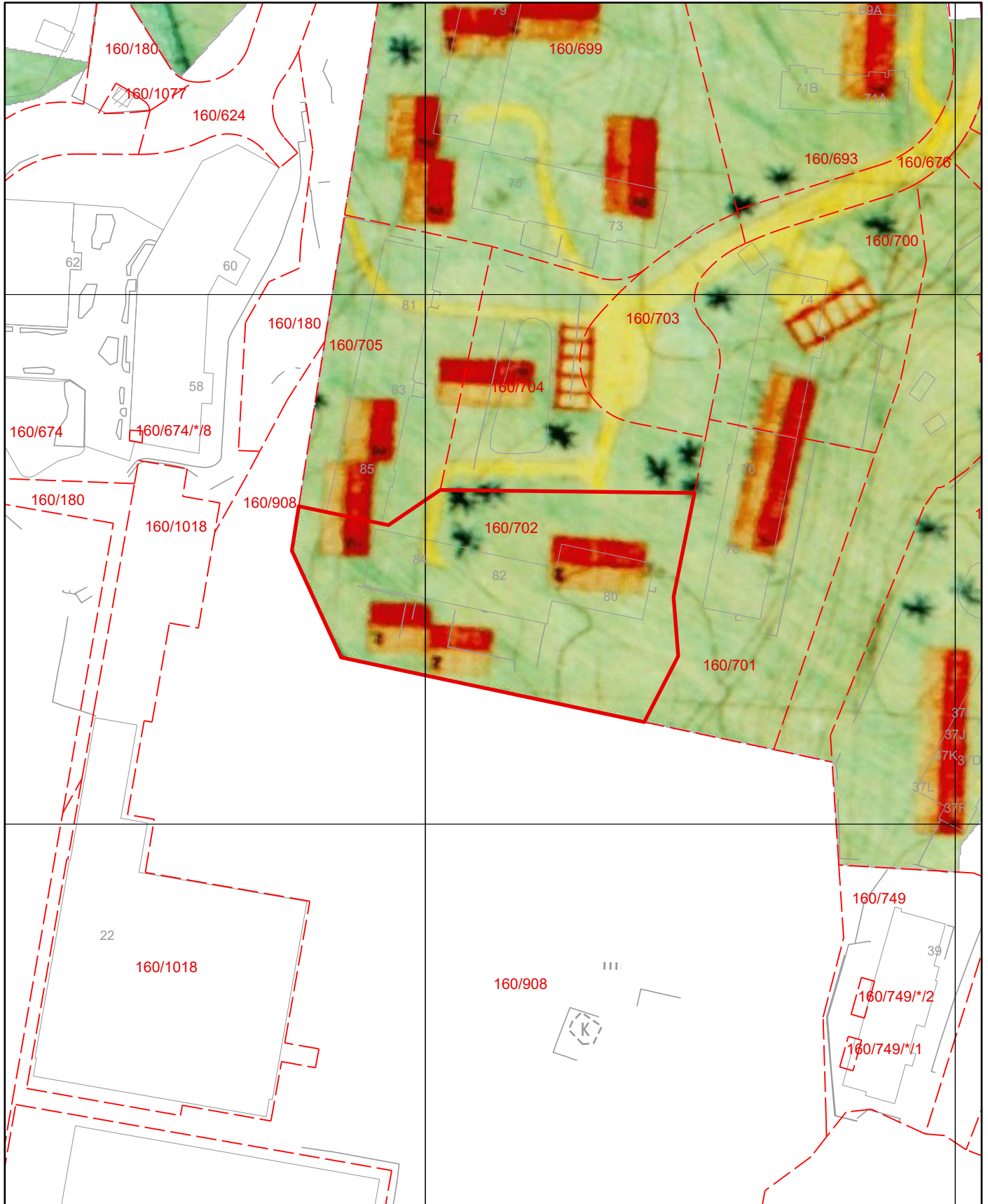
Adresse: Kristofer Jansons vei 80 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 11150000, 10520000, 64390000

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

 Eiendomsflate












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

FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN FOR

BERGENSDALENS SYDLIGE DEL

DISTRIKTET „SLETTEBAKKEN“

MÅL 1:1000

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

J.nr. 1751/50 B
EN/RA.

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

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av 1 dag til fylkesmannen i Bergen og Nordalandsstaden stadfestet nevnte regulering. Stadfestelsen omfatter ikke de områder som på kartet er innsirklet med grønn strek-prikket linje. Reguleringen er tegnet opp på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 13. mars 1950.

Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den 20. mai 1950.

E. Schjerve.



Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/702


Dato: 27.02.2026

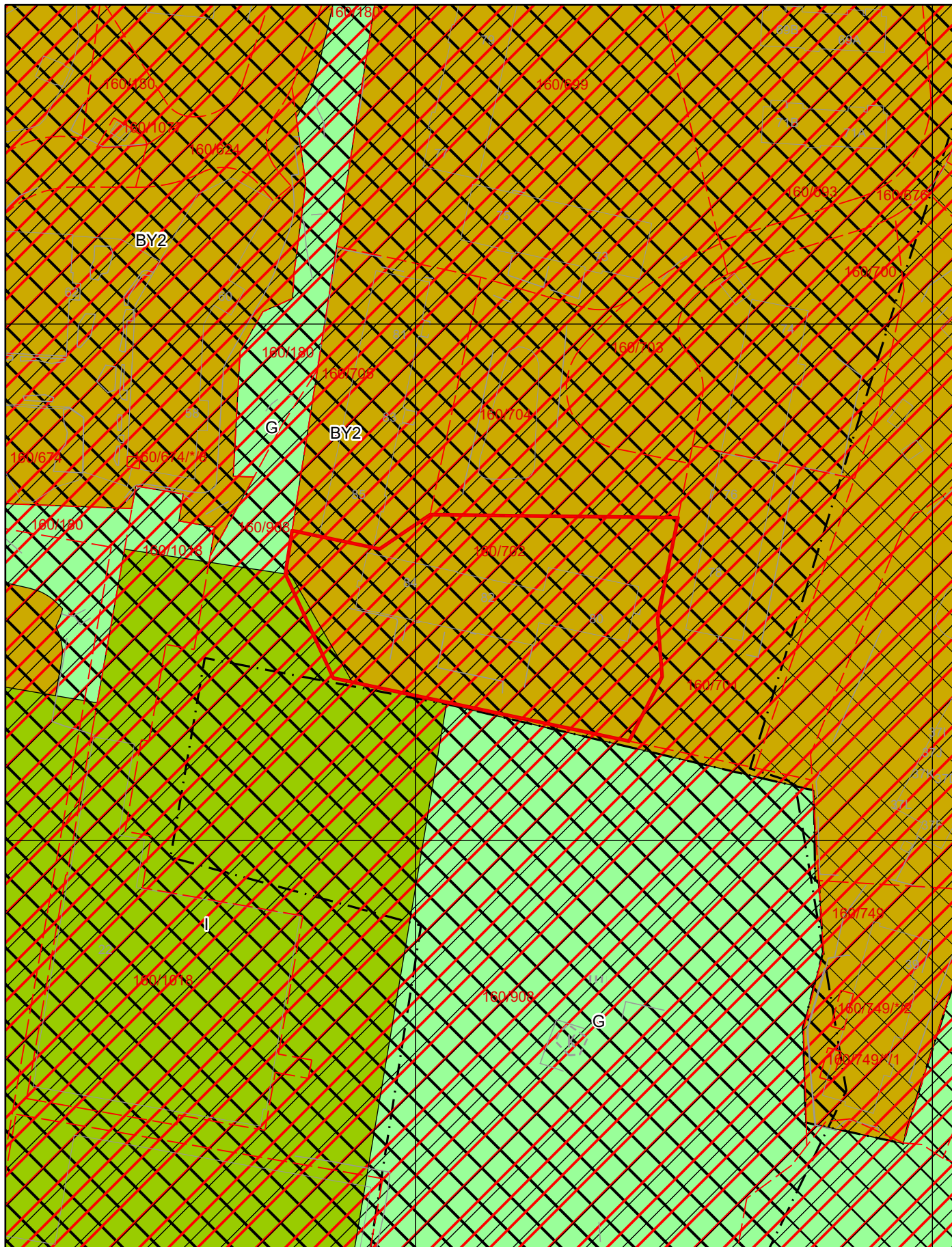
Adresse: Kristofer Jansons vei 80 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE



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




 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitt hensyn kulturmiljø
-  Faresone
-  Gjennomføringsone
-  Infrastruktursone
-  Støysone grønn

KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Idrettsanlegg
-  Grønnstruktur



Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/702

Dato: 27.02.2026

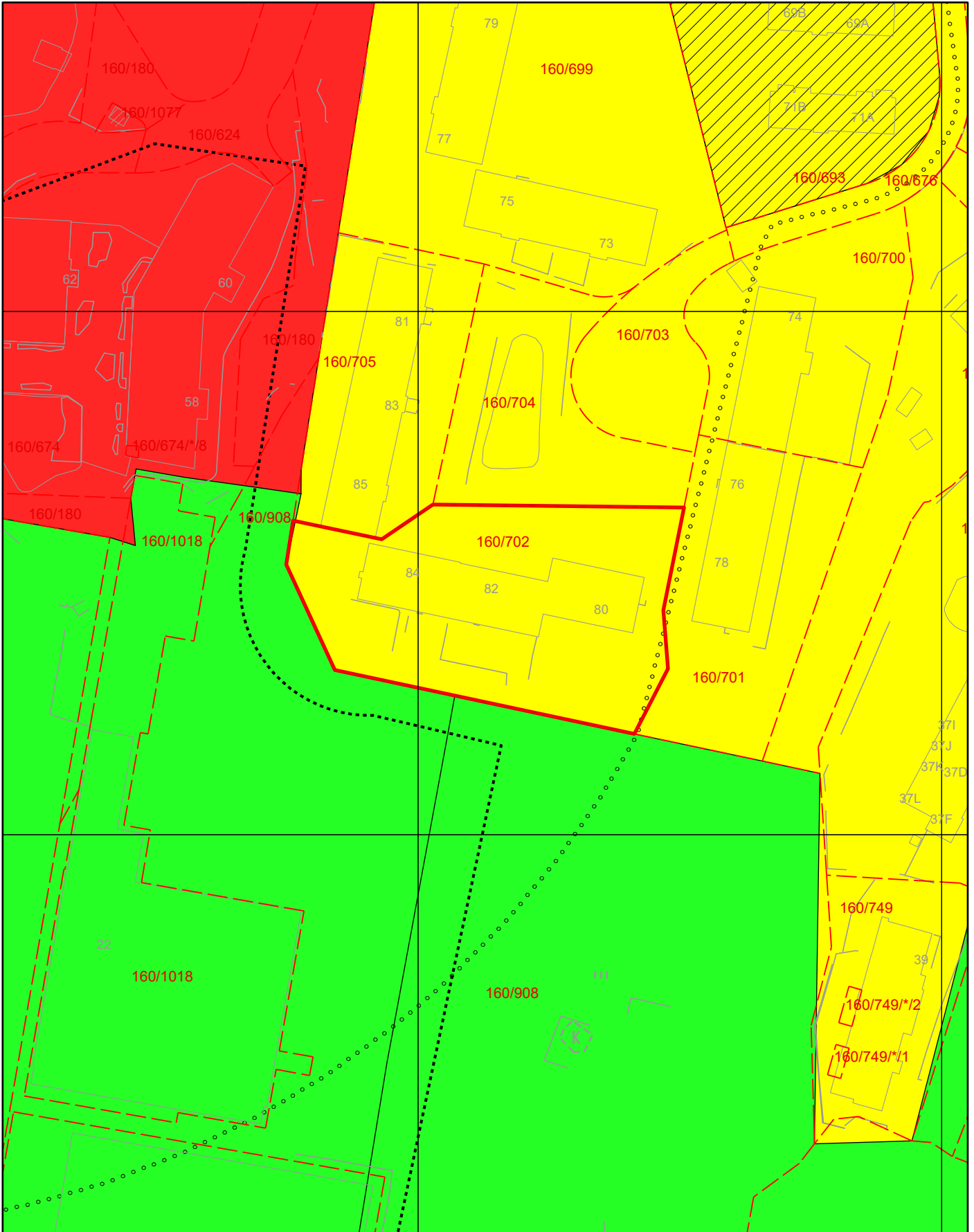
Adresse: Kristofer Jansons vei 80 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE





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


 Eiendomsflate





Tegnforklaring for kommunedelplan

 Gangveg

 Sykkelveg


 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Idrettsanlegg (N)

 Park-/turveg (N)

Kristofer Jansons vei 82

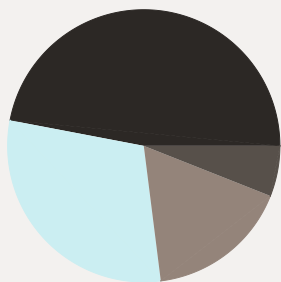
Offentlig transport

🚶 Sletten Linje 1	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Sletten senter Linje 5, 84	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 🚶 5.5 km
✈ Bergen Flesland	20 min 🚶

Skoler

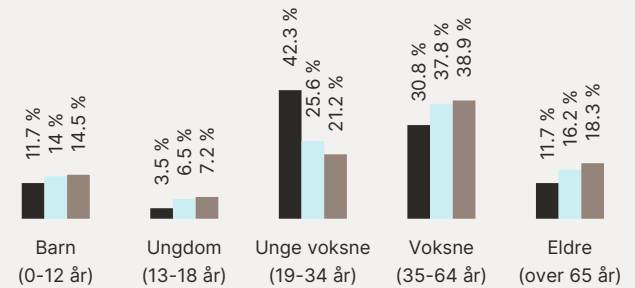
Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	16 min 🚶 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	12 min 🚶 1 km
NTG Brann Stadion	20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 47% i barnehagealder
■ 30% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 6% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Vestrebø	438	274
■ Kommune: Bergen	286 932	144 183
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

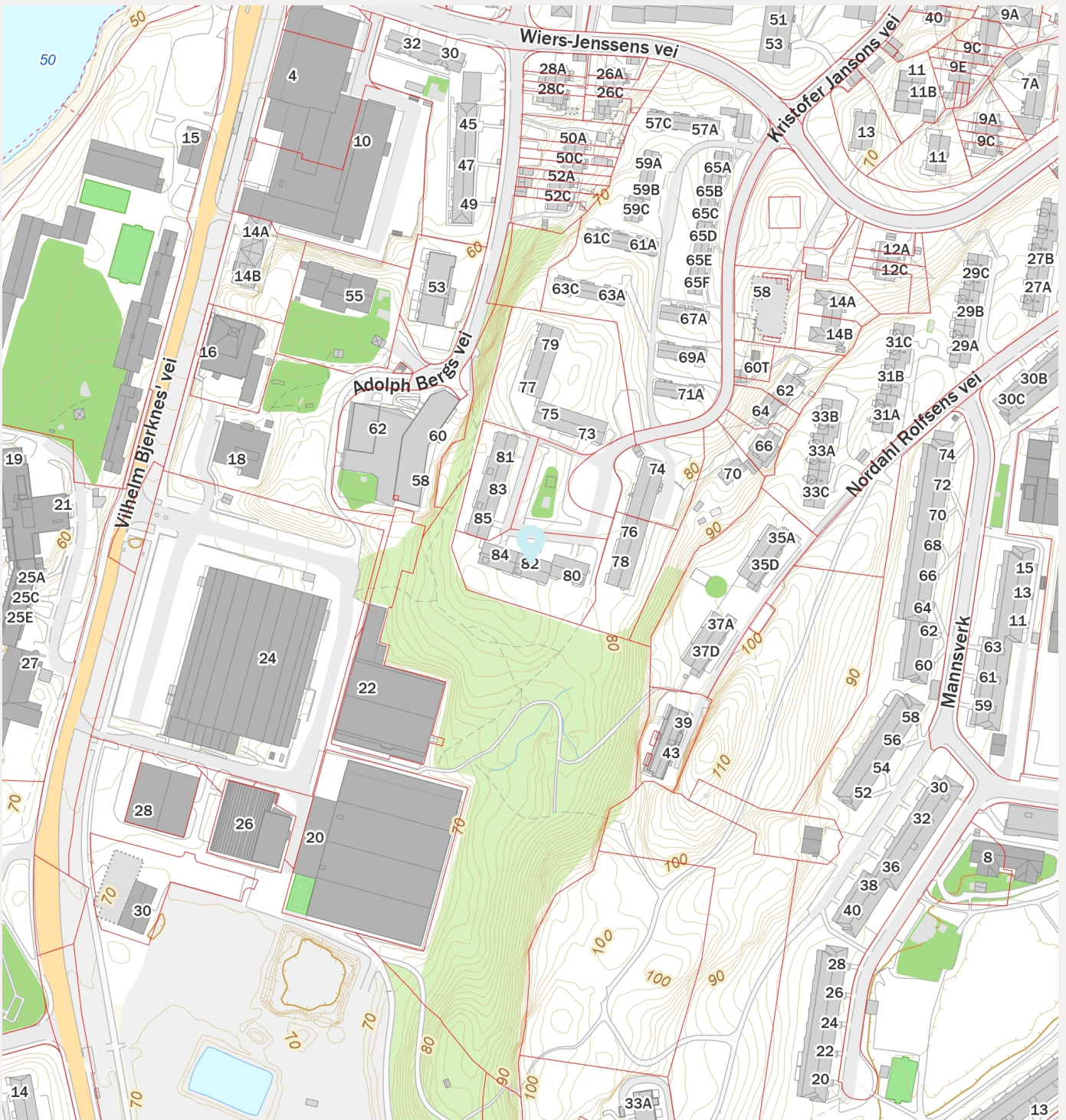
Kidsa Slettebakken (1-5 år) 57 barn	3 min 🚶 0.2 km
Øvrebø barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 🚶 0.4 km
Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Meny Sletten Post i butikk	5 min 🚶 0.4 km
Bunnpris Sletten Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.6 km

Sport

🏃 Slettebakken skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏃 Aktivitetshaller Slettebakken Turn, basket, tennis, friidrett m.m.	5 min 🚶 0.4 km
🏃 Bergen Tennis Arena Treningssen...	6 min 🚶
🏃 MOVA Landås	10 min 🚶



Trivselsplan

for Kristofer Jansonsvei 80x

Parkering

- Parkering i borettslaget skal skje på tildelte plasser. Alle plasseringer må skje innenfor oppmerkede felt. Da vil også din nabo få plass til sin bil.
- Faste parkeringsplasser tildeles styret.
- Gjester må parkere på gjesteparkering (3 stk), eller på offentlig parkeringsplasser. - Alle beboere må påse at gjester parkerer riktig.
- Feilparkerte biler kan risikere å bli tauet vekk på eiers regning - Det har hendt at noen har kommet borti andre sine biler og ikke meldt fra til eier. Dersom dette skjer, kan dere ta kontakt med styret, og vi vil være behjelpelig med å finne bilens eier.
- Det har blitt installert elbillader utenfor oppgangen til nummer 85. Disse parkeringsplassene er dedikert til gjester og elbillading for beboere. Når bilen er ferdigladet skal den flyttes slik at det er mulig for andre å lade.

Brannsikkerhet

- Det skal ikke oppbevares sko, leker, barnevogner etc. i trappeoppgangene. Dette er en rømningsvei i tilfelle brann.
- Ting som blir oppbevart i fellesgangene, kan bli inndratt av styret. Beboerne kan få dette tilbake ved henvendelse til styreleder, etter avtale.

Orden i borettslaget

- Orden er viktig for at det skal se pent ut og at de som vasker i borettslaget skal få gjøre en så god jobb som mulig. Det oppfordres at alle beboere tar inn dørmattene sine «torsdags kveld» slik at det blir vasket under mattene om fredags morgen.
- Fellesarealet i kjeller, er til sykler og barnevogner. Møbler og hvitevarer skal ikke oppbevares over tid i fellesarealet. Det er mulig å oppbevare møbler og diverse over en kortere periode ved f.eks oppussing. Da skal styret underrettes. Maks tid 3.mnd.
- De av dere som har ting, som ikke hører hjemme i fellesarealene, må fjerne dette snarest. Dersom dette ikke blir fjernet vil styret leie inn folk til å rydde. Styret har en viss formening om hvem som eier hva. Hver beboer vil bli belastet for de ekstra utgiftene som blir påført borettslaget. Dette vil ikke bli gjort på dugnad.

Bruk av vaskekjeller og loft

- De som bruker vaskekjelleren må holde orden og ta med seg avfallet sitt når de er ferdige.

- Loftet skal kun brukes til klestørk. Det skal ikke oppbevares møbler eller annet på gulvet. - De av dere som oppbevarer ting på loftet, bes om å få dette fjernet så snart som mulig.
- Dersom dette ikke blir fjernet vil styret leie inn folk til å rydde. Styret har en viss formening om hvem som eier hva. Hver beboer vil bli belastet for de ekstra utgiftene som blir påført borettslaget.

Uteareal

- Det skal ikke lagres noe på vår fellestomt.
- Det er ikke lov å oppbevare noe under terrasser eller langs gjerde. - De som eier dette, må fjerne dette så snart som mulig.
- Dersom disse tingene ikke er fjernet innen rimelig tid, vil borettslaget fjerne dette på beboers regning. - Om sommeren kan hagemøbler stå ute. Om vinteren settes hagemøbler vekk.
- Mopeder skal ikke parkeres i inngangspartiet. De skal stå på utsiden av gjerde.
- Om vinteren, når det er fare for snø, er det en fordel at de parkeres på innsiden av gjerde slik at de ikke står til hinder for brøyting. Eierne må påse at det ikke lekker olje etc. fra mopedene.

Avfall

- Avfallsbeholdere er fulle når de er fulle. Lokkene må kunne lukkes helt igjen. Da unngår vi at fugler drar avfallet utover området. Det koster borettslaget ekstra å få dette ryddet.
- Dersom dere komme ut om morgenen og avfallsbeholderen er full, bruk en som det er plass i og legg avfallet i den.
- Husk at husholdningsavfall skal legges i plastposer og knyttes igjen. Dette vil gjøre renhold av avfallsdunkene enklere.

Aviser

- Gamle aviser må fjernes av avisenes eier. Dere må huske å melde stopp på avisene dersom dere reiser bort. Noen utsteder av magasiner og blader har begynt å bruke Post Nord sitt system. Dette medfører at blader og magasiner blir lagt i aviskassen. Blader og magasiner inneholder ikke navn på mottakere. Hver beboer må påse at blader og magasiner som de abonnerer på blir tatt inn. Dersom dere vil ha de i postkassen må dere ta kontakt med utsteder av magasinene og be de gå tilbake til posten.

Lekeplass

- De som bruker sandkassen må påse at trekket er kommet på plass igjen. Da slipper vi kattesmitt i sande og våre små borgere slipper å bli syke.
- De av dere som har barn som benytter lekeplassen må påse at det er ryddig etter bruke.

Terrasser

- På terrassene er det sluker for at overvannet skal drenere vekk. Alle beboerne må påse at slukene ikke blir dekket til med løv etc.

Husordensregler

for Kristofer Jansonsvei 80x

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ganglys skal brenne hele døgnet. Brytere for utebelysning skal stå på hele året. Utebelysning styres av fotoceller. Kjellerlys slukkes etter bruk.

Opphold og lek i gangene er ikke tillatt. Radio, fjernsyn og musikkøvelser avpasses slik at de ikke sjenerer de øvrige beboerne.

Fellesrommene må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Vaskekjeller, tørkeloft og tørkeplass benyttes av beboerne i tur og orden etter nærmere instruks.

På loftet må det ikke henges opp tøy som er så vått at det drypper. Det er forbudt å henge tøy på hagegjerder og skillevegger mellom altanene.

All banking av matter og løpere skal foregå på gårdsplassen. Sengetøy må ikke ristes gjennom vinduer eller fra altaner.

Gårdsplassen, trappeoppgangene og avsatsen skal til enhver tid holdes ryddig. Da trappeoppgangene er rømningsvei i tilfelle brann, skal barnevogner, sykler, ski etc. ikke plasseres her.

Fasaden skal ikke skjermes av parabolantenner. Slik kan kun tillates dersom de står inne på altanene og ikke er synlig utenfra.

BOLIG OG BOOMRÅDET

Uro i bolig og boområdet skal unngås fra kl. 22:00 – 06:00, inklusiv vaskemaskin.

Banking og boring skal skje i tidsrommet kl. 09:00 – 20:00 på hverdager og kl. 09:00 – 16:00 på lørdager.

Banking og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager. Beboer er ansvarlig for at leiligheten med uterom til enhver tid er ordentlig stand. All skade på leilighet og tilbehør – derunder knuste runder – skal erstattes av beboer.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt med hund eller katt uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke etter en søknad. Skjema for søknad fås ved henvendelse til styret. En søknad kan godkjennes dersom det er gode grunner som taler for dyrehold, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre i oppgangen.

BOSS

Bossjakten blir ikke brukt.

Alt boss og avfall skal pakkes forsvarlig inn og legges i bosspann. Disse må ikke fylles slik at bosset faller utenfor og fremkaller lukt. Spannene må kunne lukkes. Bosspannene blir tømt hver mandag og vaskes av innleid byrå.

RENHOLD

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder, vinduer i kjeller, trapperom og trapperomsvinduer rene, Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter at man har forårsaket tilgrising. Trappeoppgang, kjeller og loft blir vasket av byrå.

PLENKLIPPING OG SNØBRØYTING

Dette blir utført av innleid hjelp. Hver oppgang er ansvarlig for snømåking utenfor gatedør, og ved isføre brukes sand og salt.

VASKEKJELLER OG TØRKEPLASS

Instruks for bruk av maskinene må følges nøye. Den som benytter vaskerom og tørkerom plikter å gjøre rent etter seg. Utendørs tørkeplass kan kun brukes til tørk av klesvask og lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy bør unngås på helligdager og offentlige høytidsdager. Vaskemaskiner og tørketromler skal kun benyttes til vask og tørk av husholdningstøy.

Vaskemaskinene skal ikke benyttes til «industrivask».

BOD, BAD OG LEDNINGER

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

BILPLASSER

Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet må kun skje på forsvarlig måte i henhold til veimerking. De som har fått tildelt parkeringsplass skal benytte denne.

PLIKTER OG HENVENDELSER

Når en leilighet skal selges, plikter selger å gi beskjed til formann eller forretningsfører. Kjøper skal informeres om borettslagets ordensregler.

Leieboer plikter å gi beskjed til formann/forretningsfører om en har fryseboks eller andre maskiner på loft eller kjeller som er tilknyttet fellesstrøm.

Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning av styret i borettslaget. Søknad sendes til styre på fastsatt skjema.

Det vises for øvrig til vedtekter som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises til

bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen.

Meldinger til borettslagets styre skal være skriftlig.

PARKERING

Borettslaget disponerer 27 parkeringsplasser som blir tildelt av styret. Det er til enhver tid venteliste på plasser, og ansiennitet og «først til mølla»-prinsippet blir praktisert. Det betales et fast beløp pr. måned for parkeringsplass, fastsatt av generalforsamlingen.

I tillegg til faste plasser er det parkeringsplass for gjester utenfor hhv nr. 84 og 85, se skilting på gjerdet. Disse er kortidsplasser og kan ikke brukes som permanente plasser. Har en ikke fast plass, kan en parkere ved nr. 76-78 eller langs offentlig vei. Dette er kommunalt område.

Med parkeringsareal menes borettslaget oppmerkete parkeringsplasser.

Borettslagets styre disponerer disse for utleie for borettslagers medlemmer.

Generalforsamlingen fastsetter avgift for tildelt plass pr. år. Det er styrets ansvar å innkreve avgiften. Styret kan for eiers regning fjerne kjøretøy som det ikke er betalt parkeringsavgift for.

Dersom borettslagers medlemmer parkerer på annen plass enn den tildelte, kan styret etter at skriftlig advarsel er gitt, få kjøretøyet fjernet for eiers regning.

Gjesteparkering skal kun brukes av besøkende til borettslaget. Som gjester regnes de som er på besøk og ikke bor fast i kortere eller lengre perioder.

Det er ikke tillatt å parkere foran inngangene til blokkene, men kun stoppe for av- og påstigning.

Det er borettslagers medlemmers ansvar å fortelle besøkende om de parkeringsbestemmelser som gjelder borettslaget.

Det er styrets ansvar å påse at de ovenstående bestemmelser etterleves.

Mvh

Styret i borettslaget Kristofer Jansons vei 80x
Bergen, 2021

Innkalling til
Generalforsamling
Brl Kristofer Jansonsvei nr 80x



Innkalling til ordinær generalforsamling for Brl Kristofer Jansonsvei nr 80x

Andelseierne i Brl Kristofer Jansonsvei nr 80x innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 27.05.2025 kl 18:00.

Generalforsamlingen vil bli holdt i Turnhallen.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Saker

- 6.1 Sak fra styret
- 6.2 Sak fra Jon Galapon
- 6.3 Sak fra Joakim Larsen
- 6.4 Sak 1 Amelia Bjørnson
- 6.5 Sak 2 Amelia Bjørnson

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt

angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

05.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret justeres iht. konsumerprisindeksen og fastsettes følgelig til 65 000 kr

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

John Rawcliffe

Forslag til vedtak: John Rawcliffe velges som styreleder for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Forslag til vedtak: Styremedlemmene er ikke på valg i år

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Amelia Bjørnson

Håvard Osland Sagmo

Arne Hansen

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker

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

6.1 Sak fra styret

Det har vært svært mye arbeid for styret i forbindelse med rørfornyingen sammenlignet med tidligere år. Økt arbeidsmengde har både vært i forkant av arbeidet (tilbudsarbeid, kontraktsforhandlinger og anbudsprosess), samt underveis i anleggsperioden (eksempelvis deltagelse på byggemøter hver 14. dag, oppfølging av entreprenør m/tilhørende underentreprenører og beboerne i borettslaget). Dette har vært svært tidkrevende til tider, og derfor ønsker styret at det utbetales en engangssum for å kompensere for økt arbeidsmengde i denne perioden.

Foreslått beløp er 20 000 kr og vil kun betales ut én gang. Dette kommer da i tillegg til det årlige honoraret.

Forslag til vedtak: Det utbetales et ekstraordinært honorar til styret på 20 000 kr ifm. arbeidet knyttet til rørfornyingen.

6.2 Sak fra Jon Galapon

En sak angående installasjon av varmpumpe. Det er kaldt i leilighetene. Spesielt på gulvet. Bor på første etasje og alltid kaldt kommer fra kjelleren. Ønsker å få installert varmpumpe for leilighetene. Gjerne sammen med andre, for bedre pris og koordinering.

Forslag til vedtak: Borettslaget tillater installasjon av luft til vann varmpumper i leilighetene, forutsatt at prosedyre følges.

Styrets innstilling: Styret stiller seg negativ til installasjon av luft til luft varmpumper grunnet fare for vibrasjoner i fasaden og generell støy.

Men dersom borettslaget tillater varmpumpe. Så må styret utarbeide retningslinjer knyttet til installasjon og bruk av varmpumpe. Retningslinjer knyttet til varmpumpe må utarbeides og inkludere blant annet følgende: plassering, støykrav, serviceintervall, vibrasjoner, utførende foretak.

Søknad om varmpumpe må sendes til styret før installasjonen igangsettes.

6.3 Sak fra Joakim Larsen

Ønsker å endre ordensreglene fra stilletid 22:00-06:00 til 23:00-07:00.

Forslag til vedtak: Ordensreglene for stilletid endres til 23:00-07:00.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til dette. Men understreker at det er viktig at stilletidene respekteres.

6.4 Sak 1 Amelia Bjørnson

Forslag til at de som tar seg av hagen (sitter i hagekomiteen) skal få betalt for jobben de gjør for hele borettslaget. Settes av en sum til det.

Forslag til vedtak: Dette settes av en sum til utbetaling til hagekomiteén.

Styrets innstilling: Styret stiller seg negativ til en utbetaling for innsatsen i hagen, da engasjement i hagearbeid bør være ut i fra frivillig arbeid uten at man får vederlag for det. Det er viktig at

Styret stiller seg positiv til opprettelse av en aktiv hagekomite for å undersøke og etablerer en lettstelt hage.

6.5 Sak 2 Amelia Bjørnson

Forslag til at borettslaget kjøper eiendom (leilighet) som alle i borettslaget kommer til å sameie. En leilighet som kan disponeres mot betaling av medlemmer i borettslaget

til for eks. overnatting av familie/venner, større sammenkomster (bursdager, konfirmasjoner, etc..)

Forslag til vedtak: Borettslaget kjøper en leilighet som alle i borettslaget kan sameie.

Styrets innstilling: Styret er negativ til dette da borettslaget ikke har økonomi til å kjøpe en leilighet. Forslaget om gjesteleilighet er nytenkende og spennende, men ikke økonomisk forsvarlig.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Brl Kristofer Jansonsvei nr 80x tirsdag 27.05.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

Årsberetning 2024 for Brl Kristofer Jansonsvei nr 80x

Virksomhetens art og lokalisering

Brl Kristofer Jansonsvei nr 80x er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2024 omsatt 5 3-roms og 2 2-roms leiligheter i borettslaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2024 var:

3-roms leilighet: kr. 3 535 151

2-roms leilighet: kr. 2 515 000

Dette representerer en prisreduksjon på 5,3% sammenlignet med året før for 3-roms leiligheter. Oppgitte priser er inklusiv fellesgjeld.

Ingen boliger er godkjent for bruksoverlating.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Inngåelse av kontrakt for rørfornyning med Olimb. Inngåelse av kontrakt med Vestbo for byggeledertjenester for denne.

Flytting av altanlånet til Handelsbanken. Opptak av lån for rørfornyning med Handelsbanken.

Installasjon av røykvarslere for å dekke loft, trappeoppgang og kjeller i alle seks oppganger

Behandle tilbud av kjøp av gnr. 160 bnr 740 (lekeplassen / parkeringsplassene)

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

Etterarbeid etter rørfornyingen er ferdig.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Rørfornyning

Reparert utvendig foring i oppgangsvinduene

Reparert fasaden på veggen mellom de to blokkene

Byttet ut sluket ved kjellerinngangen til nr. 81

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Fornye asfalt foran nrs 80 - 84

Nødvendig vedlikehold

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: I god stand.

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:

Ingen internkontroll ble utført i 2024.

I forbindelse med arbeidet med rørfornyningen ble det gitt status på HMS på hvert byggemøte. Disse ble holdt hver 14 dag under byggeperioden. Det har vært 0 innmeldte saker pr. 31.12.2024

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år registrert 0 skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 05.06.2024 bestått av:

Styreleder, John Rawcliffe
Styremedlem, Ann Helle
Styremedlem, Elsa Mathilde Buvik
Varamedlem, Thomas Thuesen
Varamedlem, Håvard Osland Sagmo

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder, John Rawcliffe
Varamedlem, Håvard Osland Sagmo
Varamedlem, Thomas Thuesen

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.05.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 920 448	1 833 622	1 924 248	2 086 464
Innkrevde finanskostnader		370 800	344 705	370 656	370 656
Andre inntekter	7	281 624	263 314	294 984	303 048
SUM INNEKTER		2 572 872	2 441 641	2 589 888	2 760 168
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	63 000	42 000	63 000	65 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	8 883	5 922	8 883	9 165
Avskrivninger	2	5 499	8 276	5 500	5 500
Forretningsførsel		88 074	83 364	88 076	96 884
Andre honorarer		234 000	1 125	5 250	5 250
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		86 220	85 695	90 151	103 464
Energikostnader		74 124	69 460	71 058	71 058
Kommunale avgifter		583 173	547 598	579 702	598 971
Andre driftskostnader	9	490 327	562 933	402 922	464 218
Vedlikehold	10	1 735 728	168 570	493 721	493 721
SUM KOSTNADER		3 377 528	1 582 943	1 816 763	1 922 231
DRIFTSRESULTAT		-804 656	858 698	773 125	837 937
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		54 438	39 061	0	0
Finanskostnader		200 734	197 426	200 509	546 871
NETTO FINANSPOSTER		-146 295	-158 365	-200 509	-546 871
ÅRSRESULTAT	1, 4	-950 951	700 333	572 616	291 066
Overføringer og disponeringer		-950 951	700 333	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	7 066 226	7 066 226
Inventar og utstyr	2	16 497	21 996
Andre driftsmidler	2	57 509	57 509
Sum anleggsmidler		7 140 232	7 145 731
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		1 333 329	1 902 813
Andre fordringer		363 033	200 954
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		1 696 362	2 103 766
SUM EIENDELER		8 836 594	9 249 497

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	4 046 712	4 997 663
Sum opptjent egenkapital		4 046 712	4 997 663
Sum egenkapital	4	4 050 912	5 001 863
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	3 377 494	3 547 762
Borettsinnskudd	6	529 800	529 800
Sum langsiktig gjeld:		3 907 294	4 077 562
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		747 233	38 773
Annen kortsiktig gjeld		131 155	131 299
Sum kortsiktig gjeld		878 388	170 071
Sum gjeld:		4 785 681	4 247 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 836 594	9 249 497

Sted: _____, dato: _____

John Rawcliffe
Styreleder_____
Elsa Mathilde Buvik
Styremedlem_____
Ann Helle
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	1 933 695	2 042 194
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-950 951	700 333
Tilbakeføring av avskrivning	5 499	8 276
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	0	-644 497
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-170 269	-172 611
B. Årets endring i disponible midler	-1 115 721	-108 499
C. Disponible midler	817 974	1 933 695
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	1 333 329	1 902 813
Kortsiktige fordringer	363 033	200 954
Omløpsmidler	1 696 362	2 103 766
Kortsiktig gjeld	-878 388	-170 071
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	817 974	1 933 695

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	El-bil ladestasjon	Miele vaskemaskin 9 kg	Altaner	Altaner II Byggningsmessi Anlegg	Altaner III	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	57 509	27 495	3 126 794	1 930 827	1 980 960	27 644
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	57 509	27 495	3 126 794	1 930 827	1 980 960	27 644
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	10 998	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	57 509	16 497	3 126 794	1 930 827	1 980 960	27 644
Årets avskrivninger :	0	5 499	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2021	2022	2011	2012	1959	2013
Antatt levetid i år :		5				

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	1 980 960
1101 Rehabilitering/påkostning	5 085 266
Sum	7 066 226

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	4 200	0	4 200
Annen egenkapital	4 997 663	-950 951	4 046 712
Sum egenkapital 31.12.	5 001 863	-950 951	4 050 912

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Nye altaner
Lånenummer:	12124998709
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	08.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 547 762
Avdrag i perioden:	170 269
Lånesaldo 31.12:	3 377 494

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	36	93 819	3 377 484

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2265 Andre pantelån "IN-light"	3 377 494	3 547 762
2250 Borettsinnskudd	529 800	529 800
Sum	3 907 294	4 077 562

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	257 544	233 352
3620 Innkreving strøm	14 480	21 322
3685 Diverse inntekter fri	9 600	8 640
Sum	281 624	263 314

Konto 3685 Diverse inntekter gjelder innbetaling for fellesvaskeri.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	63 000	42 000
5400 Arbeidsgiveravgift	8 883	5 922
Sum	71 883	47 922

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	79 115	143 817
6360 Renhold	45 279	51 405
6395 Sommer- og vinterkostnader	59 803	63 139
6543 Vaskerianlegg	0	4 801
6790 Vakthold	0	4 103
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	257 141	245 339
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 590	2 454
7720 Generalforsamling	0	1 475
7750 Festeavgift/tomteleie	46 400	46 400
Sum	490 327	562 933

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 607 338	22 265
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	69 619	57 195
6640 Periodisk vedlikehold	52 135	19 214
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 635	69 896
Sum	1 735 728	168 570

Andre opplysninger

<u>Avregning Altaner</u>	År 2024	År 2023
3643 Innbetalt	370 656	348 624
3643 Endring	144	-3 919
Sum	370 800	344 705
8195 Renter altanlån	200 531	172 094
2265 Avdrag altanlån	170 269	172 611
Sum	370 800	344 705
Endring	144	-3 919
2900 For mye betalt	-131 155	-131 299

Resultat og balanse med noter for Brl Kristofer Jansonsvei nr 80x.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brl Kristofer Jansonsvei nr 80x

Styreleder	John Rawcliffe (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Ann Helle (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Elsa Mathilde Buvik (sign.)	06.03.2025



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kristofer Jansonsvei Nr 80 X

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kristofer Jansonsvei Nr 80 X som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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 rettviseende 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 intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 31. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer; no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-31 09:29:56 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brl Kristofer Jansonsvei nr 80x tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Turnhallen.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 13

I tillegg ble det fremlagt 0 fullmakter.

Til sammen 13 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: John Rawcliffe

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som referent: Elsa Mathilde Buvik

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Grethe Bordvik

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Marie Væhle Balchen

2. Årsberetning 2024

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

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode til fordeling blant styrets medlemmer, settes til kr: 85 000 (hvorav 65 000 kr er ordinært styrehonorar og 20 000 kr er særskilt ifm. rørfornyingen)

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

John Rawcliffe

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble John Rawcliffe valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen. Ingen styremedlemmer er på valg.

Vedtak:

Ingen styremedlemmer på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Amelia Bjørnson

Håvard Osland Sagmo

Arne Hansen

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble følgende valgt:

Håvard Osland Sagmo

Arne Hansen

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

John Rawcliffe styreleder valgt for 2 år i 2025

Ann Helle styremedlem valgt for 2 år i 2024

Elsa Mathilde Buvik styremedlem valgt for 2 år i 2024

Håvard Osland Sagmo varamedlem valgt for 1 år i 2025

Arne Hansen varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Ingen valgkomité.

6. Saker

6.1 Sak fra styret

Det har vært svært mye arbeid for styret i forbindelse med rørfornyingen sammenlignet med tidligere år. Økt arbeidsmengde har både vært i forkant av arbeidet (tilbudsarbeid, kontraktsforhandlinger og anbudsprosess), samt underveis i anleggsperioden (eksempelvis deltagelse på byggemøter hver 14. dag, oppfølging av entreprenør m/tilhørende underentreprenører og beboerne i borettslaget). Dette har vært svært tidkrevende til tider, og derfor ønsker styret at det utbetales en engangssum for å kompensere for økt arbeidsmengde i denne perioden.

Foreslått beløp er 20 000 kr og vil kun betales ut én gang. Dette kommer da i tillegg til det årlige honoraret.

Vedtak:

Det utbetales et ekstraordinært honorar til styret på 20 000 kr ifm. arbeidet knyttet til rørfornyingen.

Vedtatt på akklamasjon.

6.2 Sak fra Jon Galapon

En sak angående installasjon av varmepumpe. Det er kaldt i leilighetene. Spesielt på gulvet. Bor på første etasje og alltid kaldt kommer fra kjelleren. Ønsker å få installert varmepumpe for leilighetene. Gjerne sammen med andre, for bedre pris og koordinering.

Vedtak:

Borettslaget tillater installasjon av luft til luft varmepumper i leilighetene, forutsatt at retningslinjer følges. Installasjon av varmepumpe krever styregodkjenning før montering.

9 stemmer for, 3 stemmer mot, 1 stemme blankt.

6.3 Sak fra Joakim Larsen

Ønsker å endre ordensreglene fra stilletid 22:00-06:00 til 23:00-07:00.

Vedtak:

Ordensreglene for stilletid endres til 23:00-07:00.

9 stemmer for, 4 stemmer mot.

6.4 Sak 1 Amelia Bjørnson

Forslag til at de som tar seg av hagen (sitter i hagekomiteen) skal få betalt for jobben de gjør for hele borettslaget. Settes av en sum til det.

Vedtak:

0 stemmer for, 13 stemmer mot. Forslaget ble ikke vedtatt.

6.5 Sak 2 Amelia Bjørnson

Forslag til at borettslaget kjøper eiendom (leilighet) som alle i borettslaget kommer til å sameie. En leilighet som kan disponeres mot betaling av medlemmer i borettslaget til for eks. overnatting av familie/venner, større sammenkomster (bursdager, konfirmasjoner, etc..)

Vedtak:

0 stemmer for, 13 stemmer mot. Forslaget ble ikke vedtatt.

Protokoll for Brl Kristofer Jansonsvei nr 80x

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	John Rawcliffe (sign.)	07.08.2025
Sekretær	Elsa Mathilde Buvik (sign.)	07.08.2025
Protokollvitne	Grethe Bordvik (sign.)	09.08.2025

VEDTEKTER

Vedtektene ble vedtatt på generalforsamlingen 28. mars 2006, endret 1. juni 2021, sist endret 01.06.2022.

Etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Kristofer Jansons vei 80 X. Lagets forretningskontor er i Bergen kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med borettsretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 36 andeler, pålydende kr. 13.500,- (dette beløpet består av andelskapital kr. 100,-, borettslagsinnskudd kr. 10.400,- og tilleggsinnskudd kr. 3.000,-) og 6 andeler pålydende kr. 5.000,- (dette beløpet består av andelskapital kr. 100,-, borettslagsinnskudd kr. 4.900,- og tilleggsinnskudd kr. 3.000,-), til sammen 42 andeler. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere¹.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte²

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.³

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

¹ Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

² Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

³ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

2.3 Forkjøpsrett⁴

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Fristen for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget er satt til 15 dager.

⁴ Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.⁵

Laget kan kreve et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

⁵ Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Borettslaget kan ikke bekoste denne type tiltak.

Hver oppgang kan selv bestemme hva slags ordning man skal ha for bruk av felles vaskemaskin/tørketrommel. Dersom oppgangen ikke greier å komme frem til en ordning som alle i oppgangen er komfortable med, har styret myndighet til å fastsette en ordning for denne oppgangen.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.⁶

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt⁷

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke vedlikehold av altaner, utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer, dør mot felles trappeoppgang inklusiv låssystem og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Andelseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av vinduer. Vedlikeholdsplikten omfatter generelt også utbedring av tilfeldig skade i boligen.

⁶ Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

⁷ Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

Andelseier er ansvarlig for at arbeid på elektrisk anlegg og vannførende rør og utstyr i boligen blir utført på en faglig forsvarlig måte. Andelseier står ansvarlig for skade på egen og andres bolig som følge av uaktsomhet.

Andelseier plikter å sørge for at brannsikkerheten i leiligheten blir ivaretatt. Dette innebærer korrekt montert røykvarsler inklusiv periodisk skifte av batteri, samt periodisk egenkontroll av at slukkeutstyr (pulverapparater) er i orden. Borettslaget skal imidlertid sørge for påkrevd periodisk kontroll av pulverapparatene av fagpersoner, samt bekoste utskifting av pulverapparatene når dette er nødvendig.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt⁸

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

⁸ Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansierungsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Innbakt i felleskostnadene skal det være et fast beløp pr. måned som skal dekke utgifter knyttet til den årlige dugnaden. Beløpet settes til kr 50 per måned, men generalforsamlingen kan vedta å endre dette beløpet. I desember hvert år tilbakebetales det innbetalte beløpet til alle som har utført sin del av dugnaden.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser⁹ for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

⁹ Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådte i kraft.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst fem andelseiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende

generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem,

forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering av møtet
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- spørsmål om ansvarsfrihet for styret
- valg av styremedlemmer og varamenn
- andre saker som er nevnt i innkallingen
- dugnadsarbeid

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to andelseiere som utpekes av generalforsamlingen

blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Borettslaget skal ha et styre bestående av 1 leder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmene må være andelseiere, og må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Funksjonstiden for leder og styremedlemmer er 2 år. Funksjonstiden for varamedlemmer er 1 år.

Styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmer velges særskilt. Alle medlemmer i styret kan gjenvelges.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en ekstern forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

8.4 Forholdet til borettslagsloven.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av

6. juni 2003 nr. 39.

