

Leilighet
Bjørnsons gate 31
5052 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 05/02/2026

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:162, Bnr: 1375
Hjemmelshaver:	Sigurd Haganes Paulsen og Heidi La Haganes Paulsen
Seksjonsnummer:	15
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2023
Tomt:	- m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sigurd Haganes Paulsen og Heidi La Haganes Paulsen
Befaringsdato:	29.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong, stål- og trekonstruksjoner. Utvendig er veggene kledd med fasadeplater og trepanel. Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie. 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:

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

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Eirik Havre

Kontaktperson: Eirik Havre

Beliggenhet:

Beliggenhet på Kronstad rett utenfor Bergen Sentrum. Leiligheten ligger sentralt på Kronstad, med kort gangavstand til bybanestopp, HVL, butikk, post, Haukeland sykehus, Haukelandshallen og Brann Stadion. På Kronstad ligger også Kronstad hovedgård, Krohnsminde idrettsplass, Kronstad skole, Hunstad skole, Gimle skole, Møllebakken skole, Årstad videregående skole, Kunstskolen i Bergen, Adventkirken, Den Evangelisk- Lutherske Frikirken, tidligere Kronstad stasjon og tettbebygde boligområder.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 931 810 359

Navn/foretaksnavn: BOLIGSAMEIET BJØRNSONS GATE 31

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 15.06.2023

Stiftelsesdato: 01.08.2023

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Felles takterrasse.

Fra stuen er det utgang til balkong på 6,8m².

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på 5m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og 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: Gangen og badet har flislagte gulv, resterende rom har herdet tregulv.

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

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 tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
5. Etasje	62	0	0	7
Ekstern bod	0	5	0	0
SUM BYGNING	62	5	0	7
SUM BRA	67			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(4,6m²), bad/vaskerom(4,9m²), soverom(11m²), soverom(7,3m²), stue og kjøkken(29,7m²), bod(2m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

05/02/2026



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 på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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 ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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 befaringdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. 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 profilerte 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 malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjø- 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.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ 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.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 6,8m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

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 iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Bjørnsons gate 31, 5052 BERGEN

27 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjørnsons gate 31	Bjørnsons gate 31	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte i januar 2021. Overtok august 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden August 2023

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

Paulsen, Sigurd Haganes

Selger

Paulsen, Heidi La Haganes

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

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

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

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
- 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
Paulsen, Heidi La Haganes

Date
2026-01-27


Identification

 **bankID** Paulsen, Heidi La Haganes

Name
Paulsen, Sigurd Haganes

Date
2026-01-27

Identification

 **bankID** Paulsen, Sigurd Haganes



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

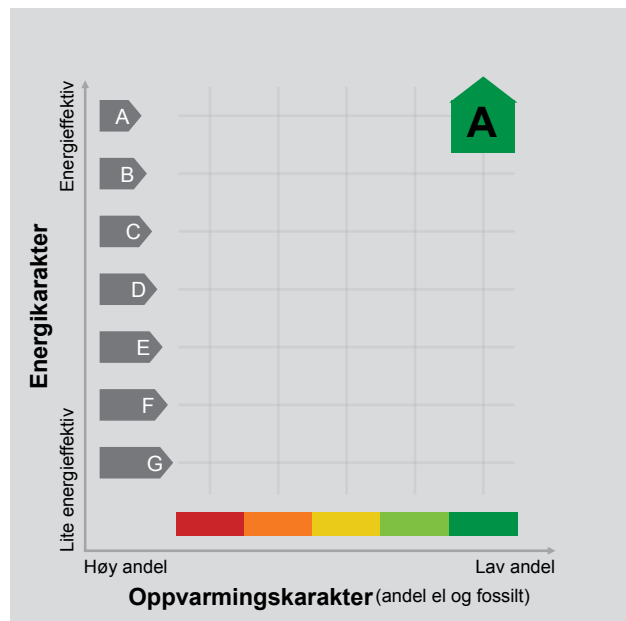
Paulsen, Heidi La Haganes
Paulsen, Sigurd Haganes

27/01-2026
21:17:09
27/01-2026
20:48:21

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnsøns gate 31
Postnummer	5052
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	162
Bruksnummer	1375
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301200061
Bruksenhetsnummer	H0515
Merkenummer	6921a9e1-4a4f-43c7-ad54-7c45e35d0637
Dato	04.08.2023
Innmeldt av	ALEXANDER NICHOLAS BERG KRISTENSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørnsons gate 31
Postnummer: 5052
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0515
Dato: 04.08.2023 13:32:30
Energimerkenummer: 6921a9e1-4a4f-43c7-ad54-7c45e35d0637

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 162
Bruksnummer: 1375
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301200061

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 4: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Boligsameiet Bjørnsons gate 31

ORDENSREGLER

VEDTATT PÅ EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE DEN 07.08.2023

1. FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å sikre seksjonseierne et godt bomiljø og et godt naboskap, samt ta vare på boligsameiets materielle verdier, så vel inne som ute.

2. SEKSONSEIERS PLIKTER

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hens husstand, leieboere og andre som hen har gitt adgang til eiendommen.

Ved vesentlig mislighold og sjenanse for andre seksjonseiere, kan utkastelse skje etter eierseksjonslovens bestemmelser.

3. FELLESAREALER – INNE OG UTE

Gjenstander tilhørende seksjonseier kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre.

Alle rømningsveier skal holdes åpne. Seksjonseier kan ikke endre på, eller sette opp egne (parabol) antenner på byggenes fasader eller fellesarealer. Barnevogner, sportsutstyr og lignende skal stå på seksjonseiers eget område. Sykler settes på dertil avsatte område i garasjeanlegg. Det er ikke tillatt å parkere mopeder, motorsykler mv., i garasjen med mindre dette skjer på egen leid parkeringsplass.

4. AVFALLSHÅNDTERING

Avfallstasjonene er for matavfall, papir, plast og glass/metall. Boss-sug for restavfall. Alt annet avfall må besørges bortkjørt av seksjonseier. Det er ikke tillatt å sette fra seg boss/avfall andre steder.

5. BODER OG ANSVAR

Seksjonseier er ansvarlig for innhold i tildelt sportsbod. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker eller produkter som avgir ubehagelig lukt eller som er til sjenanse for andre beboere i bod eller innomhus.

6. ADGANG OG LÅSING

Utgangsdører skal alltid holdes stengt. Ekstra systemnøkler og brikke til ytterdør bestilles via styrets leder.

7. DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøtes på en forsvarlig måte, og at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Frittgående dyr på området tillates ikke.

Renhold ved dyrehold i fellesarealer påhviler eier, og avføring skal umiddelbart fjernes.

8. RO OG ORDEN

Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. Søndager og helligdager skal være støyfrie.

Ved sammenkomster som varer utover kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert. Generelt må det tas hensyn, men også vises toleranse. Regler for selskapeligheter gjelder tilsvarende dersom disse holdes på felles takterrasse.

9. BALKONG/TERRASSE

Det skal kun benyttes elektrisk- eller gassgrill innen sameiets område, og til minst mulig sjenanse for naboene. Lufting av klær og tepper over rekkverk skal ikke forekomme. For øvrig anmodes om at klestørk på egen balkong/terrasse gjøres så diskret som mulig.

Terrassene skal ikke benyttes som lagringsplass for annet enn hagemøbler, grill og andre gjenstander som normalt benyttes på terrasser.

Ved bruk av takterrasse og tilhørende utekjøkken skal seksjonseier forlate området ryddet og rengjort.

Det er ikke tillatt å benytte felles takterrasse etter kl. 23:00.

Utvendig solskjerming kan bare etableres med løsninger som er langsgående vindusflatene, så som rullegardiner, screens mv. Utvendig solskjerming kan ikke etableres med løsninger som stikker ut, så som markiser ol.

Etablering av utvendig solskjerming på 162/1375, kan kun skje etter skriftlig samtykke fra styret i Boligsameiet. Styret i Boligsameiet skal samtykke til etablering av utvendig solskjerming som har lik eller tilnærmet lik utførelse som fargeprøve nedenfor.



Fargeprøven er av typen «Staccato Quartzite 147149» og består av følgende NCS-koder:

- Renning NCS 3000
- Innslag NCS 3005-Y20R
- Innslag NCS 5005-Y20R

Profil/innkassing av utvending solskjerming skal være i sort utførelse.

10. KLAGER

Klager i forbindelse med brudd på ordensreglene sendes skriftlig til styret. Klagen kan ikke sendes anonymt og den må være begrunnet i konkrete hendelser.

11. ENDRING AV REGLER

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonsloven. Endring besluttet av årsmøtet med alminnelig flertall.

12. INFORMASJON

Styret vil i størst mulig grad benytte e-post i sin kommunikasjon med seksjonseierne.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Boligsameiet Bjørnsons Gate 31

Dato: 22.05. kl: 18:00

Sted: Magic Hotel Korskirken

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Klipp av – leveres ved inngangen.

Årsmøte, i Sameiet Bjørnsons Gate 31 Sameie, 22.05.25

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som seksjonseier.

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering:

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert), Dette telles opp ved innlevering av lapp.
- c) Valg av møteleder, blir styreleder i Sameiet Bjørnsons Gate 31
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret:

- Brannvern
- Orden i korridorene
- Kodebrikke heis og etasje -1
- Orden i fellesareal (felles takterrasse)

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

4. Orientering fra styret i forhold til mottatt henvendelser

- Nedkast av papp/papir
- Tiltak for måker
- Vindusvask
- Julebelysning
- Brukervennlig sykkelstativ

5. Sak som skal stemmes over:

- Sak 1: Endring angående korttidsutleie, styret har lagt fram ett dokument på denne saken. Dokumentet er vedlagt med utsendelse av innkalling

6. Valg av nytt styre og styrehonorar

- Valg av både ny styreleder og nye styremedlem. Nåværende styre ønsker at 4-5 personer er i styret
- Forslått økes med 4,7% (vekst gjennomsnittslønnen 2024)

7. Andre saker

- Eventuelle saker

STYRET I Boligsameiet Bjørnsons Gate 31

Korttidsutleie, forslag til nye regler for Sameiet Bjørnsonsgate 31

Styret har over noen tid fått flere bekymringer/henvendelser knyttet til korttidsutleie av enkelte av sameiets seksjoner. Bekymringene har i første rekke vært knyttet til hvorvidt omfattende korttidsutleie vil gi sameiet preg av å være et overnattingsted heller enn et sameie hvor flertallet av beboere er fastboende, eller i det minste bor over et lengre tidsrom. Dertil er det uttrykt bekymring knyttet til hva korttidsutleie har å si for sikkerheten til sameiets øvrige beboere, blant annet ved at en rekke korttidsbeboer gis nøkler og adgangskoder til sameiet.

Styret har i flere styremøter drøftet de aktuelle problemstillingene, og har bestemt seg for å legge saken frem for det kommende årsmøte til avstemning.

Fra 01.01.2020 ble nye regler for korttidsutleie i boligsameie gjort gjeldende. Disse reglene innebærer at det i utgangspunktet er mulig å korttidsutleie egen leilighet med inntil 90 dager pr. år, dette med mindre sameiets årsmøte velger å endre denne grensen. En slik endring vil kreve 2/3 flertall. Gjennom et slikt flertall kan årsmøtet øke eller redusere det maksimale antall dager en sameier har anledning til å korttidsutleie sin seksjon/leilighet. Intervallet er bestemt å være innenfor 60 til 120 dager årlig.

Med bakgrunn i nevnte regler vil styret fremme et forslag hvor årsmøtet, med 2/3 flertall, gir sin tilslutning til følgende formulering:

«Det er ikke anledning til å korttidsutleie seksjoner i Sameiet Bjørnsons gate 31 i mer enn 60 dager pr. kalender år.»

Dersom bestemmelsen får nødvendig flertall inntas den som et eget punkt i gjeldende vedtekter.

I tillegg til bestemmelsen ovenfor bes årsmøtet gi styret fullmakt til å utforme konkrete og praktiske regler for hvordan sameiet kan kontrollere at den aktuelle bestemmelsen etterleves.

Bergen, 22.05.2025

Styret i Sameiet Bjørnsonsgate 31

**Boligsameiet Bjørnsons gate 31
2024**

Resultatregnskap 2024

Boligsameiet Bjørnsons gate 31

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	828 000	276 000	828 000	828 000
Andre inntekter	3	0	150 000	0	0
Sum inntekter		828 000	426 000	828 000	828 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	4	7 050	7 050	7 000	7 000
Felles strøm og varme		51 701	22 463	20 000	51 000
Andre driftskostnader	6	239 960	49 125	402 000	350 000
Vedlikehold	7	126 754	0	150 000	150 000
Forretningsførsel		91 968	31 875	90 000	96 000
Revisjonshonorar		12 375	11 625	12 500	13 000
Forsikring		99 551	28 161	96 000	110 000
Sum driftskostnader		679 359	200 300	827 500	827 000
Driftsresultat		148 641	225 700	500	1 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		16 594	2 591	0	0
Andre renteinntekter		31	0	0	0
Andre finansinntekter		4 129	0	0	0
Sum finansinntekter		20 754	2 591	0	0
Resultat av finansposter		20 754	2 591	0	0
Resultat		169 395	228 291	500	1 000
Til/fra annen EK		169 395	228 291	0	0
Sum disponeringer		169 395	228 291	0	0

Balanse pr. 31.12.2024

Boligsameiet Bjørnsons gate 31
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		78 697	72 702
Andre fordringer		7 999	2 800
Sum fordringer		86 696	75 502
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		408 700	271 765
Sum bankinnsk. og kontanter		408 700	271 765
Sum omløpsmidler		495 396	347 267
SUM EIENDELER		495 396	347 267

Balanse pr. 31.12.2024

Boligsameiet Bjørnsøns gate 31

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		397 687	228 291
Sum opptjent egenkapital		397 687	228 291
SUM EGENKAPITAL		397 687	228 291
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		7 975	6 525
Leverandørgjeld		17 855	45 670
Skyldige off. myndigheter		7 050	7 050
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		50 000	50 000
Annen kortsiktig gjeld		14 830	9 731
Sum kortsiktig gjeld		97 710	118 976
SUM GJELD		97 710	118 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		495 396	347 267

Bergen,
Styret for Boligsameiet Bjørnsøns gate 31

Eirik Havre
Styrets leder

Malene Osberg Lynghaug
Styremedlem

Raymond Eeg Follesø
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801 Andel driftskostnader	828 000	276 000	828 000	828 000
Sum felleskostnader	828 000	276 000	828 000	828 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885 Andre inntekter	0	150 000	0	0
Sum andre inntekter	0	150 000	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	50 000	0	50 000	50 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	50 000	0	0
Sum styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000

Noter til årsregnskap 2024

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Leiekostnader	3 343	0	0	0
6325 Renovasjon	47 171	14 375	21 000	21 000
6336 HMS	10 000	1 667	0	0
6360 Renhold og matteleie	40 274	9 536	18 000	18 000
6373 Brannanlegg/sprinkleranlegg	13 900	0	0	0
6374 Ventilasjon	25 652	0	18 500	18 500
6375 Altibox avtale	0	0	29 500	29 500
6390 Andre driftskostnader	0	0	75 000	50 000
6391 Diverse serviceavtaler	0	0	104 000	90 000
6394 Andel kostnader sameie	97 734	21 295	85 000	85 000
7740 Øreavrundning	0	-3	0	0
7770 Bankgebyr	12	6	0	0
7779 Andre gebyr	1 875	2 250	0	0
7782 Bomiljøtiltak	0	0	51 000	38 000
Sum driftskostnader	239 960	49 125	402 000	350 000

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	11 751	0	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	64 817	0	70 000	70 000
6616 Vedlikehold tak	26 250	0	0	0
6634 Vedl.hold brann-vernustyr /alarmsystem	23 936	0	0	0
6695 Vedlikeholdsavsetning	0	0	80 000	80 000
Sum vedlikehold	126 754	0	150 000	150 000

Note 8 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	228 291	0
Periodens resultat	169 395	228 291
Endring i disponible midler	169 395	228 291
Disponible midler 31.12.	397 687	228 291

12-0645 - Årsop...

Name Date
Follesø, Raymond Eeg **2025-05-06**

Identification

 Follesø, Raymond Eeg


Name Date
Havre, Eirik **2025-05-06**

Identification

 Havre, Eirik

Name Date
Lynghaug, Malene Osberg **2025-05-13**

Identification

 Lynghaug, Malene Osberg



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



Til årsmøtet i Boligsameiet Bjørnsons gate 31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Bjørnsons gate 31 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 intern kontroll 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 sameiets 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 tvil av betydning om sameiets 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Rasmussen, Tom

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-22 11:55:12 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Bjørnsons gate 31

Nabolaget Arne Garborgs gate/Camilla Colletts gate - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

🚶 Kronstad	3 min 🚶
Linje 1, 2	0.3 km
🚶 Hunstadsvingen	4 min 🚶
Linje 20, 27	0.3 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen	6 min 🚶
Linje F4, L4, R40	2.7 km
✈ Bergen Flesland	17 min 🚶

Skoler

Kronstad skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
240 elever, 19 klasser	0.6 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)	13 min 🚶
108 elever, 4 klasser	1.1 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)	14 min 🚶
394 elever, 21 klasser	1.1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	6 min 🚶
581 elever, 44 klasser	0.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	14 min 🚶
129 elever, 8 klasser	1.2 km
Årstad videregående skole	8 min 🚶
1400 elever, 100 klasser	0.7 km
NTG Brann Stadion	14 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Danmarks plass	7 min 🚶
🚗 Årstad VGS - Vestland fylkesko...	8 min 🚶



Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

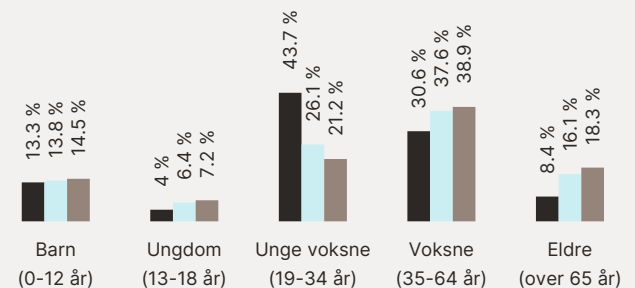


Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arne Garborgs gate/Camilla Colletts gate	582	359
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gimle Oppveksttun barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
55 barn	0.5 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
45 barn	0.5 km
Kronen barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
41 barn	0.6 km

Dagligvare

Kiwi Kronstad X	0 min 🚶
Bunnpris Kronstad	4 min 🚶
Søndagsåpent	0.3 km

Primære transportmidler



1. Bybane



2. Gående



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

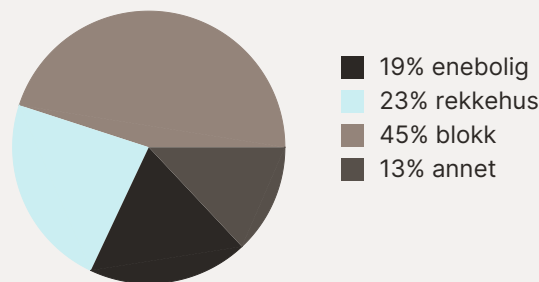


Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Sport

⊕ Kronstad skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⊕ Haukelandshallen	8 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
🚶 Sammen Kronstad	1 min	🚶
🚶 MOVA Kronstad	6 min	🚶

Boligmasse



«Nabolaget er del av det som blir det nye sentrum i Bergen. Med lokaliseringen av Høgskolen i Bergen rett i nærheten, flere nye boliger og flere nye spisesteder, er det midt i blinken»

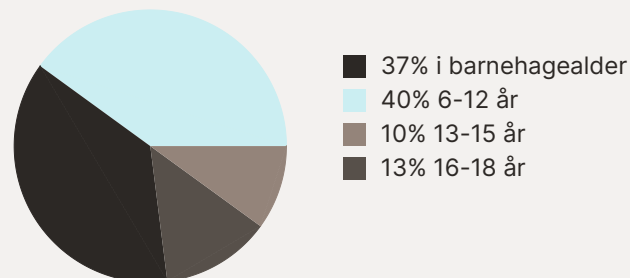
Sitat fra en lokalkjent



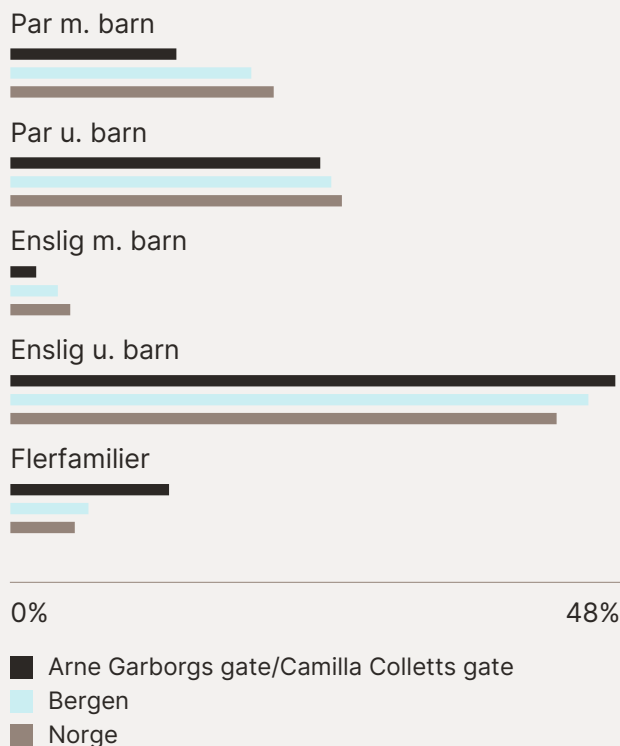
Varer/Tjenester

📍 Bergen Storsenter	5 min	🚶
📍 Apotek 1 Kronstad	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

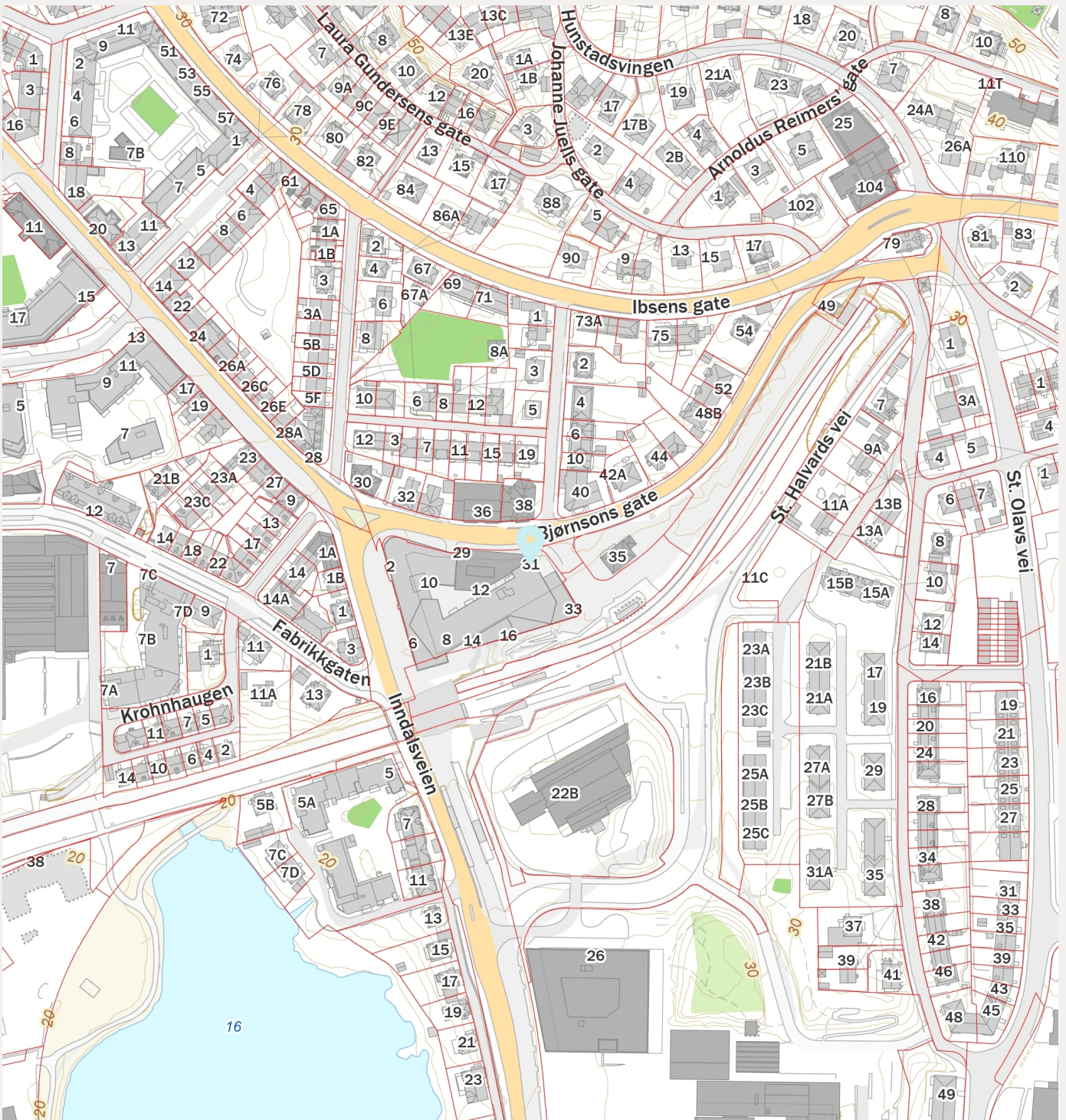
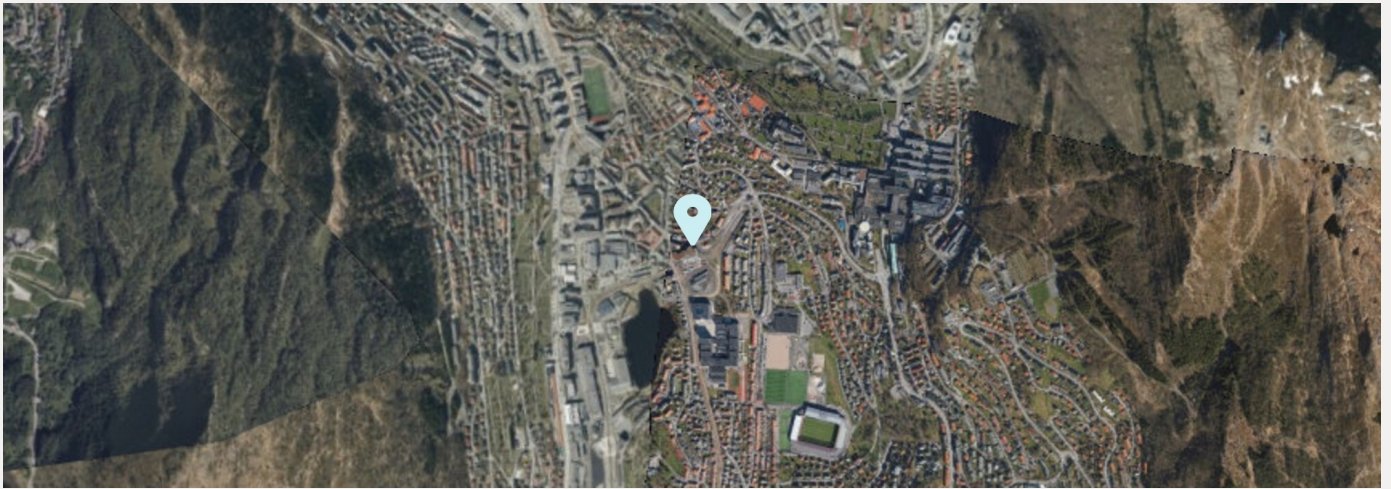


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 162/1375/0/0

Utlistet 27. januar 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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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
6447081474	Anleggseiendom	0	Ja	1 430,6 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 over grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
63800000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 551 MFL, BJØRNSONS GATE	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.03.2019	201319978	93,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63800000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	58,3 %
63800000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	35,1 %

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
63800000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 551 MFL, BJØRNSONS GATE	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.03.2019	201319978	99,9 %
64040000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201423440	< 0,1 % (2,0 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63800000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	80,4 %
63800000	2013 - Torg	18,1 %
63800000	2014 - Gatetun/gågate	0,9 %
63800000	1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting	0,4 %
64040000	1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt	0,1 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64040000	4 - Funksj.- og kvalitetskrav	0,1 %
64040000	91 - Anlegg- og riggomr.	0,1 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
63800000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 551 MFL, BJØRNSONS GATE	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.03.2019	201319978	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63800000	1300 - Næringsvirksomhet	100,0 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63800000	2 - Vilkår, bruk	0,3 %

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	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskerne	S18	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	34,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
60550000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 530, 1286, 1352 MFL., KRONSTAD, VERKSTED OG DEPOT FOR BYBANEN	3	200816556
61140000	34	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN	3	201737864
19200000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 457 MFL., INNDALSVEIEN	3	200407818
70520000	35	ÅRSTAD. GNR. 159, BNR. 943 MFL., MINDEMYREN NORD	3	202220660
64860000	35	ÅRSTAD. BYBANEN BERGEN SENTRUM - FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 2 - MINDEMYREN	3	201737864
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3	201014884
97300000	21	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3	199507335
700000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	4	-
10170000	30	ÅRSTAD. IBSENS GATE NR 69X, LEKEPLASS	3	-
66430000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 463, DELFELT S25 MINDEMYREN, INNDALSVEIEN	10	202220575
60050000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 86 OG 87, FABRIKKGATEN 7A OG 7B	3	200507190
70550000	35	Årstad. Gnr. 162, bnr. 555 mfl., Bjørnsons gate, næringsbygg	3	202220670
71910000	35	Årstad, Gnr. 159, Bnr. 463 mfl., Inndalsveien, Studentboliger, Reguleringsplan	1	202513141
66520000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 92 MFL., DELFELT S23 MINDEMYREN	1	202220596
90011000	30	ÅRSTAD. ELSTERS GATE OG CAMILLA COLLETTS GATE, REGULERINGSENDRING	4	-
70880000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286 MFL., ST. HALVARDS VEI	5	202220674

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
159/94	23675919	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	19.03.2018	244
162/1286	13945357	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	19.03.2018	-
162/558	139260260	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	03.06.2009	-
162/508	139259769-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettings tillatelse	25.06.2024	202410574
162/512	139259807-2	Ombygging	Rekkehus	Igangsettings tillatelse	05.03.2025	202415932
162/511	139259793-1	Ombygging	Rekkehus	Rammetillatelse	06.05.2025	202510913

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 27. januar 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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 27.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 162/1375/0/0

Adresse: Bjørnsons gate 31

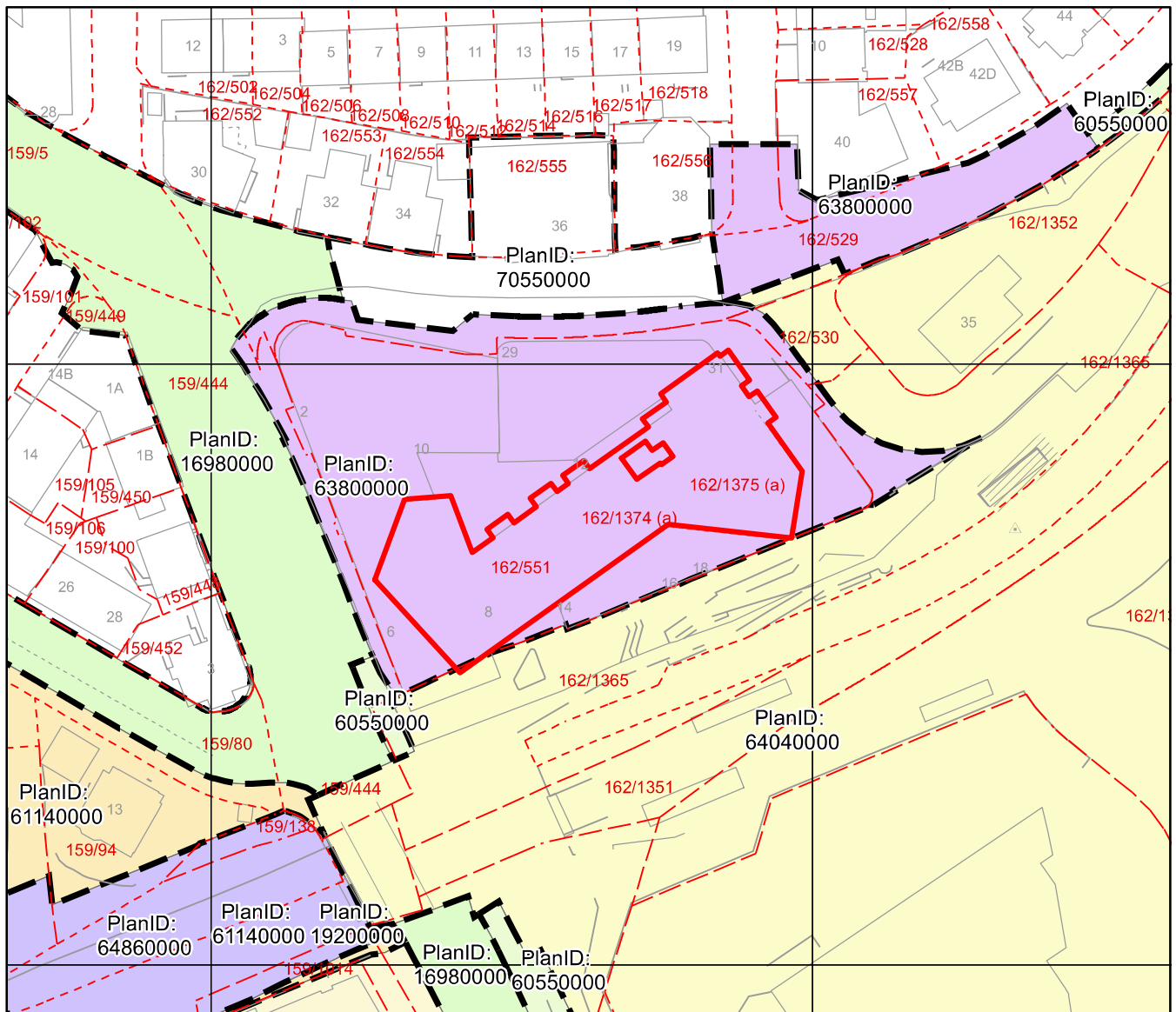


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

63800000, 64040000

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 27.01.2026

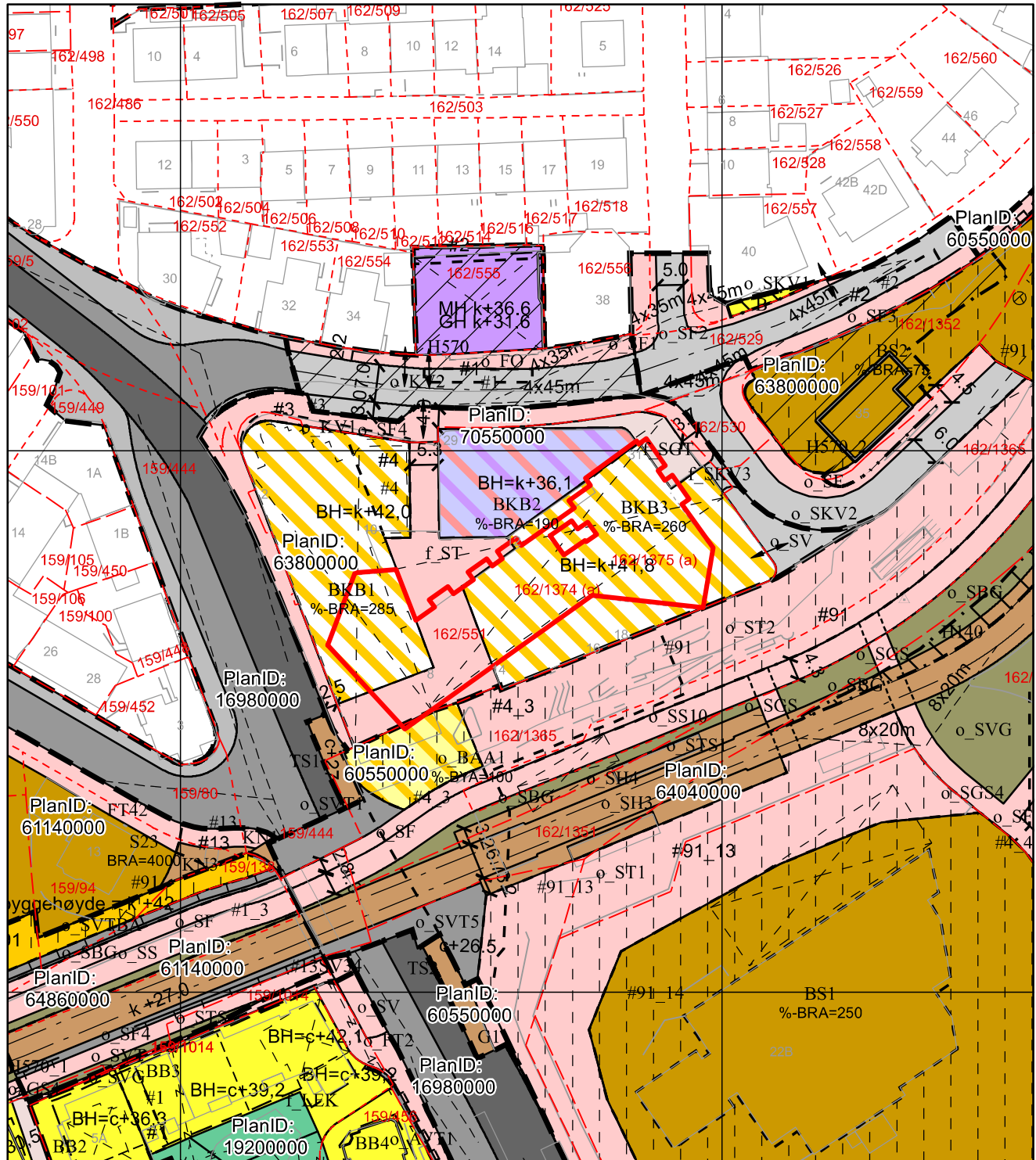
Gnr/Bnr/Fnr: 162/1375/0/0

Adresse: Bjørnsons gate 31

BERGEN
KOMMUNE

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

⚡ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

⚡ 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

⚡ 1211 - Byggegrense

⚡ 1213 - Planlagt bebyggelse

⚡ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

⚡ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

⚡ 1221 - Regulert senterlinje

⚡ 1222 - Frisiktklinje

⚡ 1226 - Regulert fotgjengerfelt

⚡ 1227 - Regulert støyskjerm

⚡ 1228 - Regulert støttemur

⚡ 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

⚡ Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

⚡ Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

⚡ Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

⚡ 91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

⚡ Angitthensynsone

⚡ Sikringsone

Plangrense

⚡ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

⚡ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Kjørevei

■ Gangveg

■ Sporvei / forstadsbane

Arealformål PBL §12-5

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

■ 1001 - Bebyggelse og anlegg

■ 1110 - Boligbebyggelse

■ 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1130 - Sentrumsformål

■ 1310 - Kontor

■ 1600 - Uteoppholdsareal

■ 1610 - Lekeplass

■ 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

■ 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

■ 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

■ 2010 - Veg

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2013 - Torg

■ 2014 - Gatetun

■ 2015 - Gang- sykkelveg

■ 2016 - Gangveg, -areal, gågate

■ 2017 - Sykkelveg, -felt

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

■ 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

■ 2025 - Holdeplass/-plattform

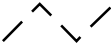
■ 2029 - Annen banegrund, grøntar.


■ 2060 - Kollektivnett

Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

 1211 - Byggegrense

 Avgrensning skriftlig bestemmelse

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense


Arealformål PBL §12-5

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


 1300 - Næringsbebyggelse

Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Juridisklinje

 1211 - Byggegrense

Bestemmelsegrense

 Avgrensning skriftlig bestemmelse


Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Plangrense


 Reguleringsplanomriss


Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense


Arealformål PBL §12-5

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

 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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


 2013 - Torg

Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense


KPA2018 Arealformål

Samferdselslinjer

 Bybane

 Sentrumskjerne

 Byfortettingssone

 Bybane - fremtidig

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Boligsameiet Bjørnsons gate 31

Sted: Magic Hotel Korskirken

Dato: 22.05.2025

Møtet ble åpnet av: Eirik Havre

Til stede fra styret: Eirik Havre

Malene Osberg Lyng hæg

Raymond Eeg Follesø

Til stede fra BOB: Erlend Sæle

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: ~~8~~ 10

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: _____

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Eirik Havre

Vedtak: Eirik Havre

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Erlend Sæle

Vedtak: Erlend Sæle

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Vithya Nareskumar, Pål Hamre

Vedtak: Vithya Nareskumar, Pål Hamre

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: Ikke relevant

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfridd punkt)

Vedtak: Tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 52350

Vedtak: Kr 52350

5. Vedtektsendring

Endring angående korttidsutleie. Se dokument vedlagt innkalling.

Styret fremmer et forslag hvor årsmøtet, med 2/3 flertall, gir sin tilslutning til følgende formulering:

«Det er ikke anledning til å korttidsutleie seksjoner i Sameiet Bjørnsons gate 31 i mer enn 60 dager pr. kalender år.»

Vedtak: Godkjent. 10 stemmer for

6. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.**)

Forslag til kandidater:

Eksisterende styre sitter videre

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Eirik Havre	2025-2026
Styremedlem	Malene Lynghaug	2025-2026
Styremedlem	Raymond Follesø	2025-2026

7. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Underskrifter:

Møteleder

Givik Have

Referent

E. Sole

Protokollunderskriver

Vikhaug

Protokollunderskriver

[Signature]

Vedtekter

for

Boligsameiet Bjørnsons gate 31

Gnr. 162 bnr. 1375 i Bergen kommune

Vedtektene er fastsatt i konstituerende årsmøte avholdt dato 26.06.2023, revidert på ekstraordinært årsmøte den 07.08.2023, og sist endret på årsmøte 22.05.2025.

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Bjørnsons gate 31 ("Boligsameiet"). Boligsameiet er registrert i Brønnøysundregistrene med org.nr. 931 810 359.

Boligsameiet er tilknyttet Bjørnsons gate 31 i Bergen kommune, anleggseiendom gnr. 162 bnr. 1375 heretter kalt "Boligeiendommen".

Boligeiendommen består av 4.-6. etasje (unntatt heis- og trappesjakter) i byggeprosjektet Kronstad X. Kronstad X består for øvrig av:

- a) 162 bnr. 551 i Bergen ("Grunneiendommen"), som består av sålen under Kronstad X og ubebygd areal på gateplan, og
- b) gnr. 162 bnr. 1374 i Bergen ("Næringseiendommen"), som består av bebygd areal i to underetasjer, etasjene 1.-3. og heis- og trappesjakter i 4.-6. etasje.

Boligsameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.06.23.

2. Hva sameiet omfatter

Boligsameiet består av 50 boligseksjoner.

Seksjonene utgjør sammen med fellesarealet hele Boligeiendommen.

3. Bruksenheten

Den enkelte seksjonseier eier en sameieandel i Boligeiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den eller de bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

Hoveddelen består av en klart avgrenset sammenhengende del av bebyggelsen på Boligeiendommen.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. Sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Vedtatt 26.06.23, sist revidert 22.05.25

4. Rettigheter og plikter utenfor Boligeiendommen

Boligsameiet og seksjonseierne har rettigheter og plikter i henhold til avtale datert 15. mars 2023 ("Avtalen") med eier av Næringseiendommen og Grunneiendommen. Avtalen følger som vedlegg 1 til vedtektene.

Avtalen gir bl.a seksjonseierne rett til adkomst over Næringseiendommen og Grunneiendommen, rett til å disponere boder, sykkelparkering og område for renovasjon i Næringseiendommen, rett til å leie parkeringsplasser i Næringseiendommen mv. Korresponderende er Næringseiendommen gitt rettigheter over Boligeiendommen, herunder rett til å skilt på fasader og antenner på taket. Avtalen regulerer videre forvaltning, drift og vedlikehold av de deler av eiendommene som det er gitt rettigheter til, at det skal inngås visse felles avtaler for Boligeiendommen og Næringseiendommen, samt fordeling av utførelsesansvar og kostnader med dette. Det er styret i Boligsameiet som håndterer og beslutter ethvert forhold vedrørende Avtalen på vegne av seksjonseierne, jf. fullmakt inntatt i punkt 7 i Avtalen. Avtalen er sikret rettsvern ved erklæringer tinglyst hhv 05.05.2023 (parkering) og 03.04.2023 (øvrige rettigheter). Beskrivelsen av Avtalen i dette avsnitt er ikke uttømmende, og det vises til Avtalen som sådan for ytterligere detaljer.

Den enkelte seksjonseier, så vel som Boligsameiet, plikter å etterleve Avtalen. Avtalen kan ikke endres eller sies opp uten etter skriftlig samtykke fra eier av Næringseiendommen og Grunneiendommen. Hvis det skulle vise seg å være motstrid mellom Avtalen og vedtektene i Boligsameiet eller husordensreglene (slik de til enhver tid er), er det Avtalen som gjelder.

Seksjonseierne skal betale kostnader forbundet med Avtalen som et månedlig akontobeløp sammen med andre felleskostnader i Boligsameiet, jf. også Avtalen punkt 6.6 og vedtektene punkt 11.

5. Rettslig råderett

Hver seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, med de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven. Ved eventuell utleie, herunder utlån av seksjonen, er seksjonseier forpliktet til å gjøre leietaker kjent med Avtalen, disse vedtekter og husordensregler for Boligsameiet. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Seksjonseier bærer det fulle ansvaret for at leietaker forholder seg til, og overholder disse reglene.

Det er ikke anledning til å korttidsutleie seksjoner i Sameiet Bjørnsons gate 31 i mer enn 60 dager pr. kalender år.

6. Fysisk råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Ved bygningsmessige endringer som krever myndighetenes godkjenning, skal søknad fremsendes via styret i Boligsameiet. Det må ikke foretas installasjoner og lignende som er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet har fastsatt husordensregler for eiendommen.

7. Parkering

Avtaler om leie av parkeringsrett inngås direkte mellom den aktuelle boligseksjonseier og eier av Næringseiendommen, jf. Avtalen punkt 5.2.

Parkeringsplass som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av person med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for denne gjennom bytteordning som er avtalt med eier av Næringseiendommen. Dersom en boligseksjonseier som har leieavtale for parkeringsrett disponerer en tilrettelagt parkeringsplass og ikke har behov for en slik parkeringsplass, kan en leietaker med nedsatt funksjonsevne kreve å få bytte til seg denne parkeringsplassen. Bytteretten gjelder bare dersom leietaker med nedsatt funksjonsevne allerede leier en parkeringsrett i Næringseiendommen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom flere leietakere oppfyller kravene til å få byttet til seg tilrettelagt parkeringsplass, gjelder det et prinsipp om først i tid, best i rett. Avgjørende blir tidspunktet for når behovet er meldt og dokumentert for styret i Boligsameiet som iht eierseksjonsloven § 26, 2.ledd og avtale med eier av næringseiendommen kan pålegge en boligseksjonseier å bytte parkeringsplass.

8. Vedlikehold og renhold

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens standard eller avverge skade eller ulemper for Boligsameiet for øvrig, kan styret i Boligsameiet etter et varsel med frist på tre uker, sørge for vedlikeholdet for vedkommende seksjonseiers regning.

Styret skal ved behov gis tilgang til seksjonene for å kunne foreta nødvendig tilsyn og arbeid derunder oppfølging iht. serviceavtaler.

Styret er ansvarlig for at det etableres tilfredsstillende rutiner for renhold og vedlikehold.

9. Vedlikeholdsutgifter, mv

Boligsameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av Boligsameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for Boligsameiets forpliktelse. Beslutninger om disponering av felleskostnader skal fattes i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser, og det er opp til Boligsameiets organer å pådra Boligsameiet utgifter etter lovlige vedtak.

10. Forsikring

Boligeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i norsk forsikringsselskap. Styret i Boligsameiet skal sørge for at forsikring tegnes for hele Boligeiendommen og at forsikringspremie betales. For å sikre grensesnitt mellom Boligeiendommen og Næringseiendommen plikter Boligsameiet å tegne forsikring i samme selskap som Næringseiendommen.

Innboforsikring må tegnes og betales av den enkelte seksjonseier.

11. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Med felleskostnader forstås således alle kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av Boligeiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene omfatter også slike kostnader som er omtalt i Avtalen punkt 6.6.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet følger av disse vedtekter, eller med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis til dekning av sin andel av felleskostnadene hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

12. Årsmøtet

Årsmøtet er Boligsameiets øverste organ.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett.

13. Styret

Årsmøtet velger styre som skal bestå av 3-5 medlemmer etter årsmøtets bestemmelse. Styret velges med vanlig flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet. Styreleder velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Styret sørger for at det føres regnskap, og at det utarbeides årsregnskap. Boligsameiet tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

14. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Boligeiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Boligsameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan beslutte engasjement av forretningsfører. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det er også styret som skal håndtere og beslutte ethvert forhold vedrørende Avtalen på vegne av seksjonseierne, jf. fullmakt inntatt i punkt 7 i Avtalen.

15. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

16. Innkalling til ordinære årsmøter

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Det innkalles til møtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. I innkallingen angis tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Styret skal ved skriftlig meddelelse minst 6 uker på forhånd varsle seksjonseierne om sted og dato for møtet og samtidig angi siste frist for å inngi saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet.

For saker som skal behandles på årsmøtet, skal hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen til møtet.

17. Innkalling til ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Kravet skal sendes styret.

Styret skal deretter innkalle til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og angi hvilke saker som vil bli behandlet og referere hovedinnholdet i disse.

18. Om årsmøtet, stemmerett mv.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig, da med skriftlig og datert fullmakt som vedlegges protokollen. Dersom ikke annet angis, anses fullmakten å gjelde første årsmøte etter fullmaktens dato.

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Årsmøtets kompetanse reguleres av eierseksjonsloven § 49.

19. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Boligsameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Boligsameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Boligsameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

20. Forholdet til eierseksjonsloven - lov om eierseksjoner (Lov av 16. juni 2017, i kraft fra 1.januar 2018)

For forhold som ikke er fastsatt i disse vedtekter eller som er ufravikelige, skal eierseksjonslovens bestemmelser gjelde, slik disse til enhver tid lyder.

Vedlegg 1: Avtale datert 15. mars 2023

Vedlegg 2: Gjeldende husordensregler