OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6181
KALFARPARKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KALFARPARKEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. mai kl. 22:00 og lukker 8. mai kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6181

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i KALFARPARKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mats Lerbak og Kamilla Hope Kleppenes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6181 Årsregnskap 2025.pdf
2. Årsberetning2026 kalfarparken.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 315 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Loe Nyhuus

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Atle Brandvik
- Christoffer Riise Frantzen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Inge Gjethammer
- Marte Handeland

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjarne Foldnes Amundsen
- Ole Fartein Kuntson Kolnes

Vedlegg

1. Innstilling valg 2026 Kalfarparken Brl.pdf

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Ann Kristin Hufthammer

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stein-Erik Amundsen Milde

KALFARPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987536489, KLIENTNR. 6181

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 573 701**	**5 351 618**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 755 616	4 574 326
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 314 844	-4 049 477
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-2 756 965	-2 237 289
Innsk. øremerk. bankkto		-4 791	-6 224
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		5 318	-59 253
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**684 333**	**-1 777 917**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 258 034**	**3 573 701**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 430 637	3 736 146
Kortsiktig gjeld		-172 602	-162 445
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 258 034**	**3 573 701**

KALFARPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987536489, KLIENTNR. 6181

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 548 941	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 370 438	8 318 195	5 399 964	5 533 164
Andre inntekter	3	3 677	14 521	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 923 056**	**8 332 716**	**5 399 964**	**5 533 164**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 710	-50 890	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-300 000	-280 000	-290 000	-315 000
Revisjonshonorar	6	-13 003	-12 434	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-250 655	-241 015	-247 000	-258 115
Konsulenthonorar		-7 864	-45 139	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-754 177	-748 180	-1 200 000	-1 219 500
Forsikringer		-301 600	-226 510	-240 000	-268 800
Kommunale avgifter	8	-1 873 780	-1 699 977	-1 805 000	-1 859 750
Kostnader sameie	20	-277 238	-232 738	-300 000	-300 000
Energi/fyring	9	-118 247	-134 902	-160 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-593 128	-588 664	-593 000	-697 790
Andre driftskostnader	10	-190 047	-204 797	-295 000	-290 560
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 733 447**	**-4 465 245**	**-5 219 000**	**-5 428 935**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**3 189 609**	**3 867 471**	**180 964**	**104 229**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 756 965	2 237 289	0	0
DRIFTSRESULTAT		**5 946 574**	**6 104 760**	**180 964**	**104 229**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 139	67 357	0	0
Finanskostnader	12	-1 234 097	-1 597 791	-1 403 000	-1 403 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 190 958**	**-1 530 434**	**-1 403 000**	**-1 403 000**
ÅRSRESULTAT		**4 755 616**	**4 574 326**	**-1 222 036**	**-1 298 771**

Overføringer:

Til annen egenkapital:	4 755 616	4 574 326

KALFARPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987536489, KLIENTNR. 6181

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	237 925 000	237 925 000
Tomt		23 000 000	23 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	53 936	59 253
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Øremerkede bankinnskudd		207 213	167 458
SUM ANLEGGSMIDLER		**261 186 150**	**261 151 713**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		180 076	151 886
Andre kortsiktige fordringer		0	7 789
Driftskonto OBOS-banken		3 412 804	2 766 950
Sparekonto OBOS-banken		837 756	809 521
SUM OMLØPSMIDLER		**4 430 637**	**3 736 146**
SUM EIENDELER		**265 616 787**	**264 887 859**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 111 * 100		11 100	11 100
Annen egenkapital	15	167 136 723	162 381 107
SUM EGENKAPITAL		**167 147 823**	**162 392 207**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 837 976	23 909 785
Borettsinnskudd	17	78 266 400	78 266 400
Annen langsiktig gjeld		191 985	157 021
SUM LANGSIKTIG GJELD		**98 296 362**	**102 333 206**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		150 753	154 945
Påløpte renter		5 696	7 500
Annen kortsiktig gjeld	18	16 154	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**172 602**	**162 445**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**265 616 787**	**264 887 859**
Pantstillelse	19	260 925 000	263 925 000
Garantiansvar	20	104 433	235 118

Bergen, 31.03.2026
Styret i Kalfarparken Borettslag

Bjørn Loe Nyhuus /s/ Ann Kristin Hufthammer /s/ Stein-Erik Amundsen Milde /s/

Christoffer Riise Frantzen /s/ Atle Brandvik /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 835 616
Internett	534 822
Kapitalkostnader IN I	2 572 884
Reg.kapitalkostnader IN I	-23 943
Fratrekk kapitalkostnader	-2 548 941
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 370 438**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Netbetaling	3 677
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 677**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-10 000
Arbeidsgiveravgift	-43 710
SUM PERSONALKOSTNADER	**-53 710**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-14 000

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 003
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 003**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-222 195
Drift/vedlikehold heisanlegg	-132 214
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 563
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-334 049
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-17 156
Egenandel forsikring	-14 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-754 177**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-754 776
Vann- og avløpsgebyr	-606 475
Renovasjonsgebyr	-512 529
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 873 780**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-89 169
Fjernvarme	-29 078
SUM ENERGI / FYRING	**-118 247**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-14 375
Renhold ved firmaer	-126 245
Andre driftskostnader	-2 748
Kontor- og datarekvisita	-2 168
Trykksaker	-946
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 000
Andre kontorkostnader	-307
Telefon, annet	-4 012
Porto	-120
Kontingenter	-22 200
Bank- og kortgebyr	-2 922
Øreavrunding	-4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-190 047**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 113
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 026
SUM FINANSINNTEKTER	**43 139**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 234 097
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 234 097**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	237 925 000
SUM BYGNINGER	**237 925 000**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfukter		
Tilgang 2018	59 754	
Avskrevet tidligere	-59 753	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	117 684 618
Egenkapital fra IN tidligere år	127 597 962
Egenkapital fra IN 2025	2 756 965
Reduksjon EK fra IN	-80 902 821
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**167 136 723**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,24 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2013	-182 647 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	31 139 754	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 314 844	
Nedbetalt tidligere, IN	127 597 962	
Nedbetalt i år, IN	2 756 965	
		-19 837 976
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-19 837 976**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-78 266 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-78 266 400**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-16 154
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-16 154**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	78 266 400
Pantelån	19 837 976
Beregnede IN forpliktelser	49 452 105
TOTALT	**147 556 481**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	237 925 000
Tomt	23 000 000
TOTALT	**260 925 000**

NOTE 20
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 24,72 % av Sameiet Hansaparken Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Hansaparken Vel. Garantiansvaret Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Hansaparken Vel, og utgjør kr.104.433,-

Selskapets andel i Sameiet Hansaparken Vel vises som innbakt kortsiktige fordringer under omløpsmidler.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Hansaparken Vel er inntatt i resultatsregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskaps godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til generalforsamlingen i Kalfarparken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Kalfarparken Borettslag** som viser et overskudd på kr. 4.755.616. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater 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 de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.

HORDALAND REVISJON AS

Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 31. mars 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Styrets arbeid

Styret hadde konstituerende møte 28. mai 2025 hvor rollefordelingen ble som følger:
Nestleder: Stein-Erik Milde
Sekretær: Ann Kristin Hufthammer
Fakturabehandling – kontroll og godkjenning: Stein-Erik Milde og Bjørn Loe Nyhuus
Godkjenner av nye andelseiere: Bjørn Loe Nyhuus

Styret har avholdt 12 styremøter, derav ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte,
det er behandlet 98 saker.
Det ble holdt styremiddag 29. april for sittende styre og varamedlemmer samt valgkomite.

Vannskade ved inngangsparti til Kalfarveien 68

Beboere i Kalfarveien 68 rapporterte om en vannskade rundt inngangspartiet i blokken. Entreprenøren vi engasjerte, konkluderte med at dette hadde bygget seg opp over tid, som følge av en konstruksjonsfeil, der nedløpsvann trakk inn i konstruksjonen. En ganske omfattende rehabilitering var nødvendig og ble gjennomført. I forbindelse med dette anbefalte entreprenøren å oppgradere glassbaldakinene utenfor alle blokkene, med blant annet nye takrenner og nedløp, for å unngå tilsvarende problemer i de andre blokkene. Dette ble gjennomført sammen med rehabilitering av inngangspartiet i Kalfarveien 68.

Heisene

ScanHeis har overtatt serviceavtale for heisene. Alle heisene har fungert uproblematisk gjennom året, bortsett fra en helt kort driftsstans i Kalfarveien 68. Der ble en overledning i det elektriske anlegget til heisen ble utbedret.

Sentralvarmeanlegg

Borettslaget har inngått en ny serviceavtale med Svalland VVS AS om vedlikehold av varmesentralen. Sentralen er bindeleddet mellom fjernvarmen som leveres fra Eviny og sirkulasjonsvannet som gir varme til radiatorer og vannbåren gulvvarme, samt varmtvann, i leilighetene.

Svalland VVS AS anbefalte borettslaget å oppgradere varmesentralen med en ny enhet for rensing av sirkulasjonsvannet, for å optimalisere kvaliteten på dette. Formålet er å oppnå bedre energiutnyttelse og å motvirke sedimentering og algevekst i anlegget. Med denne oppgraderingen forventes det at borettslaget kan redusere energikostnadene med rundt 140.000 kroner per år for alle leilighetene samlet. Dette vil komme beboerne til gode gjennom lavere regninger på fjernvarmen.

Oppgraderingen av sentralen ble gjennomfør i begynnelsen av 2026 og gikk smertefritt.

I forbindelse med inngåelsen av serviceavtalen har Svalland VVS AS ble borettslaget også tilbudt en rammeavtale som beboerne kan benytte seg av for alle typer rørleggerarbeid i egen leilighet (for egen regning). Avtalen gir 15 % rabatt på ordinær timepris (per desember 2025 kr 1.060 pluss merverdiavgift per time), samt vesentlige rabatter på rørdeler og materiell. I tillegg tilbys firmaets beste butikkpriser på blant annet blandebatterier, servanter og dusjløsninger.

Varmeløsningen i den enkelte leilighet (radiatorer, vannbåren gulvvarme, pumper m.m.) er den enkelte andelseiers eget ansvar. Ved behov for rørleggerarbeid på disse installasjonene kan rammeavtalen benyttes på samme vilkår. Slike arbeider utføres for andelseiers regning og kan avtales direkte med Svalland VVS AS.

Ventilasjonsrens og filterskifte

Det ble i juni 2025 utført ventilasjonsrens, filterskifte og inspeksjon av aggregatene i alle leilighetene, i regi av borettslaget. Arbeidet ble utført av Proventa AS, og foregikk stort sett uproblematisk.

Etter inspeksjonen skulle Proventa sende ut melding om registrerte feil i anleggene til den enkelte andelseier, med tilbud på utbedring. Kostnader til utbedring påhviler den enkelte andelseier. Mange fikk raskt tilbud og rask utbedring av feil og mangler. Imidlertid fikk borettslaget stadig henvendelser fra noen av andelseierne om at tilbud fra Proventa ikke var mottatt. Vi tok dette opp med Proventa, og de lovet fortgang i sakene.

Styret vedtok i styremøte den 3. februar 2026 følgende: De som har fått registrert feil på én eller begge viftene (ulyd, kulelagerlyd eller defekt) må få viftene skiftet. Vedtaket er gjort i medhold av vedtektenes punkt 5-1, første og andre avsnitt.

Dette er fordi dårlige/defekte vifter skaper støyproblematikk som kan oppleves som plagsomt i omliggende leiligheter, samt at svekkede vifter antageligvis har ødelagte kulelagre som kan skape varmegang, og i verste fall forårsake brann.

Det vil bli ny runde med filterskifte og inspeksjon våren 2026. Ventilasjonsrens anbefales omtrent hvert femte år, slik at dette ikke er aktuelt å gjennomføre som felles-prosjekt i 2026.

Avfallsanlegget

Vi har i 2025 igjen hatt episoder med blokkering («propper») i bossanlegget, og har i den anledning nok en gang minnet beboerne om at det ikke må kastes gjenstander som setter seg fast, for eksempel trevirke, større pappstykker, flasker, dørmatter, sekker etc.

Felleskostnadene for 2026

Styret vedtok på sitt budsjettmøte å foreløpig holde felleskostnadene for 2026 uendret. Dersom det blir nødvendig, vil styret i løpet av 2026 revurdere dette. Telia økte prisene for tv og internett til kr 524 per måned.

Sprinkleranlegg

Procon Sprinkler foretok kontroll av sprinkleranlegget i eiendommen den 11. desember 2025. Alle installasjoner i fellesområder ble kontrollert. Det ble gjort stikkprøvekontroll i 25 leiligheter. Anlegget ble funnet å være i orden.

Nøkler og låssylinder

Styret har endelig avklart ansvarsforholdet mellom borettslaget og andelseierne angående vedlikeholdsansvaret for nøkler, låser og låssylinder i ytterdøren til den enkelte leilighet. Det er den enkelte andelseier som selv må bekoste nye nøkler, reparasjon eller utskifting av låser og låssylinder. Ved feil på låssylinder, kan styret være behjelpelig med å demontere låssylinder og sette inn midlertidig sylinder, mens andelseier bringer sin sylinder til Certego for reparasjon. Styret kan etter nærmere avtale legge ut for reparasjon, og vil i såfall viderefakturere til andelseier.

Ved innbrudd må andelseier selv fremsette krav om reparasjon av lås og låskasse under innboforsikring til sitt eget forsikringsselskap.

Rekkverk på balkonger

Det er gjort avtale med byggmester at det i løpet av våren eller sommeren 2026 skriftes rekkverk på balkongene til de leilighetene som har bestilt dette basert på tilbudet som ble som ble sendt ut til beboerne høsten 2025. De nye rekkverkene leveres ferdig beiset.

6181 Kalfarparken Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Bjørn Loe Nyhuus …(gjenvalg, 1 år)	Adresse: Kalfarveien 58 E-postadresse…som tidligere……...

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Stein-Erik Amundsen Milde……..	Adresse: Kalfarveien 62 E-postadresse……som tidligere……...
Navn: Ann Kristin Hufthammer ……..	Adresse: Kalfarveien 62 E-postadresse……som tidligere……...

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Atle Brandvik ……(gjenvalg, 2 år)…..	Adresse: Kalfarveien 62 E-postadresse…som tidligere……...
Navn: Christoffer Riise Frantzen (gjenvalg, 2 år)……..	Adresse: Kalfarveien 62 E-postadresse……. som tidligere

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Bjørn Inge Gjethammer (gjenvalg, 1 år)	Adresse: Kalfarveien 62 E-postadresse……. som tidligere ...
2. Navn: Marte Handeland (ny, 1 år)……..	Adresse: Kalfarveien 68……... E-postadresse: marte@kyrre-bergen.no

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:……..	Adresse……... E-postadresse……...
Navn:……..	Adresse……... E-postadresse……...
Navn:……..	Adresse……... E-postadresse……...

Dato, 23.04.2026…… I valgkomiteen for **Kalfarparken Borettslag**

…….. ……..

Bjarne Foldnes Amundsen Ole Fartein Kuntson Kolnes

Åpen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.26
Selskapsnummer: 6181 **Selskapsnavn:** KALFARPARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mats Lerbak og Kamilla Hope Kleppenes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 315 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Loe Nyhuus

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Atle Brandvik

☐ Christoffer Riise Frantzen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bjørn Inge Gjethammer

☐ Marte Handeland

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Bjarne Foldnes Amundsen

☐ Ole Fartein Kuntson Kolnes

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Ann Kristin Hufthammer

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Stein-Erik Amundsen Milde

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Egenerklæring

Kalfarveien 70, 5022 BERGEN

07 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kalfarveien 70	Kalfarveien 70	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

20/06/22

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 20/06/22

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 eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 6606468

Informasjon om selger

Selger

Le, An Tuan

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet fliser og membran. Satt opp vegghengt toalett, ny dusj og servant

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fyllingen byggservice as

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **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

Skriv opplysningene her:

Har byttet kjøkken aggregat og kjøkkenhette. Utført av proventa innemiljø as

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43897210

Egenerklæringsskjema

Name	Date
An Tuan Le	**2026-05-07**

Identification

An Tuan Le

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

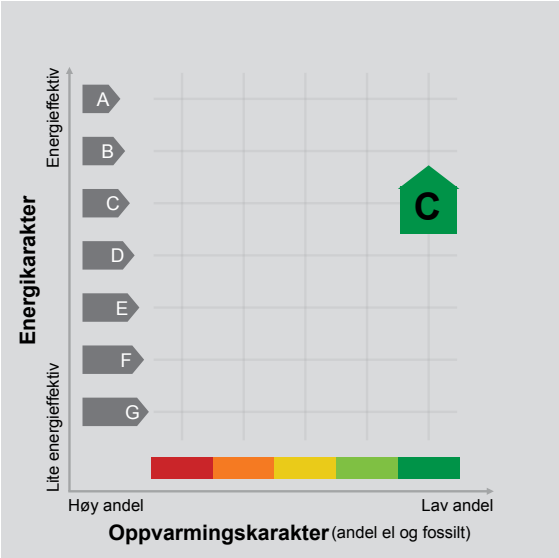
Egenerklæringsskjema

Signed by:

An Tuan Le	07/05-2026 10:20:48	BankID OIDC High

ENERGIATTEST

Adresse	Kalfarveien 70
Postnummer	5022
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	1766
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23619741
Bruksenhetsnummer	H0605
Merkenummer	Energiattest-2025-204369
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kalfarveien 70	23619741	H0605	0	0	106

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2004

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	53 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	47 m²
Totalt BRA	47 m²
Oppvarmet luftvolum	118 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,28 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	228,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,63 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	80 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,79

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.8.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	24,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,9 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	103,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 164 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	131,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 296 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	122,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 772 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 997 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 167 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 164 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,1 %

ORDENSREGLER FOR KALFARPARKEN BORETTSLAG

§ 1 Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde orden og ro i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Styret kan endre ordensreglene dersom behovet tilsier det. Dersom dette blir aktuelt, blir borettshaverne orientert om det.

§ 2 Aktiviteter og støynivå
Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Uansett tid på døgnet må musikk og annen lyd avpasses slik at det ikke sjenerer naboene. Til sang- og musikkundervisning kreves styrets tillatelse. Banking og boring er bare tillatt på hverdager mellom klokken 0800- 2000 og helligdager mellom klokken 1300-1800.

§ 3 Bruk av boligen
Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet til enhver tid slik at frostskader unngås.
- å opptre ansvarlig med ild og varme. Bruk av engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt på balkongene.
- å melde fra øyeblikkelig dersom det oppdages veggedyr, kakelakker eller lignende. Det samme gjelder om det oppdages andre skader eller mangler på borettslagets eiendom.
- at risting av tøy, banking av tepper og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer
- at balkongen ikke brukes som lagringsplass for søppel, kartonger, tomkasser, møbler eller lignende, men at det til enhver tid bare oppbevares ting som naturlig hører til på en balkong. Likeledes at den til enhver tid er skikkelig rengjort og presentabel.
- at det ikke kastes ut noe fra leiligheten. Mat må heller ikke legges ut på fellesområdet eller ligge ute på balkongene, da det kan tiltrekke rotter og mus.

§ 4 Fellesarealer
Borettshaverne oppfordres til å holde det rent og ryddig på området vårt. I fellesgangene og fellesområdene skal det ikke oppbevares private eiendeler. Husk at fellesgangene også fungerer som rømningsveier! Sykler skal settes i sykkelstativene i garasjen og i stativene som står under tak mellom A-blokken og B-blokken.

§ 5 Boss
Nedkastene til bossuget skal benyttes til husholdningsavfall. Pakk i poser som ikke er større enn at de lett går inn i åpningene. Papir, plast og glass sorteres og legges i konteinerne i Kalvedalsveien (den såkalte Halvmånen). Bruk kommunale miljøstasjoner for resirkulering og andre avfallssteder for større gjenstander og farlig avfall. Avfall skal ikke settes utenfor bossugene eller konteinerne og heller ikke i korridorene eller garasjen.

§ 6 Låsing
Gatedørene skal til enhver tid være låst.

§ 7 Husdyrhold
Det må søkes til styret før det anskaffes hund eller katt. Dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Det er en forutsetning at en retter seg etter borettslagets regler for dyrehold. Hunder skal ikke løpe fritt omkring, men holdes i bånd. Lufting av hunder må ikke finne sted inne på plenene eller på plassen mellom husene, og heller ikke i garasjen.

§ 8 Kjøring og parkering.
Målet er at vi skal ha et bilfritt område. Derfor er kjøring inne på plassen mellom husene ikke tillatt, bortsett fra helt nødvendig nyttekjøring. Etter at av- eller pålasting er fullført, skal bilen fjernes. Til eventuell korttidsparkering i forbindelse med slik transport, forutsettes det at en bruker parkeringsanlegget i kjelleren.

§ 9 Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Bergen, november 2008
Styret i Kalfarparken Borettslag

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Kalfarveien 70
5022 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 19/05/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:166, Bnr: 1766
Hjemmelshaver:	An Tuan Le
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	106
Byggeår:	2006
Tomt:	2 146,8 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	An Tuan Le
Befaringsdato:	15.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med interne veier, natursteinsmurer, brostein, bed og diverse beplantning.

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, etasjeskille samt trappehus av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med puss og maling samt partier med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon med gesimser, taket er tekket med Sanarfil eller tilsvarende membrantekking. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

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

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

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

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Bjørn Loe Nyhuus
Kontaktperson: Bjørn Loe Nyhuus

Beliggenhet:
Leiligheten har en sentrumsnær beliggenhet på Kalfaret i et populært boligområde, i nærområdet finner man tilsvarende bebyggelse. Fra leiligheten er det gangavstand til blant annet Haukeland sykehus og Høgskulen. Kort gange til bussforbindelse. Studiesteder som Høgskolen på Kronstad, Handelshøyskolen BI, det medisinsk-odontologiske fakultet eller UiBs fakulteter på høyden er innen kort avstand. Mange fine turmuligheter i nærområdet med blant annet Isdalen.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 987 536 489
Navn/foretaksnavn: KALFARPARKEN BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 29.11.2004
Stiftelsesdato: 21.09.2004

Takstobjektet:
2-Roms selveierleilighet.
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i 2.etasje på 4,9m².

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2025.
- Kjøkkenventilatoren ble skiftet i 2025.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
6. Etasje	47	0	0	0
2. Etasje	0	5	0	0
SUM BYGNING	47	5	0	0
SUM BRA	52			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(6m²), bad/vaskerom(4,1m²), soverom(10,9m²), stue og kjøkken(24,9m²).

BRA-e:

2. Etasje: Ekstern bod(4,9m²).

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. målereglene (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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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

19/05/2026



Mats Hansen

©mstr.no

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 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

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

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk (fra byggeår).

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

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

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

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 profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet laminatplate, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne 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.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halve forventet brukstid nærmer seg oppbrukt på vannforsyningsrørene. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn.

På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, må det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for anlegget nærmer seg oppbrukt. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Anlegget må holdes under oppsyn. På bakgrunn av alder vil det være viktig med jevnlig kontroll og service på anlegget. Ventilasjonsanlegg vil over tid ha behov for utskiftning av komponenter.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

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

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

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

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn halve forventet brukstid nærmer seg oppbrukt på vannforsyningsrørene. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn.

På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, må det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

6.3 Ventilasjon

Over halve forventete levetid for anlegget nærmer seg oppbrukt. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Anlegget må holdes under oppsyn. På bakgrunn av alder vil det være viktig med jevnlig kontroll og service på anlegget. Ventilasjonsanlegg vil over tid ha behov for utskiftning av komponenter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kalfarveien 70

Nabolaget Kalfaret - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Kalfarlien Linje 5, 6, 11, 16E	3 min 0.2 km
Fløen Linje 2	9 min 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 1.1 km
Bergen Flesland	22 min

Skoler

Haukeland skole (1-7 kl.) 361 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	6 min 2.8 km
Akademiet Bergen	14 min
Danielsen Intensivgymnas	15 min

Ladepunkt for el-bil

Grand Hotel Terminus	11 min
ByGarasjen, Bergen	17 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

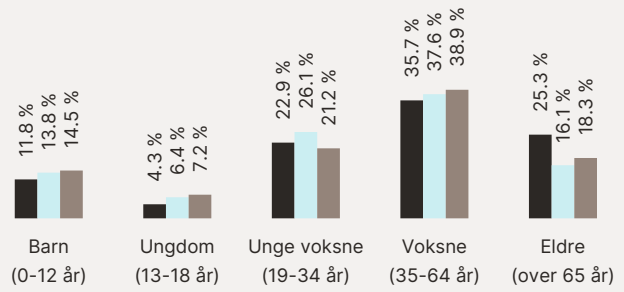
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kalfaret	1 413	783
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sammen Fagertun barnehage (0-6 år) 42 barn	1 min 0.1 km
Kalfarveien barnehage (0-5 år) 51 barn	3 min 0.3 km
Nubben barnehage (0-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Coop Extra Kalfarveien Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Joker Møllendal Søndagsåpent	12 min 1 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

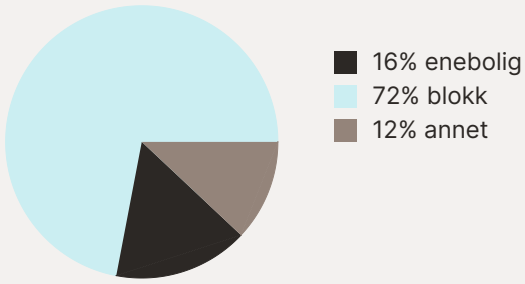
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

Starefossen nærmiljøanlegg Ballspill, basket	17 min 1.1 km	
Svartediket idrettsplass Ballspill, basket, skatepark, trampoline	15 min 1.2 km	
Sammen Årstad	14 min	
Barry's Bergen	16 min	

Boligmasse



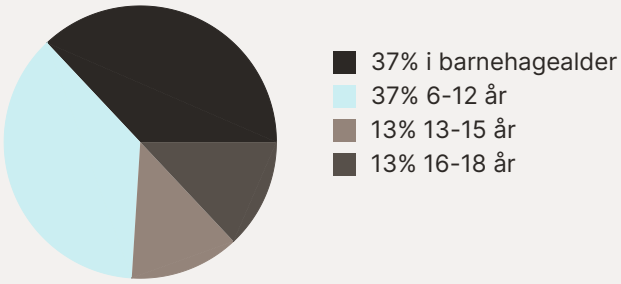
«Bynært, trygt, fint strøk»

Sitat fra en lokalkjent

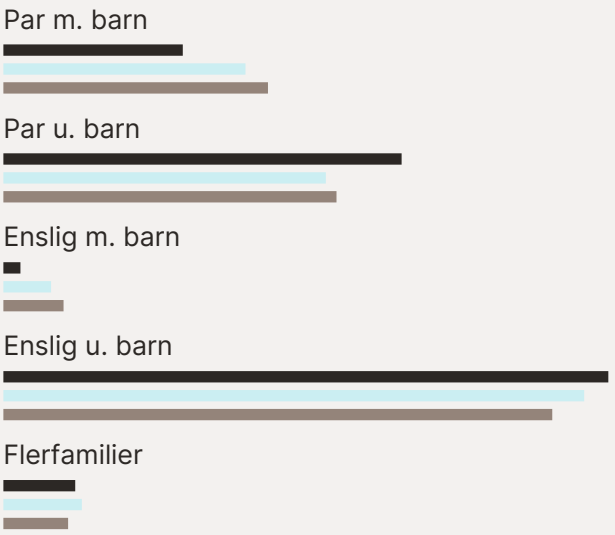
Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	15 min
Apotek 1 Bergen Storsenter	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



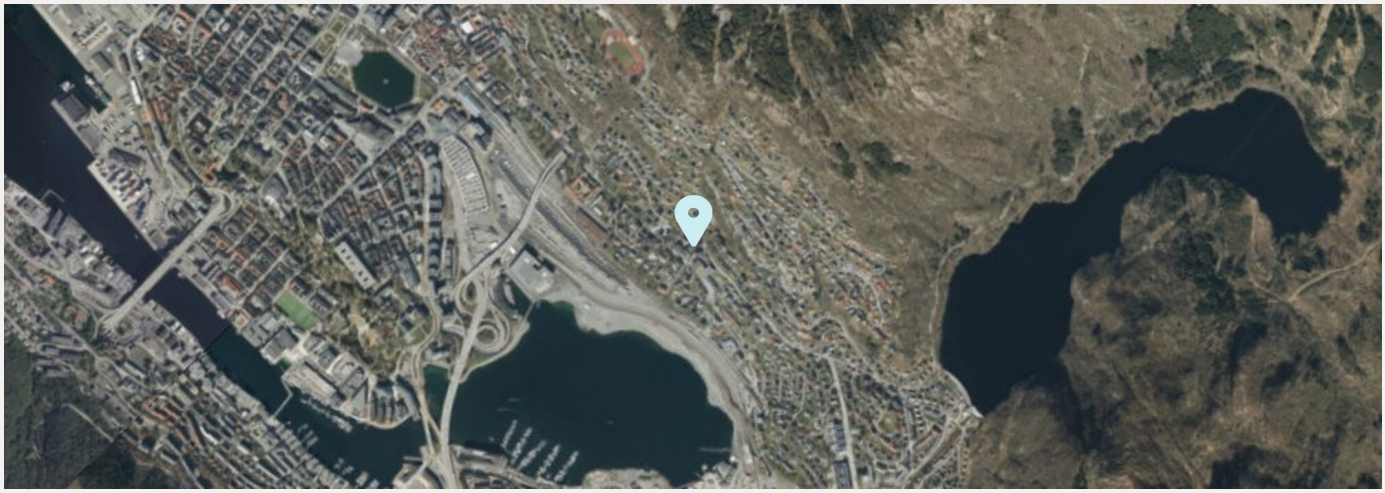
Familiesammensetning

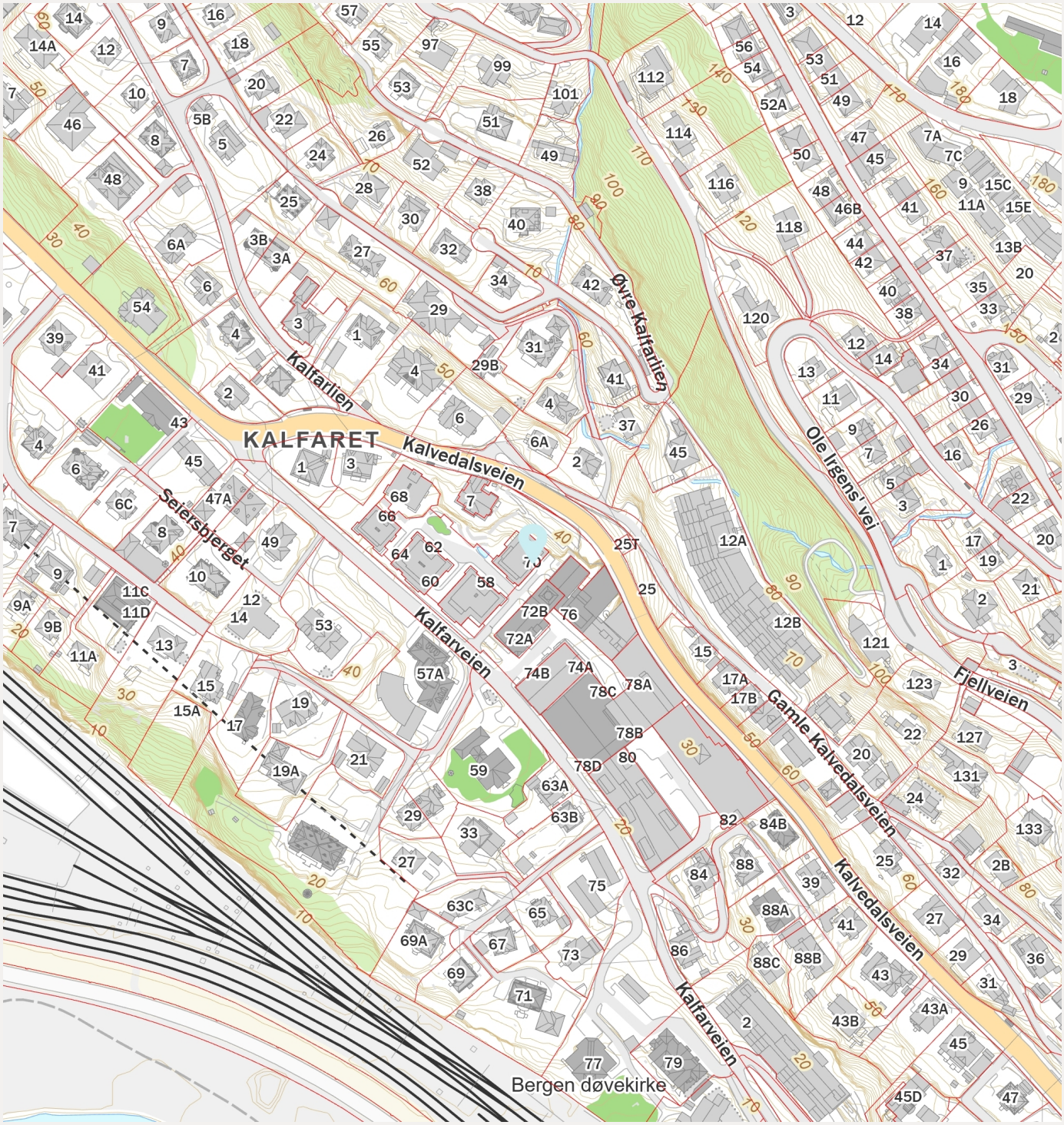


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





FINN

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/1766/0/0
Utlistet 11. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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
261185625	Grunneiendom	0	Nei	467,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11070100	30	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1156, HANSAGÅRDENE	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.04.2004	200111481	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
11070100	110 - Boliger	83,9 %
11070100	780 - Felles grøntareal	16,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
11070100	660 - Bevaringsområder	100,0 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11070100	30	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1156, HANSAGÅRDENE	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.04.2004	200111481	93,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
11070100	730 - Felles parkeringsplass	93,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5470001	31	BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN, DELOMRÅDE A	190001233	30.01.1985

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Kalfaret	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	67,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	11,3 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15590000	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15590000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11070102	31	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1156, HANSAGÅRDENE	3	202220698
5410000	30	BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN 12	3	202412318
5470000	30	BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN	3	190001233

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/1143	139853458-2	Underbygg	Barnehage	Rammetillatelse	16.05.2022	202219857
166/1143	301059838	-	Barnehage	Rammetillatelse	16.05.2022	202219857
166/1139	139303474-3	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	04.07.2025	202510980
166/1771	139305094-2	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	29.02.2024	202315859
166/1723	301483919	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	22.05.2025	202512505

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 11. februar 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

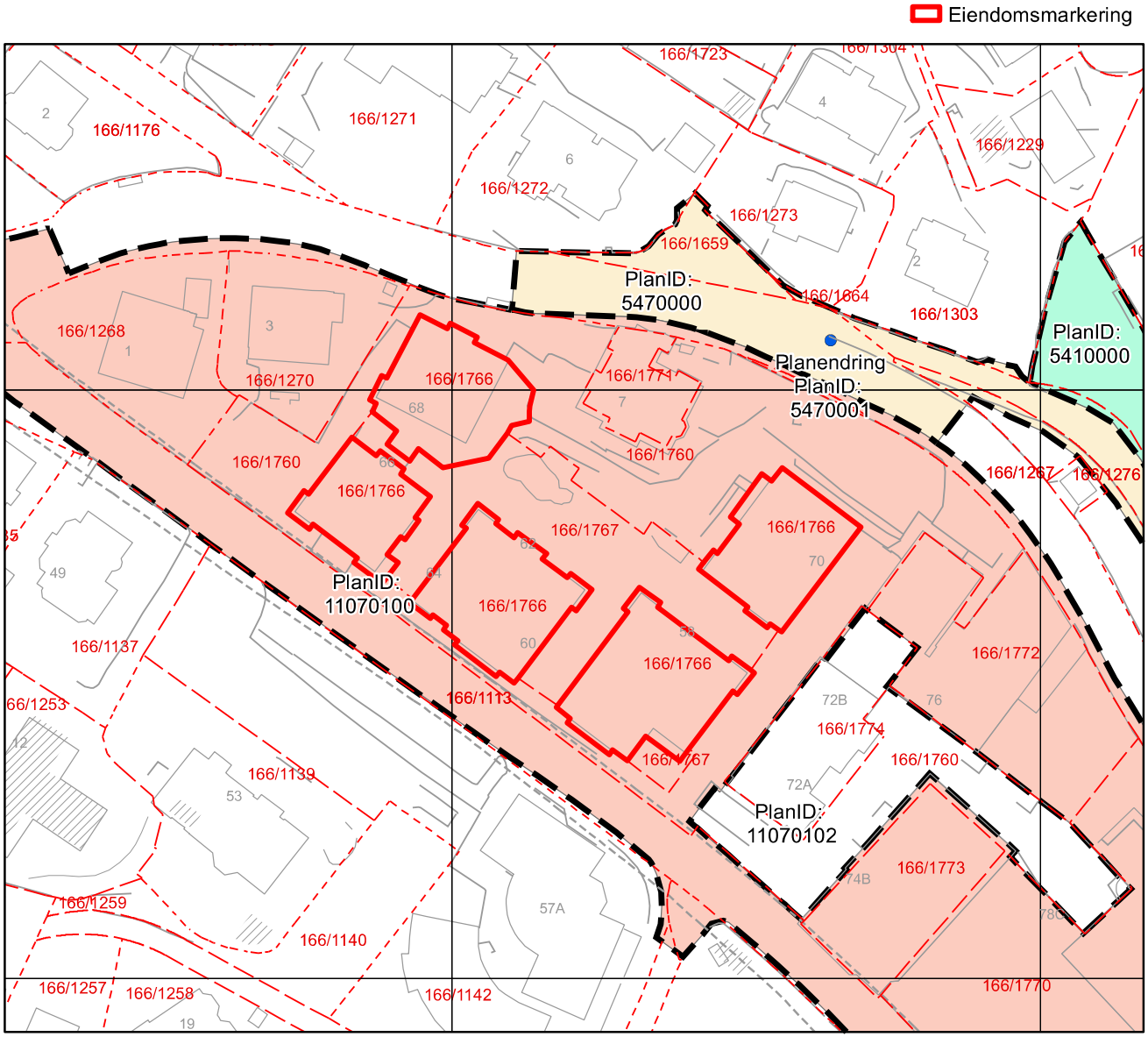
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/1766/0/0
Dato: 11.02.2026 Adresse: Kalfarveien 64 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11070100



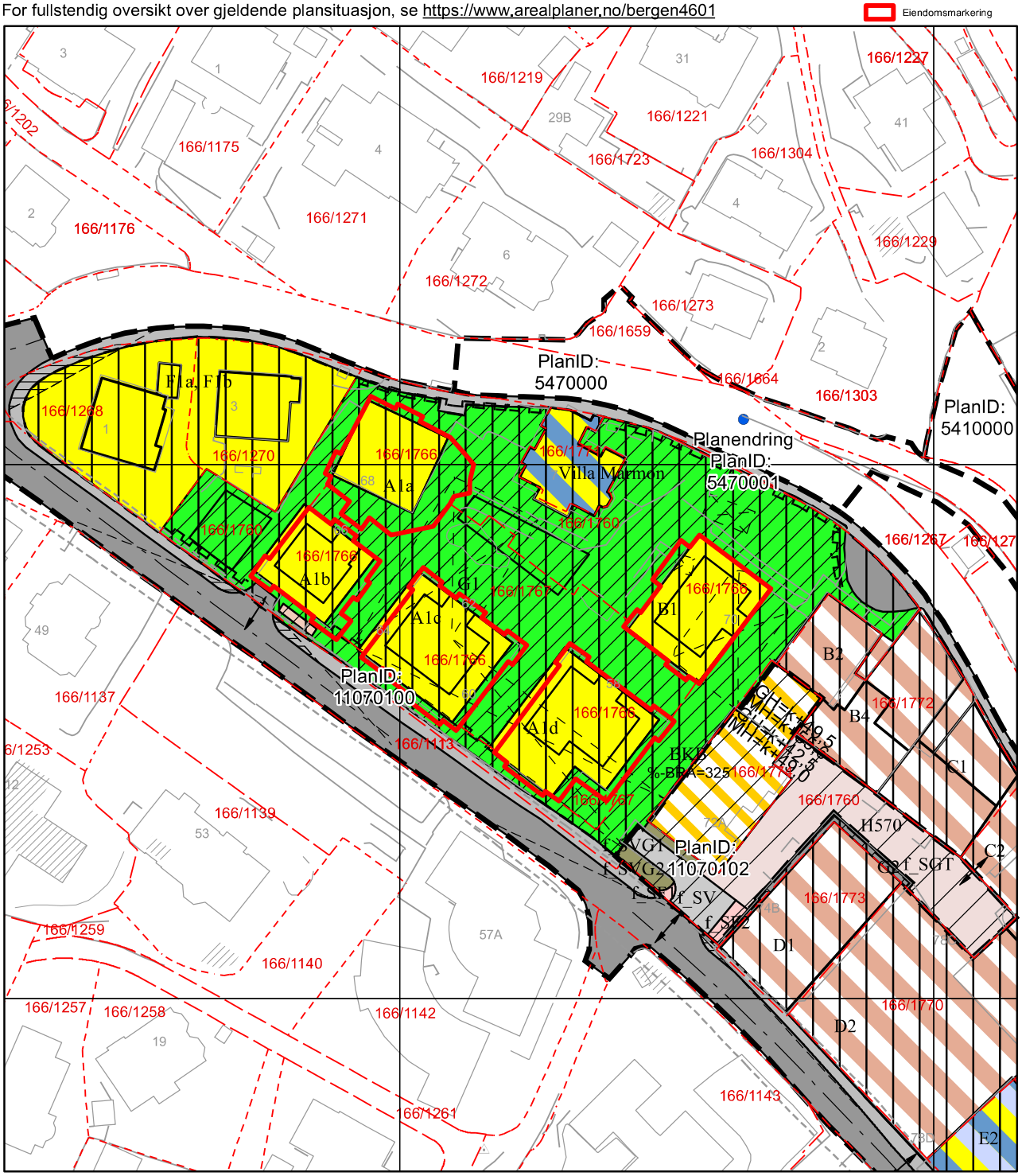
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/1766/0/0
Dato: 11.02.2026 Adresse: Kalfarveien 64 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Rasteplass

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Bolig / Forretning / Kontor

Bolig / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2010 - Veg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/1766/0/0
Dato: 11.02.2026 Adresse: Kalfarveien 64 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Byggeområder (PBL $25, 1. ledd nr. 1)

 Områder for kontor

 Bevertning

SPESIALOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 6)

 Privat vei

Fellesområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)

 Felles parkeringsplass

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

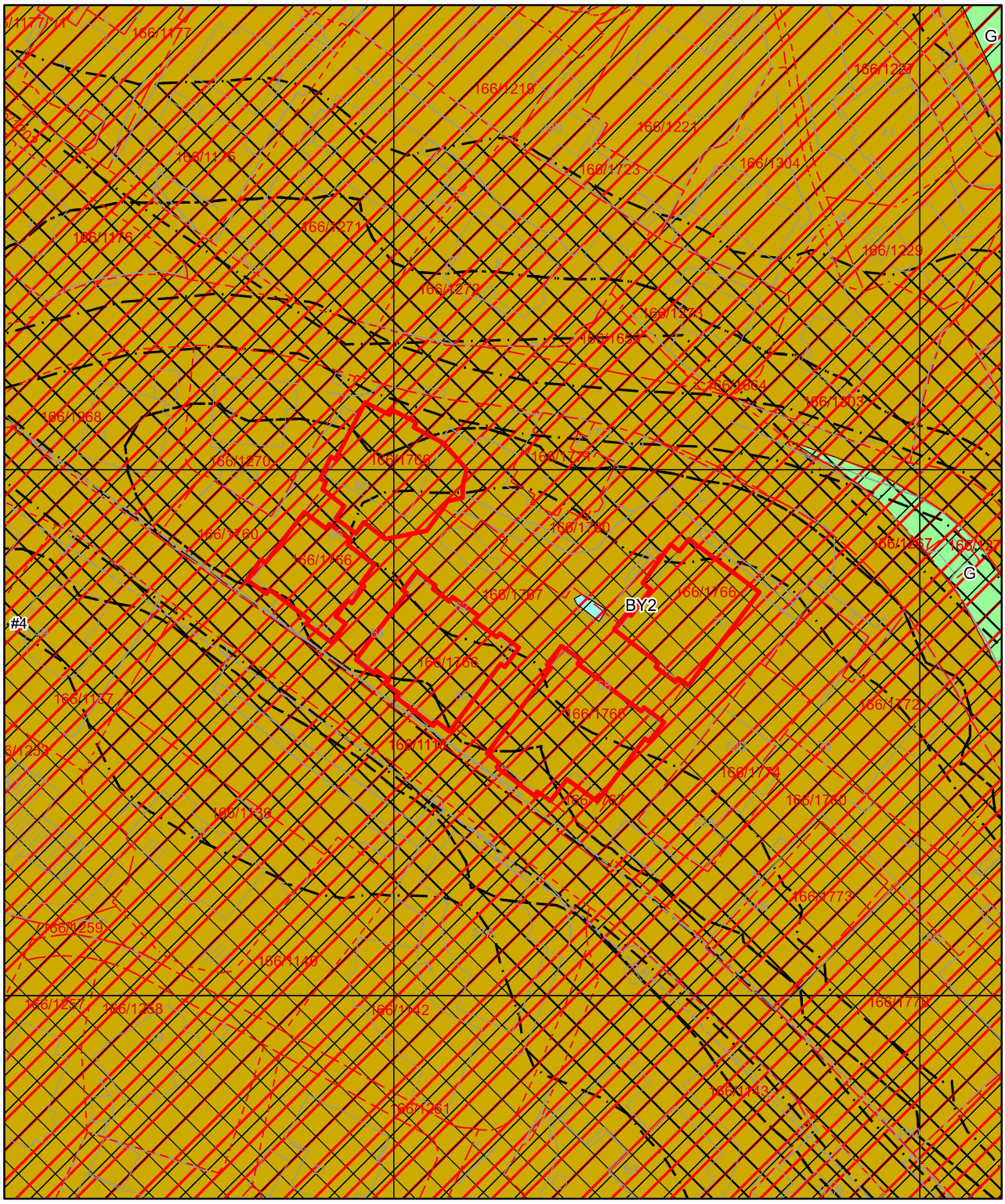
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 11.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1766/0/0
Adresse: Kalfarveien 64 m.fl.

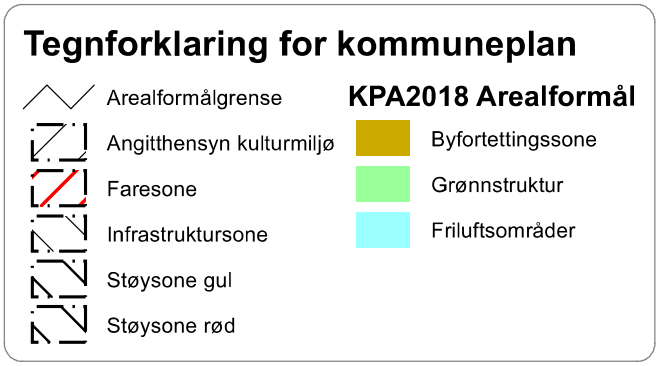
N

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

Eiendomsmarkering (5)



Tegnforklaring for kommuneplan



BERGEN KOMMUNE

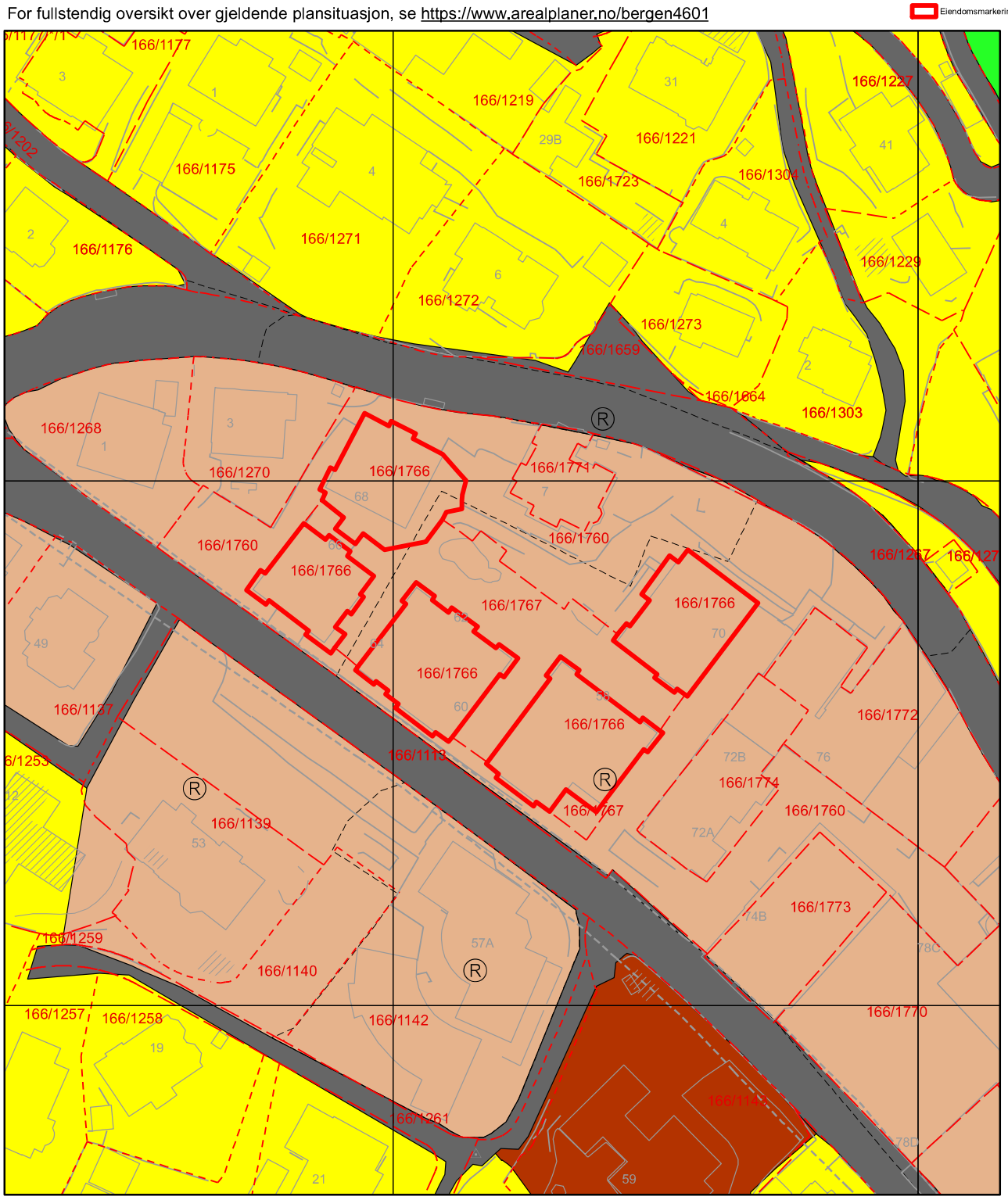
Kommunedelplan

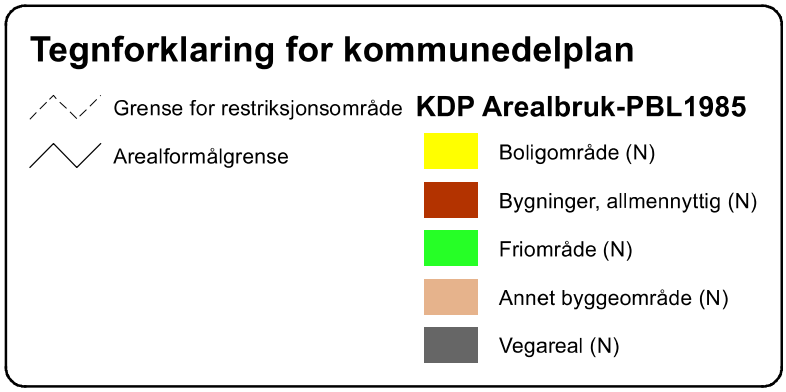
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 11.02.2026

Arealplan-ID: 15590000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1766/0/0
Adresse: Kalfarveien 64 m.fl.

N

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




Tegnforklaring for kommunedelplan
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Friområde (N)
Annet byggeområde (N)
Vegareal (N)

Protokoll til årsmøte 2026 for KALFARPARKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 987536489
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 22:00 til 8. mai kl. 22:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Tonje Aksnes (Obos) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Lerbak og Kamilla Hope Kleppenes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 315 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Loe Nyhuus (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Loe Nyhuus

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Atle Brandvik (49 stemmer)
Christoffer Riise Frantzen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Atle Brandvik
Christoffer Riise Frantzen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Inge Gjethammer (47 stemmer)
Marte Handeland (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Inge Gjethammer
Marte Handeland

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjarne Foldnes Amundsen (48 stemmer)
Ole Fartein Kuntson Kolnes (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjarne Foldnes Amundsen
Ole Fartein Kuntson Kolnes

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann Kristin Hufthammer (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ann Kristin Hufthammer

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein-Erik Amundsen Milde (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stein-Erik Amundsen Milde

Vedtekter

for Kalfarparken borettslag org nr. 987 536 489

tilknyttet OBOS boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.09.2004, sist endret den 18.3.2013. Endret i ordinær generalforsamling den 28.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kalfarparken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring **av andel og** godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp-eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forskjøpsberetigede skal settes frem skriftlig av avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuell fullmektig som har hatt ansvar for salget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereder)og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Beising av verandarekkverk er andelseiers ansvar. Dersom borettslagets forsikring brukes, betaler andelseier egenandelen.

(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(5)Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

(9) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
  bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Transporterklæring

Erklæring om overdragelse av rett til parkering

Ferdig utfylt transporterklæring sendes per mail til linn-elise.huseenewsec.no

I forbindelse med kjøpekontrakt datert _____ inngått mellom

_____ som selger og
_____som kjøper

Kjøpers faktura-adresse.....

Kjøpers mail-adresse• .....

Kjøpers mobil-/telefon-nummer• .....

vedrørende andel nr _____ i Sameiet/borettslaget _____

Parkeringsplass nummer: _____

Overføring gjelder fra og med dato: _____

Selger bekrefter at alle rettigheter iht. avtale om parkering for andelen inngått i Hansaparkering AS overdras til kjøper.

Kjøper bekrefter tilsvarende å være kjent med avtalen, herunder forpliktelse til å betale andel av driftsutgifter, og vedtar avtalens innhold som bindende for seg.

Overdragelsen medfører ingen forpliktelser til å betale kjøpesum for parkeringsretten utover ovennevnte driftsutgifter.

Sted og dato: .....

....

Selger av leilighet inklusiv parkeringsrett Kjøper

Hansaparken Vel

Bestilling av nøkkelbrikke til takterrasse/dør

Det er kun beboere i lag tilknyttet Hansaparken Vel som har anledning til å søke om nøkkelbrikke. Ved salg skal brikken innleveres til vaktmester i Hansaparken Vel, kjøper bestiller egen nøkkelbrikke.

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr. / Sted _____

Mobil: _____

Epost: _____

Leilighet nr. _____ i: (sett kryss)

	Sameiet Bruse
	Sameiet Perle og Tapperiet
	Sameiet Galleriet
	Mineralen Borettslag
	Kalfarparken Borettslag

Rutine:

- Skjema sendes storbergen@obos.no og hansaparken.vel@gmail.com
- OBOS fakturerer bestiller på vegne av Hansaparken Vel
- Når bestiller har betalt faktura meldes dette til OBOS via storbergen@obos.no. Send gjerne med betalingsbekreftelse for raskere behandling.
- OBOS informerer Hansaparken Vel om at faktura er betalt. Vaktmester i Hansaparken Vel informerer bestiller når nøkkelbrikke er klar for avhenting på kontoret til Hansaparken Vel.

Pris for nøkkelbrikken er kr. 300,- og depositum kr. 300,-. I tillegg påløper fakturaomkostninger til OBOS, p.t. kr. 94,-.

Depositum refunderes når nøkkelbrikke innleveres Hansaparken Vel.

Sameieavtale

Det er dags dato inngått slik sameieavta le ("Sameieavtalen") vedrørende eiendommene gnr. 166 bnr. 1156, 1274, I685 og 1760 i Bergen kommune ("Eiendommen") mellom:

Hansagardene AS ("Hansagårdene")
Organisasjonsnummer 983 526 853

o g

Hansaparken AS ("Hansaparken")
Organisasjonsnummer 985 645 078

o g

Mineralen Borettslag
Organisasjonsnummer 986 753 052

o g

Sameiet Bruse
Organisasjonsnummer 990 441 065

og

Kalfarparken Borettslag
Organisasjonsnummer 987 536 489

o g

Hansaparkering AS
Organisasjonsnummer 988 237 795

o g

Samneiet Perle og Tapperiet
Organisasjonsnummer 994 919 601

og

Sameiet Galleriet
Organisasjonsnummer gt:IS J.69 n I

o g

Estate Rent As
Organisasjonsnummer 992 054 743

1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Hansaparken Vel ("Sameiet").

2. Bakgrunn og formål

Sameiet er et tingsrettsbg realsameie vedrørende Eiendommen.

Hansagårdene innehar grunnbokshjeinmelen til Eiendommen.

Hansagårdene og Hansaparken ("Opprinnelige Sameiere") skal—sammen med alle øvrige parter hvis eiendommer er eller blir utskilt fra Eiendommen ("Fremtidige Sameiere") — være sameiere (i fellesskap "Sameierne") i Sameiet. De Fremtidige Sameiere skal hver for seg tiltre Sameieavtalen slik dette fastsettes av Sameiet, jf punkt 12 nedenfor.

Sameiet Perle og Tapperiet, Sameiet Galleriet og Estate Rent As (Villa Harmoni) utgjør tre av de fremtidige sameierne, og tiltrer med dette Sameieravtalen i henhold til bestemmelsen i punkt 12.

Eiendommen skal bestå av utendørs grunnarealer i det tidligere Hansaområdet samt ulike installasjoner og fellesanlegg som tilhører Eiendommen, slik dette fastsettes av Hansagårdene i løpet av utbyggingsperioden for hele det tidligere Hansaområdet.

Sameiet skal opparbeide, vedlikeholde og forvalte Eiendommen med dens rettigheter og forpliktelser på en forsvarlig måte til felles beste for Sameierne, i samsvar med denne Sameieavtalen.

3. Eierforhold/Sameiebrialc

Eierforholdet og sameiebroken fastsettes etter størrelsen på det innbyrdes bruksareal i henhold til NS 3930 for bygningsmassen på Sameiernes respektive eiendommer, slik dette arealet fremstår til enhver tid ("Sameiebrøken"). Hver av Same leme kan således kreve endringer i Sameiebrøken dersom det finner sted utbygging på de respektive eiendommer etter avtaleinngåelsen.

4. Rettigheter og forpliktelser

Hver av Sameierne har bruksrett til Eiendommen (slik denne fremstår etter at Hansagårdene og Hansaparken har avsluttet utbyggingen av det tidligere Hansaområdet), samt Sameiets til enhver tid gjeldende rettigheter knyttet til fellesarealer, fellesanlegg og lignende innretninger tilhørende hver av Sameierne ("Sameiets Rettigheter"), sl& dette til enhver tid fastsettes av sameiematet eller følger av særskilt avtale/erklæring. Dette gjelder blant annet retten til bruk av parkanlegg på tak, panoramaheis og trappehus hos Sameiet Bruse.

Hver av Sameierne har i alle tilfelle rett til påkrevd bruk av Eiendommen og Sameiets Rettigheter.

Ingen må benytte Eiendommen eller Sameiets Rettigheter på en slik måte at dette unødig eller urimelig er til skade eller ulempe for de øvrige Sameierne eller andre.

Sameierne er ansvarlige for Sameiets forpliktelser i henhold til Sameierbreken.

Sameierne skal innbetale et beløp til dekning av Sameiets løpende forpliktelser kvartalsvis og forskuddsvis per I. januar, 1. april, I. juli og I. oktober hvert år, basert på oppdaterte budsjetter fastsatt av styret. Sameiemøtet kan med vanlig flertall fastsette at Sameierne også skal innbetale faste kvartalsvise beløp til et særskilt vedlikeholds- og investeringsfond, og herunder fastsette nærmere retningslinjer for hvordan disse midlene skal disponeres.

5. Sameiermete

Sameierne utøver den øverste myndighet i Sameiet gjennom sameiermatet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år i perioden I. mars til 30. april. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret eller forretningsfører Fmner det nødvendig, eller når minst tre Sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til sameiermøte ved skriftlig varsel til alle Sameierne minst 7 og høyst 21 dager før sameiermøtet avholdes. Innkallingen skal angi hvilke saker som skal behandles. Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen.

Saker som en Sameler ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, må oversendes skriftlig til styret innen utgangen av januar måned samme år.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Godkjenning av styrets årsberetning og årsregnskap, herunder anvendelse av overskudd eller underskudd
4. Valg av styre og revisor
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som fremgår av innkallingen

Den enkelte av Sameierne har rett til å møte i sameiermøtet med 6n representant, som utpekes av styret hos den enkelte av Sameierne. Styrelederen i den enkelte av Sameierne er alltid legitimert til å representere den aktuelle Sameieren.

Den som møter på vegne av den enkelte av Sameieme, har tale- og stemmerett i sameiermøtet på vegne av Sameieren.

Den enkelte av Sameierne har videre rett til å møte med en rådgiver som har talerett, men ikke stemmerett.

Styret og forretningsfører i Sameiet har møte- og talerett i sameiermøtet.

Ved avstemning i sameiermøtet regnes flertallet etter de avgitte stemmer i forhold til Sameiebroken. Blanke stemmer regnes ikke som avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Vedtak i sameiermøte treffes med simpelt flertall (av de avgitte stemmer). Det kreves imidlertid to tredjedels flertall (av de avgitte stemmer) i saker om:

() Ombygging, påbygging eller andre faktiske endringer av Eiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
(ii) Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
(iii) Oppsigelse av en inngått forretningsføreravtale.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever enstemmighet blant Sameierne.

6. Styre

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer.

Styret velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og nestleder.

Funksjonstiden for samtlige styremedlemmer er 2 år, dog slik at to styremedlemmer som ikke er leder trer ut etter det første funksjonsåret etter loddtrekning. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og alle stemmer likt.

Det ligger innenfor styrets fullmakt å representere Sameiet og forplikte det i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiemøtet eller styret samt rettigheter og plikter som angår Eiendommen.

Styret skal føre protokoll over sine moler. Protokollen skal underskrives av samtlige fremmøtte styremed lemmer.

7. Forretningsfo rer

Sameiet skal ha en forretningsfører på de vilkår som fastsettes av styret.

8. Forsikring

Styret skal sørge for at Sameiet tegner nødvendige og forsvarlige forsikringer for Eiendommen.

Dersom Sameiets forsikringer benyttes ved skade på Eiendommen som skyldes en eller flere av Sameierne, skal vedkommende erstatte Sameiets egenandel og eventuelle øvrige tap i tilknytning til skaden. Dersom skaden er voldt ved forsett eller grov uaktsomhet, med den virkning at forsikringsdekn ingen helt eller delvis faller bort, skal vedkommende erstatte skaden samt kompensere Sameiet eventuelle økninger **i** Sameiets forsikringspremier som folge av dette.

9. Mislighold

Dersom *en* av Sameierne misligholder sine forpliktelser etter sameieloven, Sameieavtalen eller andre gjeldende regler og bestemmelser, skal vedkommende være erstatningsansvarlig for den skade eller ulempe som måtte oppstå som følge av misligholdet.

Den enkelte av Sameierne kan Ikke kreves utløst fra Sameiet. Erstatningsplikt skal således være det eneste virkemiddel ved eventuelt mislighold &a Sameiemes side.

10. Oppløsning

Sameiet kan kite kreves oppløst av den enkelte av Sameierne.

11. Tinglysing

Den enkelte av Sameierne har rett til å kreve tinglyst sin sameieandel i Eiendommen når utbyggingen av det tidligere Hansaområdet er fullført, jf punkt 13 nedenfor. Sameierne plikter å yte nødvendig medvirkning til at slik tinglysing finner sted.

12. Opptak av nye sameiere

Fremtidige Sameiere har rett og plikt til å tiltre denne Sameieavtalen ved inngåelse av ny sameieavrale mellom alle parter når og på slike vilkår som Hansagårdene og Hansaparken i fellesskap bestemmer.

Slik tiltredelse/etablering av ny sameieavtale skal senest finne sted like forut for det tidspunkt som inntreffer først av (i) eiendomsretten til den (fradelte) eiendom overføres med endelig virkning til den enkelte av de Fremtidige Sameiere, eller (ii) grunnbokshjemmelen overføres.

13. Overgangsbestemmelse

Inntil utbyggingen av det tidligere Hansaområdet er Rillført slik Hansagårdene og Hansaparken i fellesskap bestenuner, skal Hansagårdene og Hansaparken i fellesslcap ha Ml og uinnskrenket rettslig rådighet over Eiendommen og Sameiet.

Hansagårdene skal stå som hjemmelshaver til Eiendommen i denne perioden.

14. Underskrift

Denne Sarneieavta len er utferdiget i seks (9) eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Denne Sameieavtalen erstatter gjeldende sameieavtale for Sameiet Hansaparken Vel.

Bergen, ___/3 2010

for Hansa Ordene AS

Bergen, 201 0

for Hansaparken AS

Bergen, ..61 3220 0100

for Minesalen Borettslag

Bergen, (rg S 2010

for Såm tet Bruse

Bergen, N–/ .3 2010

for Kalfarparken j.otetts1

Bergen, /3 2010

d L

for Hansaparkering AS

Bergen, 15/.3 2010

for Sameie Perle og Tapp et

Bergen, / 2010

or Sameiet Gallenet

Bergen, t'r/ 3 2010

for Estate Rent As