Tilstandsrapport

Leilighet

Hans Tanks gate 8, 5008 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 164, bnr. 855

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1693 **Eiendomsverdi ref nr:** IZ4717

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av betong og tre konstruksjoner.
Utvendig fasade er bekledd med teglstein og fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
2-roms andelsleilighet.
Beliggende i 2. etasje.
Oppført i 2001.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré (9,3 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom (11,9 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bod (3,1 kvm).
Belegg på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bad (8,3 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Innfelte downlights i tak og varmekabler i gulv.
Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Stue/Kjøkken (35 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate av stein/keramisk med nedfelt vask av kompositt.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Micro.
-Kjøleskap.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet:
-Varmekabler på bad og stue/kjøkken.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
200 liters varmtvannstank fra 2024.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

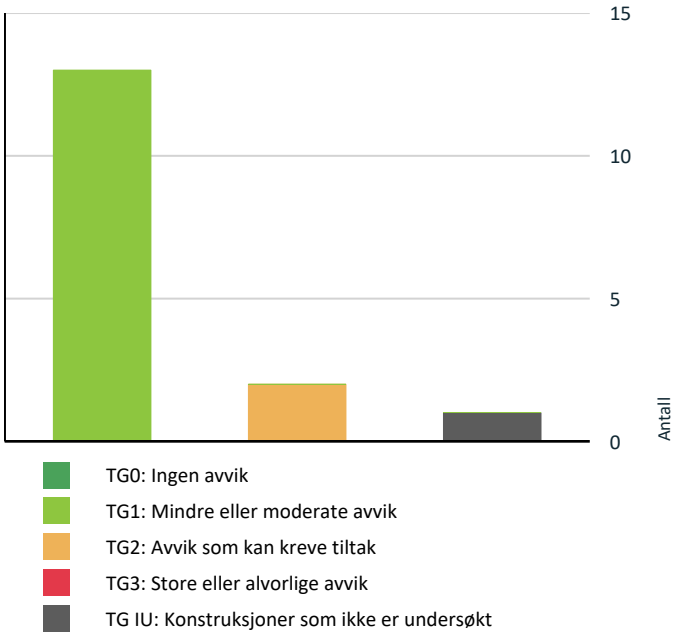
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2001

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Dør/vindu - Generelt

Beskrivelse

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Datert:
-2001.

Jevnlig vedlikehold i form av smøring av hengsler og maling må utføres for å forlenge levetid på vinduer.

MRK:
Ved befaring hadde det ene vinduet v/kjøkkenet en mindre steinsprutskade, dette glasset blir skiftet i regi av borettslaget.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Dør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).
Funksjon ok v/befaring.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dør av tre med 2-lags isolerglass.
Datert:
-2001-.

Døren fremstår i ok stand i henhold til alder med normal bruksfunksjon.

Jevnlig vedlikehold i form av smøring av hengsler og maling må utføres for å forlenge levetid på døren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong på 4,3 kvm.
Oppført i 2001.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Tilstandsrapport

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad (8,3 kvm).

Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Innfelte downlights i tak og varmekabler i gulv.

Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2024.
Arbeidene er da utført av:
- BMP Mur AS.
- Kaland VVS.
- Hafs Elektro.

Dokumentasjon er fremvist.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 15-17 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 25 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.
Funksjon på avtrekk ok.

Ingen tilluft til bad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





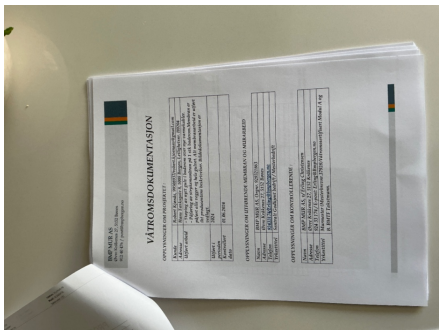
2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stue/Kjøkken (35 kvm).

Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate av stein/keramisk med nedfelt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Micro.
-Kjøleskap.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.

Kjøkkenet fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

Det er montert vannsensor på kjøkkenet.

MRK:
Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet, dette anbefales at monteres.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Funksjon ok v/befaring.

Se i sammengeng med punkt ventilering.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Drensutløp er ført ut på bad.
Stoppekran er plassert ved inntak.

Nytt rør opplegg med rør i rør, arbeidet ble utført av Kaland VVS.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon, øvrig ventilering er naturlig via ventil..
Aggregat er plassert i bod.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegget har passert halvparten av forventet levetid, og det er økt risiko for redusert funksjon og behov for utskiftning av komponenter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig service og vedlikehold anbefales for å forlenge levetid.
Plutselige avvik kan ikke utelukkes.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert i bod.
Datert:
2024.

Bereder er plassert i bod uten sluk.
Det er etablert vannsensor på rommet.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Eier informerer om at elektrisk på bad er rehabilitert v/renovering av bad.
Det ble da lagt opp ny kurs til bereder.
Arbeidet ble da utført av Hafs Elektro AS.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Arbeid utført i regi av dagens eier er utført ab godkjent el bedrift. Hafs Elektro.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for renovering av bad, samt punkt i bod.
   Før dette er ikke kjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

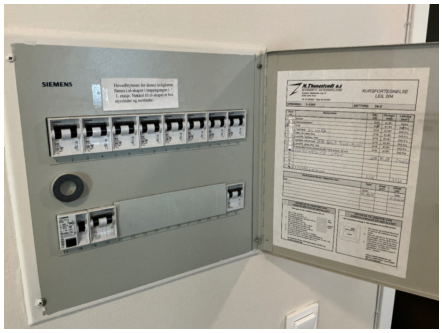
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i ingen elkontroll de sist 5 år, anbefales det på generelt grunnlag å utføre en el kontroll.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

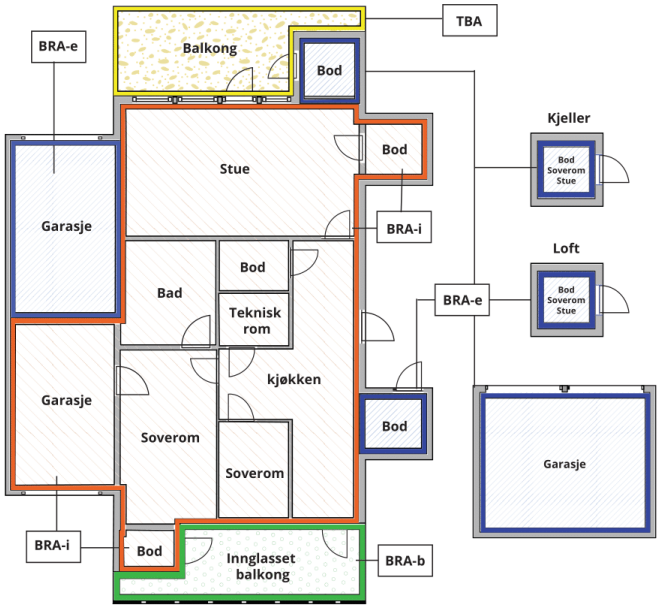
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	71			71	4
Fellesareal		3		3	
SUM	**71**	**3**			**4**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bod, bad, soverom, stue/kjøkken		
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré (9,3 kvm).
-Soverom (11,9 kvm).
-Bod (3,1 kvm).
-Bad (8,3 kvm).
-Stue/Kjøkken (35 kvm).

Balkong, 4,2 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 3,4 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	855	0	0	658.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hans Tanks gate 8

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	08.05.2026	
3	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eigedom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten ikke er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en tilstandsrapport med minimumsomfang.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.

2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør). 3. Innvendige vann- og avløpsrør.

4. Varmtvannsbereder.

5. Vannbåren varme.

6. Varmesentraler.

7. Ventilasjon.

8. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. 9. Loft (konstruksjonoppbygging).

10. Yttervegger.

11. Vinduer og ytterdører.

12. Balkonger, verandaer og lignende. 13. Krypekjellere.

14. Rom under terreng.

15. Grunnmur.

16. Drenering.

17. Terrengforhold.

18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. 2. Loft (konstruksjonoppbygging).

3. Yttervegger.

4. Krypekjellere.

5. Rom under terreng. 6. Grunnmur.

7. Drenering.

8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytting til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på visuell inspeksjon og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

STRUKTUR **OG REFERANSENIVÅ**

•

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRES**ISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Forutsetninger

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•

For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses

Forutsetninger

der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260199
Addresse	Hans Tanks gate 8		
Postnr.	5008	Sted	BERGEN
Selgers navn	Robert Stølen Kjønås		
Selgers navn	Veronica Gudbrandsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca. 4 år.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
R S
V G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble oppgradert i 2024. Omfattet arbeid med rør, membran, toalett, sisterne, sluk, dusj, fliser og baderomsmøbler. VVB er oppgradert. Det er støpt nytt baderomsgulv og lagt nye varmekabler. Arbeidene er utført av murmester og rørlegger.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ufaglært har bistått med tømrerarbeider: forsterkning av innervegger og nedlekting av tak for å etablere spotter.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon på utført arbeid fra rørlegger og murmester.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Påført strykemembran på alle vegger og hele gulvet. Utført i 2024.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført i 2024.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt nye varmekabler på baderomsgulv og etablert spotter i tak. I tillegg er det etablert flere stikkontakter og byttet ut brytere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av HAFS i 2024.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er etablert nye rør-i-rør også på kjøkkenet, i forbindelse med arbeidene på badet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført i 2024. Se dokument tilhørende bad.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeid ved renovering av bad: lagt nye varmekabler, etablert flere punkter for stikkontakt, etablert nye brytere og satt opp spotter i tak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av HAFS i 2024. Se info i pkt. for bad.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er lagt nytt gulv i hele leiligheten foruten om bod. Ifm. dette er punktvise ujevnheter i gulvet avrettet.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er tidligere observert skjeggkre i to boenheter i borettslaget. Dette ble behandlet av Rentox i mars 2025, hvor det ble utført behandling i alle av borettslagets boenheter. Det er ikke observert skjeggkre i denne leiligheten.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ved renovering av bad i 2024 ble det kort tid etter ferdigstillelse oppdaget en lekkasje i avløpsrør til vask. Dette ble utbedret umiddelbart.

Initialer selger:
R S
V G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:
R S
V G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.05.2026

Signert av *Robert Stølen Kjønås*

Signert av *Veronica Gudbrandsen*

Initialer selger:
R S
V G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Hans Tanks gate 8, 5008 BERGEN**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297367**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **20725923**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **855**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **140,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **136,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 316 kWh**



Hans Tanks gate 8, 5008 BERGEN

Detaljering

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

Hans Tanks gate 8, 5008 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Hans Tanks gate 8 - Nabolaget Grieghallen/Nygård - vurdert av 191 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Nygård Linje 1	3 min 0.2 km
Nygård Linje 12, 13	3 min 0.2 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 0.7 km
Vågen rundetårn Linje BEF	18 min 1.4 km

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	16 min 1.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	7 min 2.5 km
Bergen maritime vgs. 570 elever	3 min 0.2 km
Metis privatistskole 410 elever	3 min 0.2 km

Opplevd trygghet

Trygt 64/100

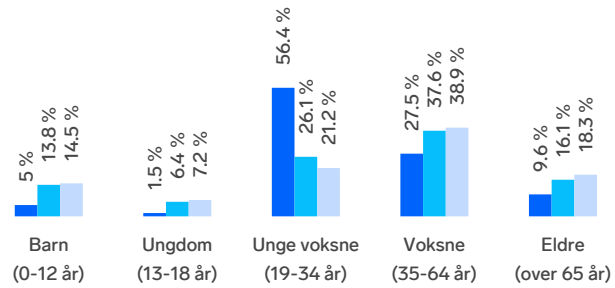
Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Naboskapet

Høflige 43/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grieghallen/Nygård	1 774	1 552
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rosetårnet barnehage (0-5 år) 38 barn	9 min 0.8 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	11 min 0.9 km
Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5... 70 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Nygårdsgaten Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Rema 1000 Lars Hilles Gate	2 min

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. Gående
2. Bybane
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

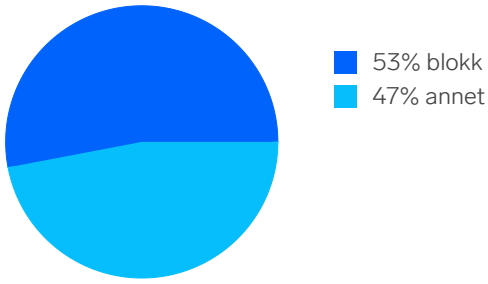
Aktivitetstilbud
Bra 75/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

Bergen maritime vid. skole Aktivitetshall	3 min 0.2 km
Amalie Skram VGS flerbrukshall Aktivitetshall	6 min 0.5 km
NEXT Bergen	2 min
SATS Bergen LHG	2 min

Boligmasse



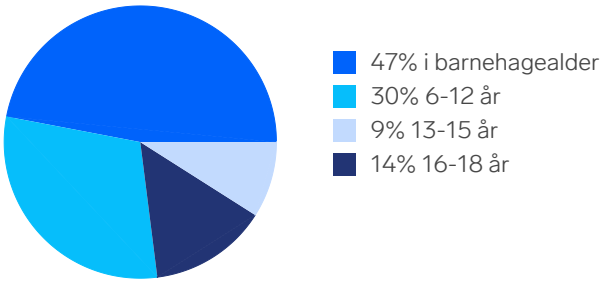
«Dette nabolaget ligger veldig sentralt til, perfekt for unge.»

Sitat fra en lokalkjent

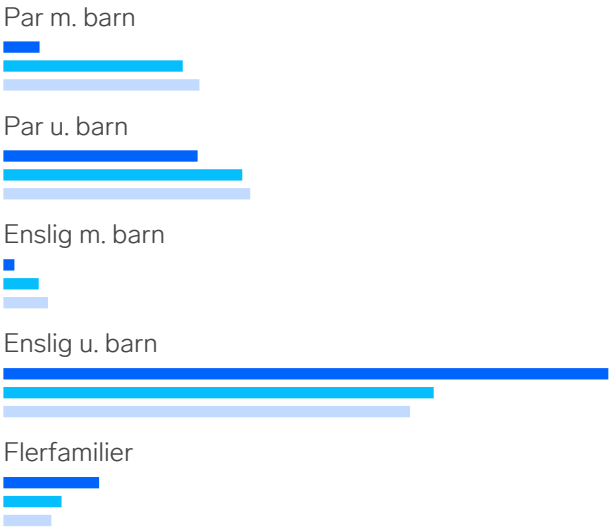
Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	7 min
Apotek 1 Bergen Storsenter	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



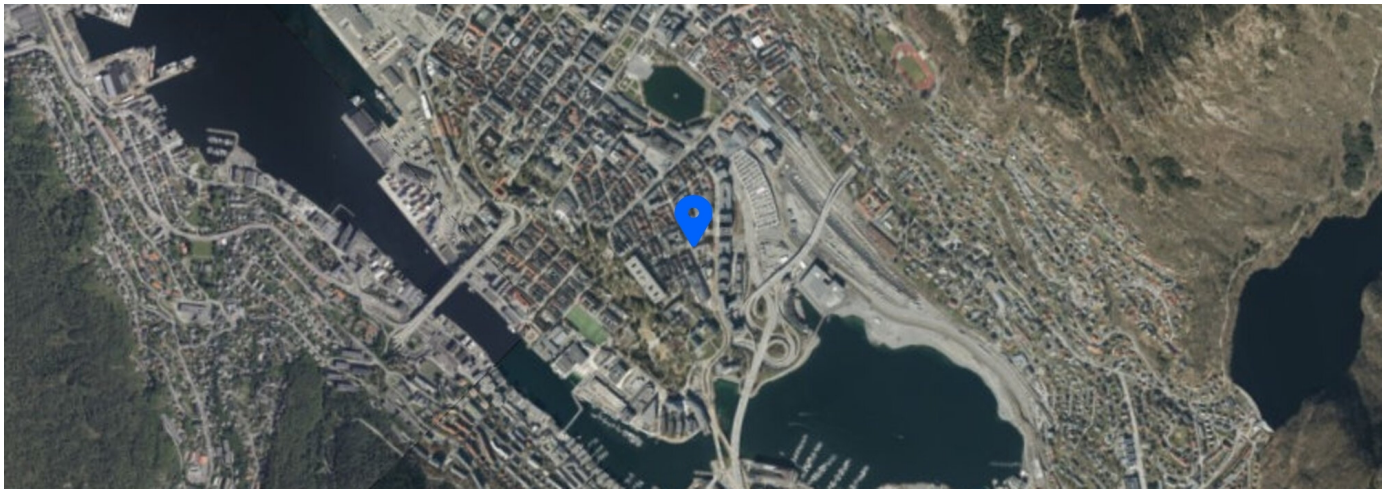
Familiesammensetning

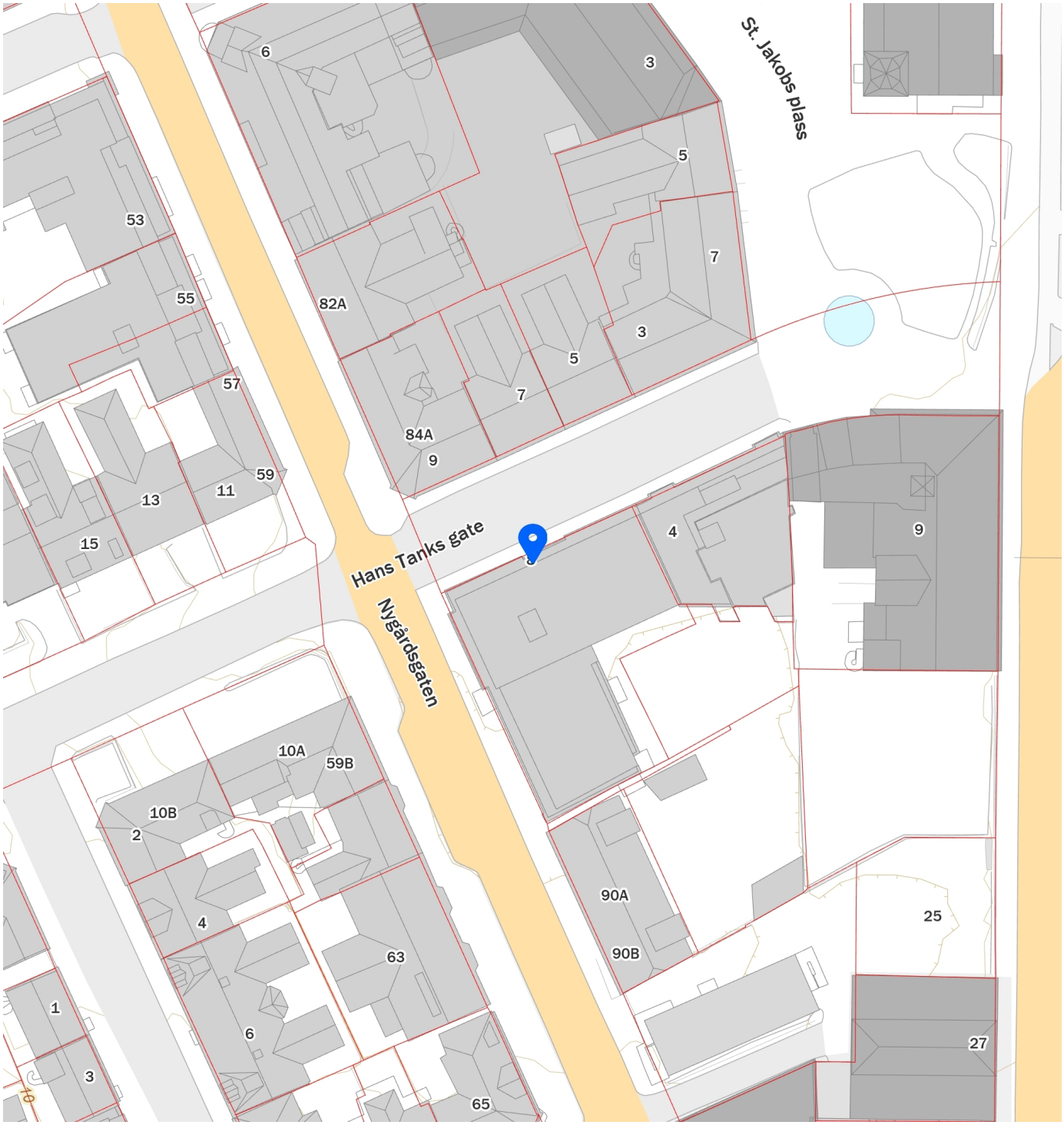


Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

HUSORDENSREGLER FOR KRYDDERGÅRDEN BRL

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. I kraft av å være andelseier er man forpliktet til å følge boligselskapets ordensregler, vedtekter og lovgivning for øvrig. Det gjøres spesielt oppmerksom på at ordensreglene utgjør en del av pliktene i boligselskapet, og at brudd på disse anses som mislighold etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven.

ALMINNELIGER ORDENSREGLER

NATTERO:
Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Skal du ha fest er det lurt å si i fra til naboene på forhånd. Vaskemaskin/tørketrommel skal ikke brukes etter kl 21.

MUSIKK:
Ta hensyn til naboer ved avspilling av musikk.
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leiligheter.

BANKING OG BORING:
Banking, boring og annet støyende arbeid er ikke tillatt i tiden fra kl. 19.00 til 08.00 på hverdager og 18.00 til 09.00 på lørdager. Lov om helligdagsfred følges.

LÅSING:
Gatedørene skal til enhver tid være låst.

BALKONGER:
Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen. Balkongen skal til enhver tid være fri for snø.
Fuglemat skal ikke legges ut på altan eller bakke.
Andelseiere er selv ansvarlig for sine altankasser og for skade dersom noe faller ned fra altanen.
Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.

GARASJE:
Garasjeplass kan leies for et år om gangen. Det må søkes for hvert år. Bevegelseshemmede prioriteres

DYREHOLD:
Det er ikke tillatt med dyrehold. Styret kan ved søknad gi dispensasjon.

HYBEL:
Andelseiere har ansvar for sine overnattingsgjester. Det er forbud mot husdyr og røyking.
Hybel skal rengjøres etter bruk. Vask over gulv og rengjør etter bruk.

NØKLER:
Andelseier er selv ansvarlig for oversikt og antall nøkler utlevert til leiligheten.

FELLESAREAL:
Korridorer, inngangsparti og trappeganger er også rømningsveier. Det skal ikke oppbevares private eiendeler her. Enkel utsmykking kan tillattes så lenge det ikke er til hinder for evakuering.
Det er ikke tillatt å plassere sykler eller rullestoler i hallen nede. Sykler og tekniske hjelpemidler skal om mulig oppbevares i egen bod/leilighet.
Sykler og rullestoler kan plasseres nederst i trappegangen og være merket med eiers navn.

BOSSROMMET:
Bossrommet har beholdere for papir, plast og restavfall. Alt skal legges i beholdere.
Avfall som ikke går under dette er den enkelte beboers ansvar å kvitte seg med.
Restavfall skal legges i poser som er lukket igjen.
Emballasje og kartonger skal brettes eller rives slik at det tar minst mulig plass.
Plastemballasje legges i plastsekker.

SKADER OG MANGLER:
Skader og mangler på borettslagets eiendom skal straks meldes til styret.

OPPUSSING AV LEILIGHET:
Hvis man skal pusse opp ligger det egne skriv på Vibbo med som beskriver hva man må ta hensyn til. Dette plikter man å følge som andelseier. Ta gjerne kontakt med styret dersom du ønsker veiledning.

Styret i borettslaget kan revidere husordensreglene dersom behovet tilsier det.
Du kan selv komme med forslag til endringer av husordensreglene ved å melde dette skriftlig til styret. Det vil bli gitt skriftlig melding om endringer.

Styret i Kryddergården BRL Bergen 27.oktober 2022

Vedtekter

for ***Kryddergården*** borettslag org nr.: ***979 990 022***.

tilknyttet
OBOS Eiendomsforvaltning AS.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.04.1998, sist endret den 07.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kryddergården 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 Eiendomsforvaltning AS 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. Jfr. for øvrig punktene 2-1(4) og 2-3(1)

(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 forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avsenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret 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 som selv bor i boligen, overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning, men informere styret om hver gang de leier ut boligen, inkludert hvor lenge, innenfor den tillate perioden på 30 dager i løpet året.

(4) Utleie av boligen utover 30 dager ila året er langtidsutleie og er søknadspliktig til styret, og kan kun gjennomføres dersom kriterier for punkt 4-2(2) er oppfylt.

(5) 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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, 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, 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.

(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.

(4) 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.

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

(6) 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 samt rør eller 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 internkontrollplikt og 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. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

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

(7) 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6165
KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 17:00, Krydderloftet i 7. etg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av styreleder og styremedlem
7. Avsteming
8. Styrehonorar
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Etablering av sykkelparkering i bossrom
11. Nytt punkt i vedtektene som regulerer bruk av fellesområder
12. Vurdering av fasadeendring - felt under vinduer mot Nygårdsgaten

Med vennlig hilsen,
Styret i KRYDDERGÅRDEN 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

Silje Borthen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen velger to andelseiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

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.

Vedlegg

1. 6165 Revisjonsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 6165.pdf

Sak 6

Valg av styreleder og styremedlem

Styreleder Ina Sandven, styremedlem Torbjørn Erdal og varamedlem Eira Moe-Helgesen er på valg i år. Styreverv er for 2 år og varamedlem er for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Ina Sandven

  Ønsker gjenvalg for ny periode.

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

- Torbjørn Erdal

  Ønsker gjenvalg for ny periode.

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

- Eira Moe-Helgesen

  Ønsker gjenvalg for ny periode.

Sak 7

Avsteming

Forslag fremmet av:
Ørjan Herbjørn Pettersen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til nytt punkt i vedtektene om hvordan avstemninger skal gjennomføres.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Styret er enig i at det er viktig med ryddige og forutsigbare avstemningsregler på generalforsamlingen, men det reiser flere prinsipielle og praktiske utfordringer som gjør det uegnet som vedtektsbestemmelse. Dette lar seg f.eks ikke gjennomføres ved et digitalt årsmøte med digital avstemming i fremtiden.

Styret ønsker at generalforsamlingen skal bestemme avstemmingsmetode på selve møtet, og at dette skal gjelde sak for sak dersom det blir aktuelt.

Forslag til vedtak

Se vedlegg

Vedlegg

3. Forslag 02 - Avstemning.pdf

Sak 8

Styrehonorar

Forslag fremmet av:
Ørjan Herbjørn Pettersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sender inn to saker ifm. behandling av fastsettelse av styrehonorar.

Styrets innstilling

Styret sitt arbeid har og er fremdeles krevende det siste året grunnet ulike saker som nevnt i styrets rapport. Styremedlemmer har måtte bruke mer tid og ressurser på å håndtere utfordringer og tilpasse seg endringer. Det er ikke ønskelig å redusere honoraret, men holde det slik som det er og har vært tidligere.

Dette er en kjent sak som blir har blitt diskutert år ett er år. Styret er klar over at honoraret ligger i den øvre delen av skalaen til OBOS. Styret finner det ikke urimelig, gitt den arbeidsmengden og det ansvaret som har blitt lagt ned i perioden.

Et lavere styrehonorar vil være mindre attraktivt for styremedlemmer å fortsette dersom de føler seg urettferdig kompensert, spesielt etter et krevende år. I tillegg vil det nok bidra til at det blir vanskeligere å få beboere til å ville sitte i et styre. Å opprettholde honoraret kan bidra til stabilitet, kvalitet og kontinuitet i styret, noe som er viktig for langsiktig planlegging og strategisk utvikling.

Styret har ikke økt styrehonoraret siden 2022 og mener det ikke er rimelig å redusere det ytterligere.

Ifølge lovverket så spesifiserer den ikke noe rundt størrelsen på et styrehonorar, metoden for beregning av det, eller fordelingen.

Å beholde det samme honoraret kan bidra til tillit mellom styret og interessentene, da det viser at styret verdsetter sin egen tid og innsats.

Forslag til vedtak 1
Se vedlegg.

Forslag til vedtak 2
Styret ønsker at styrehonorar for perioden 2024/2025 settes til samme som tidligere; 160 000,-

Vedlegg
4. Forslag 01 - Styrehonorar.pdf

Sak 9

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:

- Ina Sandven

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

- Torbjørn Erdal

Sak 10
Etablering av sykkelparkering i bossrom

Forslag fremmet av:
Ørjan Herbjørn Pettersen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Få et gyldig vedtak om etablering av sykkelparkering i bossrom

Styrets innstilling
På forrige årsmøte så ble det gjort vedtak om at sykkelparkering i garasje består inntil søppelrom blir disponibelt. Søppelrommet er p.t. disponibelt, og saken behandles som omdisponering av fellesareal.

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Styret ønsker ikke å ta betalt for sykkelparkering.

Forslag til vedtak
Se vedlegg

Vedlegg
5. Forslag 03 - Sykkelparkering i bossrom.pdf

Sak 11

Nytt punkt i vedtektene som regulerer bruk av fellesområder

Forslag fremmet av:
Ørjan Herbjørn Pettersen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Fem forslag til nye punkt i vedtektene

Styrets innstilling
Styret foreslår en annen løsning, der:

- vedtektene fastsetter at fellesarealene reguleres av styret
- detaljer om bruk, priser og prioritering fastsettes i husordensreglene

Husordensreglene fastsettes av styret i tråd med borettslagsloven, og er ment å regulere den daglige bruken av fellesarealene.

Dette følger også opp fjorårets vedtak om å ta inn et punkt om fellesarealer i vedtektene, men på en måte som er bedre egnet for langsiktig og forsvarlig forvaltning.

For å sikre god struktur i vedtektene foreslår styret at bestemmelsen tas inn som **nytt punkt 4**, og ikke punkt 12.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektene oppdateres med et nytt punkt 4 – Fellesarealer, som lyder:

§ 4 Fellesarealer

Borettslagets fellesarealer omfatter blant annet garasjeanlegg, sykkelparkering, boder, fellesrom, hybel, krydderloftet og øvrige arealer som ikke er en del av den enkelte andel.

Styret fastsetter regler for bruk, disponering og eventuell utleie av fellesarealene gjennom husordensregler og styrevedtak, i samsvar med borettslagsloven og disse vedtektene.

Styret kan fastsette priser og vilkår for leie eller bruk av fellesarealer.

Endring av bruk eller omdisponering av fellesarealer som etter loven krever behandling i generalforsamling, skal forelegges generalforsamlingen for vedtak.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nytt punkt i vedtektene som regulerer bruk av fellesområder
- Mot Nytt punkt i vedtektene som regulerer bruk av fellesområder

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Se vedlegg

2. Vedtektene oppdateres med et nytt punkt 4 – Fellesarealer, som lyder: § 4 Fellesarealer Borettslagets fellesarealer omfatter blant annet garasjeanlegg, sykkelparkering, boder, fellesrom, hybel, krydderloftet og øvrige arealer som ikke er en del av den enkelte andel. Styret fastsetter regler for bruk, disponering og eventuell utleie av fellesarealene gjennom husordensregler og styrevedtak, i samsvar med borettslagsloven og disse vedtektene. Styret kan fastsette priser og vilkår for leie eller bruk av fellesarealer. Endring av bruk eller omdisponering av fellesarealer som etter loven krever behandling i generalforsamling, skal forelegges generalforsamlingen for vedtak.

Vedlegg

6. Forslag 04 - Fellesområder.pdf

Sak 12

Vurdering av fasadeendring - felt under vinduer mot Nygårdsgaten

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har mottatt ønske om å endre feltet under vinduene på enkelte leiligheter som vender ut mot Nygårdsgaten. Feltet er i dag utført i tre.

Forslaget innebærer å fjerne eksisterende trepanel og erstatte dette med glass. Begrunnelsen for forslaget er blant annet bedre isolerende egenskaper og redusert behov for fremtidig vedlikehold. Tiltaket gjelder følgende leiligheter: 205, 305, 405, 505 og 605.

Da tiltaket gjelder byggets fasade, som er en felles bygningsdel, kan endringen ikke gjennomføres for enkeltleiligheter alene og må derfor behandles og vedtas av generalforsamlingen.

Styret har innhentet estimerte kostnader knyttet til levering av glass, bruk av lift og montering. Tiltaket vurderes som mest hensiktsmessig og kostnadseffektivt dersom det gjennomføres samlet for alle berørte leiligheter.

Kostnadsoversikt (basert på innhentede est. priser mars 2026 - vil nok endre seg)

Glass:

Totalt for 5 leiligheter: ca. **kr 60000 inkl. mva**

Lift:

Totalt for 5 leiligheter: ca **kr 120 000 inkl. mva**

Montering:

Totalt for 5 leiligheter: ca **kr 100 000 inkl. mva**

Total kostnad for 5 leiligheter: ca kr 280 000 inkl. mva

Variable kostnader som prisjustering, dagsleie for lift, forsikring, søknad til kommunen av leie av gatetur (+ kostnad for dette) og vakt pr time kan avhenge av samlet brukstid. I tillegg kommer renovasjonsavgift for retur av trepanel som blir byttet ut.

Styrets innstilling

Styret er positiv til tiltaket og vurderer utskifting fra trepanel til glass som en forbedring av bygget, både når det gjelder isolasjon, estetikk og redusert vedlikeholdsbehov over tid. Tiltaket gjelder bygningsdeler som allerede er borettslagets ansvar.

Styret mener at tiltaket, dersom det gjennomføres, bør finansieres gjennom felleskostnadene. Dette fordi:

- tiltaket gjelder fasaden og felles bygningsdeler
- det gir en varig forbedring av bygget
- det reduserer fremtidig vedlikeholdsbehov
- det er normalt å finansiere slike tiltak over fellesmidler

Samtidig anbefaler styret at tiltaket **ikke gjennomføres i inneværende år**, da borettslaget allerede har planlagte og nødvendige kostnader knyttet til vinduer og balkonger som bør prioriteres først. Styret foreslår derfor at generalforsamlingen tar stilling til **om tiltaket skal godkjennes i prinsippet og finansieres som felles tiltak**, mens tidspunkt for gjennomføring fastsettes senere av styret.

Dette i seg selv vil ikke medføre en økning i felleskostnadene.

Kort forklart – dette stemmer du over:

Et JA innebærer at:

- borettslaget godkjenner fasadeendringen fra trepanel til glass
- tiltaket finansieres over felleskostnadene
- styret får fullmakt til å gjennomføre tiltaket samlet for de berørte leilighetene
- gjennomføringstidspunkt fastsettes av styret ut fra økonomiske prioriteringer

Et NEI innebærer at:

- fasadeendringen ikke godkjennes
- dagens løsning med trepanel beholdes
- tiltaket ikke kan gjennomføres, verken nå eller senere, som felles tiltak

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner foreslått fasadeendring der eksisterende trepanel under vinduene på leilighetene 205, 305, 405, 505 og 605 erstattes med glass.

Tiltaket finansieres over borettslagets felleskostnader, da det gjelder byggets fasade og felles bygningsdeler.

Styret gis fullmakt til å gjennomføre tiltaket samlet for de berørte leilighetene og fastsette tidspunkt for gjennomføring ut fra borettslagets økonomiske prioriteringer.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner foreslått fasadeendring der eksisterende trepanel under vinduene på leilighetene 205, 305, 405, 505 og 605 erstattes med glass. Tiltaket finansieres over borettslagets felleskostnader, da det gjelder byggets fasade og felles bygningsdeler. Styret gis fullmakt til å gjennomføre tiltaket samlet for de berørte leilighetene og fastsette tidspunkt for gjennomføring ut fra borettslagets økonomiske prioriteringer.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden bestått av:

- **Styreleder:** Ina Sandven
- **Styremedlemmer:** Torbjørn Erdal og Emilie Yun Hellevang
- **Varamedlem:** Eira Hagen Moe-Helgesen

Administrasjon

Det har blitt avholdt 5 ordinære styremøter på Krydderloftet med fysisk oppmøte. I tillegg har styret hatt tett og god dialog gjennom daglig og ukentlig kommunikasjon i egen styregruppe, noe som har fungert godt.

Kommunikasjon

Styret har valgt å informere beboerne gjennom digitale plattformer, infoskriv i postkasser og oppslag på felles oppslagstavle i 1. etasje, samt ved enkelte anledninger i heis.

For beboere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, har styret sørget for utskrift av informasjon slik at alle mottar samme informasjon. Det er ikke rapportert klager knyttet til informasjonsflyten, og tilbakemeldingene indikerer at beboerne i hovedsak er tilfredse med informasjonen som gis.

Styret har likevel registrert at ikke alle leser eller får med seg informasjonen som sendes ut. Det stilles derfor spørsmål ved om mengden informasjon kan oppleves som stor, og dette vil styret ta med seg videre i vurderingen av fremtidig kommunikasjon.

Vedlikeholdsarbeid

Det vil bli gitt mer utfyllende info under hvert av punktene på selve møtet dersom det er ønskelig.

- Rørinspeksjon med kamera og rapport. Ingen merknader eller krav til utbedring, kun punktvise fettansamlinger som styret valgte å fjerne ved utspyling på et senere tidspunkt
- Inspeksjon av vinduer i hele bygget som følge av meldt skade fra en beboer. Rapport mottatt og opprettet en oversikt over evt merknader og utskiftning.
- Årlig inspeksjon/kontroll av tak - venter også på kostnadsestimat fra Fana Blikk da det må gjøres noe på en felles takhette som står mellom oss og Hans Tanks gate 4 - dialog med sameiet om dette
- Bytte av lamper i 1. etg
- Årlige inspeksjon av brannsystem, nødlys og testing av alle røykvarslere
- Årlig kontroll av garasjeport
- Faste periodiske kontroller av heis (både Kone og Heiskontrollen)

Spesielle uforutsette hendelser

- Forsikringssak ang knust ytterdør og utskiftning av glass
- Uvanlig mange henvendelser fra meglere og beboere grunnet salg av enheter og styregodkjennelser
- Befaring hos beboer grunnet tette rør/avløp/lukt. Uført av autorisert rørlegger
- Innføring av nytt søppelsystem som har medført en god del merarbeid både i forkant (dialog med BIR) og i etterkant til beboere. Arbeidet her er fremdeles pågående, men vi håper at alle gjør en innsats for å kildesortere og minimere bruk av antall kast

- Innbrudd i felles strømskap i 1. og 5. etg
- Meldinger om tyveri fra fellesarealer
- Utfordringer knyttet til ungdommer
- Utfordringer med parkeringsproblemer i bakgården, spesielt en taxi
- Utfordringer med forsøpling, truende adferd og urinering langs bygget
- Utfordringer med mye hasjlukt som siver ut i fellesområdene
- Brudd på husordensreglene knyttet til oppussing og støy
- Problematikk rundt ytterdør i kuldeperioder (minusgrader), samt manglende etterlevelse av informasjon som fører til at døren blir stående åpen for uvedkommende
- Befaring av Certego flere ganger

Beboerengasjement

Styret minner om at vedlikehold av bygget er et felles ansvar, i tillegg til den enkeltes vedlikeholdsplikt. Alle kan bidra positivt. Styret vil sende ut et eget skriv med praktiske råd om hvordan man selv kan bidra, med særlig fokus på balkongdører og vinduer.

Snømåking og salting/strøing er et felles ansvar, spesielt ved ekstremnedbør. Enkelte beboere har her utmerket seg svært positivt, og styret håper flere vil bidra fremover.

Det har ikke blitt avholdt planlagte dugnader i perioden, blant annet grunnet manglende oppslutning historisk sett.

For å fremme et godt fellesskap og bomiljø oppfordrer styret – spesielt nye beboere – til å gjøre seg kjent med informasjonen på Vibbo.

Styret oppfordrer også nye beboere til å sette seg inn i husordensreglene, spesielt med hensyn til tillatte tider for støyende arbeid. Ved oppussing eller annet støyende arbeid bes det om at det henges opp lapp i forkant for å informere naboene.Bygget har betongvegger, noe som gjør at lyd forplanter seg mer enn man kanskje er vant til. Det er viktig for styret at man har et trygt og godt beboermiljø der man tar tar hensyn til hverandre.

Økonomi og fremtidsutsikter

Budsjettarbeidet for 2026 tar høyde for mulig økning i forsikringspremier som følge av aktuelle saker, samt økte vedlikeholdskostnader knyttet til vinduer.

Dette planlegges som et langsiktig tiltak, der målet er å unngå opptak av nytt lån. Planen er å bytte én til to enheter per år etter behov, fordelt over flere år. Kostnadene for utbedringer i inneværende år er estimert til ca. **kr 250 000 kr.**

Det forventes også kostnader knyttet til utbedring av tak, men dette er allerede budsjettert, og medfører derfor ingen endring.

Styrets mål er å holde fellesutgiftene stabile så langt det lar seg gjøre, uten at dette går på bekostning av borettslagets likviditet.

Hilsen styret

Til generalforsamlingen i Kryddergården Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kryddergården Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på 934 552. 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 internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 27. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 979990022, KLIENTNR. 6165

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.		**1 769 296**	**2 589 905**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		934 552	334 226
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-260 622	-1 153 201
Innsk. øremerk. bankkto		-1 519	-1 634
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**672 411**	**-820 609**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 441 707**	**1 769 296**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 478 353	1 781 642
Kortsiktig gjeld		-36 645	-12 346
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 441 707**	**1 769 296**

KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 979990022, KLIENTNR. 6165

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 651 448	2 534 580	2 651 000	2 666 000
Andre inntekter	3	32 265	29 799	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 683 713**	**2 564 379**	**2 666 000**	**2 681 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-8 058	-7 686	-8 000	-8 300
Forretningsførerhonorar		-66 520	-63 960	-67 000	-70 000
Konsulenthonorar		-9 690	-19 760	0	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-168 613	-647 576	-603 000	-618 000
Forsikringer		-197 890	-172 915	-208 000	-231 760
Kommunale avgifter	8	-564 088	-530 309	-603 000	-682 780
Energi/fyring	9	-45 495	-45 050	-60 000	-46 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 244	-160 937	-168 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-166 753	-208 253	-250 000	-191 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 588 911**	**-2 039 006**	**-2 150 000**	**-2 240 840**
DRIFTSRESULTAT		**1 094 802**	**525 373**	**516 000**	**440 160**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 898	51 271	0	0
Finanskostnader	12	-202 148	-242 418	-212 000	-174 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-160 250**	**-191 147**	**-212 000**	**-174 000**
ÅRSRESULTAT		**934 552**	**334 226**	**304 000**	**266 160**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		934 552	334 226		

KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 979990022, KLIENTNR. 6165

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	37 586 705	37 586 705
Tomt		2 164 495	2 164 495
Øremerkede bankinnskudd		66 855	53 051
SUM ANLEGGSMIDLER		**39 818 055**	**39 804 251**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		45 396	41 886
Andre kortsiktige fordringer	14	6 002	0
Driftskonto OBOS-banken		1 317 775	667 960
Sparekonto OBOS-banken		1 109 179	1 071 795
SUM OMLØPSMIDLER		**2 478 353**	**1 781 642**
SUM EIENDELER		**42 296 408**	**41 585 893**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		23 596 176	22 661 624
SUM EGENKAPITAL		**23 599 976**	**22 665 424**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 300 026	3 560 648
Borettsinnskudd	16	15 297 400	15 297 400
Annen langsiktig gjeld		62 360	50 075
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 659 786**	**18 908 123**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		35 653	11 159
Påløpte renter		992	1 187
SUM KORTSIKTIG GJELD		**36 645**	**12 346**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 296 408**	**41 585 893**
Pantstillelse	17	28 678 297	28 678 297
Garantiansvar		0	0

Bergen, 27.03.2026
Styret i Kryddergården Borettslag

Ina Sandven /S/ Emilie Yun Hellevang /S/ Torbjørn Erdal /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.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 453 568
Garasje	36 000
Bredbånd	161 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 651 448**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering	12 765
Utleie	19 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**32 265**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

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	-160 000
SUM STYREHONORAR	**-160 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 058
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 058**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 762
Drift/vedlikehold VVS	-54 063
Drift/vedlikehold elektro	-51 401
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 475
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 913
Egenandel forsikring	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-168 613**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-212 142
Vann- og avløpsgebyr	-210 854
Renovasjonsgebyr	-141 093
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-564 088**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-45 495
SUM ENERGI / FYRING	**-45 495**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-189
Vaktmestertjenester	-71 370
Renhold ved firmaer	-73 829
Snørydding	-3 497
Andre driftskostnader	-7 527
Andre kontorkostnader	-299
Kontingenter	-7 600
Bank- og kortgebyr	-2 441
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-166 753**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 995
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 903
SUM FINANSINNTEKTER	**41 898**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-202 148
SUM FINANSKOSTNADER	**-202 148**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	37 586 705
SUM BYGNINGER	**37 586 705**

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

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	6 002
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 002**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2021	-5 440 000	
Nedbetalt tidligere	1 879 352	
Nedbetalt i år	260 622	
		-3 300 026
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 300 026**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-15 297 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-15 297 400**

NOTE 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 297 400
Pantelån	3 300 026
TOTALT	**18 597 426**

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

Bygninger	37 586 705
Tomt	2 164 495
TOTALT	**39 751 200**

Forslag til nytt punkt i vedtekt

9-7. Avstemning

Dersom et forslag innebærer å utsette saken, skal dette alltid voteres over først.

Når det foreligger flere forslag i en sak, benyttes eliminasjonsmetoden. Det stemmes over alle forslag. Forslaget med færrest stemmer faller ut. Eliminasjonsmetoden gjentas inntil finalevotering der det stemmes over to forslag.

Forslag til vedtak

Styrehonorar i Kryddergården Borettslag skal normalt fastsettes slik at honorar per bolig ikke overstiger gjennomsnittlig honorar for sammenliknbare borettslag i Obos (31-80 boliger). Styret kan foreslå et større styrehonorar dersom det har vært et særlig arbeidskrevende år, for eksempel ved rehabilitering. Styret skal dokumenter at det har vært et særlig arbeidskrevende år.

Forslag til vedtak

Styrehonorar for perioden 2025/26 blir kr 90 000,-

Begrunnelse for forslag

Forslagsstiller viser til vedlagt informasjon hentet fra nettsidene til OBOS og Huseierforbundet.

Kilder:

- https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/hva-far-styrene-betalt-21ea3422
- https://www.huseierforbundet.no/hvor-stort-bor-styrehonoraret-i-borettslag-og-sameier-vaere

https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/hva-far-styrene-betalt-21ea3422

OBOS

Logg inn Meny

Forside › Temasider › Styrearbeid › Styrehonorar i 2025: Dette bør styret vektlegge

Styrehonorar i 2025: Dette bør styret vektlegge

Det er store forskjeller i hva styrer får betalt. Her får du tall for 2025, og en oversikt over faktorene som påvirker honoraret.

Det er store variasjoner mellom boligselskaper, og det er ingen fasitsvar på hvor høyt et styrehonorar skal være. Tidligere undersøkelser har vist at borettslag ligger noe høyere enn sameier, og at snittet er litt høyere i Oslo enn i resten av landet.

– Jeg anbefaler at arbeidsmengde og tidsbruk vektlegges når styret foreslår en sum til årsmøtet. Summen kan variere fra år til år, avhengig av hvilke oppgaver styret har hatt, sier fagansvarlig Aleksander G. Svinddal i OBOS Eiendomsforvaltning.

Andre forhold som kan spille inn, er økonomien i boligselskapet, antall boliger, teknisk standard og om styret har stått i større prosesser som rehabilitering eller reforhandling av avtaler.

– Det er naturlig å be om mer hvis man har gjennomført en større rehabilitering, reforhandlet større avtaler eller gjort tydelige grep for å styrke økonomien, sier Svinddal.

Gjennomsnittlig styrehonorar

OBOS har beregnet gjennomsnittlig styrehonorar utbetalt for styreåret 2024/25. Tallene er hentet fra over 4000 boligselskaper og gjelder total honorarsum delt på antall boliger.

Snitt per bolig i 2025:

- **6–30 boliger:** 2 409 kroner
- **31–80 boliger:** 2 186 kroner
- **81–250 boliger:** 1 872 kroner
- **251 boliger eller flere:** 1 268 kroner

Tallene gjelder kun styrehonorar – ikke valgkomité eller andre grupper.

Tallene gir et godt bilde av nivået, men variasjonene mellom boligselskaper er store.

Justering av honoraret

Økonomien i boligselskapet kan ha betydning, men praksisen varierer mye. Noen har tradisjon for svært lave honorarer til tross for god økonomi, mens andre betaler godt uansett.

Hvis det er vanskelig å rekruttere styremedlemmer, kan det være nødvendig å justere honoraret opp.

– En jevn årlig justering tilsvarende inflasjonen kan være fornuftig. Samtidig bør man justere opp eller ned hvis arbeidsmengden har vært klart høyere eller lavere enn normalt, sier Svinddal.

https://www.huseierforbundet.no/hvor-stort-bor-styrehonoraret-i-borettslag-og-sameier-vaere

NORGES HUSEIERFORBUND

Styrehonorar i borettslag og sameier

25. mars 2025 | Sameier og borettslag

I de største sameiene og borettslagene er det å være styreleder ofte en betalt halv- eller heldagsjobb. I andre sameier og borettslag med få enheter og knapp økonomi, utbetales kanskje ikke styrehonorar i det hele tatt.

Tekst: Anniken Mosby – post@huseierforbundet.no

De fleste styrelederne er likevel i en kategori midt imellom, hvor både styremedlemmene selv og øvrige beboere synes det er rett og rimelig at styret får noe kompensasjon for den innsatsen som legges ned for fellesskapet.

Solibos erfaringer

Vi har spurt Peder Normann Aarum, som er Head of Marketing and Sales hos vår samarbeidspartner Solibo, hva som er deres erfaringer med styrehonorarer rundt omkring i landet og hva som er vanlige størrelse på slike styrehonorarer.



Peder Normann Aarum, Head of Marketing and Sales hos Solibo, (Foto: Solibo).

– Med tanke på honorar for styreledere ser vi en stor variasjon fra boligselskap til boligselskap. Per enhet ligger styrehonorarene ofte fra 1500 til 2500 kroner per styre per år. Men vi ser ofte at beløpet per enhet er nedadgående med størrelsen på boligselskapet.

For ordens skyld legger vi her til at med enheter siktes her til antallet leiligheter i sameiet eller borettslaget. Et kjapt overslag viser oss da at et sameie med 20 leiligheter og 1500 kroner per enhet, gir 30 000 kroner i honorar til et samlet styre. Dette beløpet blir delt på antallet styremedlemmer. Vanligvis blir det fordelt med mer til styreleder og mindre til de øvrige styremedlemmene.

Med 200 leiligheter ville tilsvarende sum vært 300 000 kroner til fordeling, men dette er nok betydelig mer enn det som er vanlig for et sameie eller borettslag av den størrelsen.

Forslag til vedtak

Sykkelparkering etableres i det gamle bossrommet.

Bakgrunn for forslag

Det gamle bossrommet er ikke lengre i bruk. Forslagsstiller mener at parkeringsplasser i garasje skal benyttes til parkering av biler, ikke sykler. Garasjeleie er en inntektskilde for borettslaget. Redusert inntekt fra garasjeleie må dekkes inn på andre måter (les: økte felleskostnader).

Forslag til nytt punkt 12 i vedtekter

12. Fellesområder

Forslag til vedtak

12-1 Hybel

Hybel i 1. etasje er en besøkshybel som kan leies av beboere. Styret fastsetter regler for bruk av hybel.

Døgnpris for leie av hybel er 20/100 av garasjeleie.

Forslag til vedtak

12-2 Krydderloftet

Krydderloftet i 7. etasje er et fellesrom for beboere. Styret fastsetter regler for bruk av fellesrom.

Det er mulig å leie «Krydderloftet» til feiring eller spesielle anledninger. Leiepris fastsettes med utgangspunkt i leietid og gjeldende pris for garasjeleie.

- Inntil 6 timer 10/100 av garasjeleie
- Inntil 12 timer 15/100 av garasjeleie
- Inntil 24 timer 20/100 av garasjeleie

Forslag til vedtak

12-3 Garasje

Parkeringsplasser i Kryddergården BRL er forbeholdt biler.

Utleie av garasjeplass skjer for ett år av gangen. Leiepris pr. måned skal være identisk med pris på abonnement (privat fastprisavtale) på ByGarasjen.

Plassene prioriteres etter følgende orden:

Prioritet A:

1. Rullestolbrukere med gyldig parkeringskort for forflytningshemmede som kjører bilen selv. Bekreftelse må sendes sammen med søknad.

2. Andre personer med gyldig parkeringskort for forflytningshemmede. Bekreftelse må sendes sammen med søknad.

Prioritet B:

Personer med erklæring fra lege om behov for garasjeplass. Denne må fornyes hvert år.

Prioritet C:

Øvrige andelseiere.

Forslag til vedtak

12-4 Sykkelparkering

Sykkelparkering i første etasje er forbeholdt sykler til beboere.

Utleie av sykkelparkering skjer for et år av gangen. Leiepris pr. måned er 1/100 av leie for garasjeplass.

Forslag til vedtak

12-5 Bod i første etasje

Bod ved heis i første etasje disponeres av styret. Kun borettslagets eiendeler kan oppbevares i bod.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 6165 **Selskapsnavn:** KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Kryddergården Borettslag

Møtet ble avholdt 7. mai kl. 17:00, Krydderloftet i 7. etasje.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17 Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8
Totalt antall stemmeberettigede: 25

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

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.

Styrets innstilling

Styret ønsker at representant fra OBOS er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS representant, Silje Borthen

Vedtak: Vedtatt 100%

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Ok, Vedtatt enstemmig.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ina Sandven foreslått. Som protokollvitner ble Thomas Uthaug foreslått.

Vedtak: Vedtatt enstemmig.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedtak: Vedtatt

Sak 5

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

Vedtak: Vedtatt

Sak 6

Vedtektsendring av punkt 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å fjerne Bergen Kommune fra punktet 2-3 i vedtektene da det ikke lenger er heftelser på bygget. Dette ble opphevet i 2021 og har ikke blitt praktisert etter dette.

Opprinnelig vedtekt:

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 og Bergen Kommune for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Styrets innstilling

Bergen Kommune opphevet i 2021 de eksisterende heftelsene på bygget og er p.t. ikke gyldig lenger.

Styret ønsker å fjerne Bergen Kommune fra avsnittet i vedtektene slik at det blir som andre ordinære borettslag.

Forslag til vedtak

Endre avsnitt 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier slik at det blir som følger: (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Vedtak: Vedtatt enstemmig.

Sak 7

Vedtektsendring av punkt 4-2 Bruksoverlating

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har opplevd en økning i bruken av korttidsutleie og dette har generert bekymring blant styret og beboerne. Denne praksisen med korttidsutleie kan medføre uønskede konsekvenser og potensielle problemstillinger som påvirker bomiljøet og borettslagets interesser på en negativ måte.

Styret ønsker å endre deler av avsnittet "4-2 Bruksoverlating" i vedtektene som reglulerer utleie.

Styret foreslår å endre punkt (3) i vedtektene, og å legge til ett nytt punkt.

Opprinnelig vedtekt:

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

Styret ønsker å legge til en setning på slutten:

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren som selv bor i boligen, overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning**, men informere styret om hver gang de leier ut boligen, inkludert hvor lenge, innenfor den tillatte perioden på 30 dager i løpet året.**

Styret ønsker å skaffe informasjon knyttet til denne praksisen. Det handler mer om å holde den andre parten informert (les: borettslaget)

Styret ønsker også å legge til 1 nytt punkt under:

(4) Utleie av boligen utover 30 dager ila året er langtidsutleie og er søknadspliktig til styret, og kan kun gjennomføres dersom kriterier for punkt 4-2(2) er oppfylt.

Opprinnelig punkt (4) i vedtektene blir flyttet et hakk lenger ned slik at det blir punkt (5) - uten å endre noe.

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

Styret ønsker også å minne om at kravene for langtidsutleie forblir som de er.

Styrets innstilling

1. Informasjon og ansvar:

Ved å oppfordre andelseiere å informere styret om hver utleie, får man bedre oversikt over hvem som leier i borettslaget. Dette bidrar til å opprettholde trygghet og fellesskap, samt å unngå potensielle konflikter. Korttidsutleie kan føre til økt slitasje på fellesarealer og ressurser. Ved å ha oversikt over hvem som bor i boligen, kan styret bedre forvalte vedlikehold.

2. Sikring av boligfellesskapet:

Ved å gjøre utleie utover 30 dager søknadspliktig til styret, bidrar dette til å opprettholde et stabilt og trygt boligsamfunn ved å redusere gjennomstrømningen og sikre kontinuitet blant beboerne.

3. Bevare fellesskapsfølelsen:

Korttidsutleie kan føre til hyppigere skifte av naboer, noe som kan svekke fellesskapsfølelsen og forstyrre naborelasjonene. Ved å regulere dette, kan man opprettholde et mer stabilt og samlet bo- og bomiljø.

4. Fleksibilitet under særskilte omstendigheter:

Ved å beholde kravene for langtidsutleie og tillate korttidsutleie (over de 30 dagene) med søknadsplikt og samme krav som langtidsutleie, viser man forståelse for eventuelle nødvendigheter i andelseiernes livssituasjoner samtidig som man ivaretar borettslagets interesser.

5. Sikre etterlevelse av vedtektene:

Ved å oppfordre til å informere styret, kan vi sikre at alle andelseiere er klar over reglene og konsekvensene av å bryte dem. Dette vil bidra til en mer ansvarlig utleiepraksis.

6. Forhindre misbruk:

Uten klare retningslinjer kan det oppstå misbruk av korttidsutleie, noe som kan føre til uønsket støy, økt slitasje på fellesarealer, redusert trivsel og sikkerhet for de som bor i borettslaget. Dette er med på å forebygge konflikter ved å sikre at alle er informert om når og hvordan utleie skjer. Styret ønsker å oppmuntre andelseiere til å ta ansvar for sine handlinger og respektere fellesskapet. På den måten kan borettslaget regulere og ha oversikt over utleieaktivitet på en måte som ivaretar borettslagets interesser og samtidig gir trygghet for alle andelseiere.

Styret ønsker å innføre klare retningslinjer i borettslaget for korttidsutleie for å sikre at alle andelseiere er informert om og følger reglene for utleie. Vi ønsker å opprettholde et trygt og stabilt bomiljø samt beskytte eiendomsverdien og fellesskapet blant beboerne.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å legge til en setning på slutten av punkt (3) slik at det blir: " (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren som selv bor i boligen, overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning, men informere styret om hver gang de leier ut boligen, inkludert hvor lenge, innenfor den tillatte perioden på 30 dager i løpet av året.» Legge til ett nytt punkt: «(4) Utleie av boligen utover 30 dager ila året er langtidsutleie og er søknadspliktig til styret, og kan kun gjennomføres dersom kriterier for punkt 4-2(2) er oppfylt.» Da blir opprinnelig punkt (4) vedtektene flyttet ett hakk lenger ned i rekken slik at det blir punkt (5) - uten å endre noe av innholdet. (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Vedtak: For = 22 stemmer, Mot = 3 stemmer. Forslag vedtatt.

Sak 8

Styrehonorar

Forslag fremmet av:
Ørjan Herbjørn Pettersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vedtok i november 2024 å øke felleskostnadene med 5% med virkning fra 1. januar 2025 for å klare å opprettholde en positiv likviditet. Styret begrunner forslaget med en kraftig økning i kommunale avgifter og forsikringspremie. Videre informerer styret om at hvis man opplever negativ likviditet i løpet av 2025, så er sjansen store for at felleskostnader vil øker flere ganger gjennom 2025.

Forslagstiller mener at likviditeten kan bedres ved å redusere styrehonorar tilbake til et normalt nivå. Normalt nivå for styrehonorar i ett borettslag av vår størrelse er ca. kr 2 000,- per boenhet per år. I 2024 valgte årsmøtes flertall å gi ca. kr 4 200,- per boenhet i styrehonorar. Forslagsstiller mener at styrehonorar bør reduseres fra kr 160 000,- (2024) til kr 80 000,- (2025).

Styrets innstilling
Styret sitt arbeid har gått betydelig opp og har vært unormalt krevende det siste året grunnet ulike saker som nevnt i styrets rapport. Styremedlemmer har måttet bruke mer tid og ressurser for å håndtere utfordringer og tilpasse seg endringer. Det er ikke ønskelig å redusere honoraret, men holde det slik som det er og har vært tidligere.

Dette var også en diskutert sak på fjorårets årsmøte og styret er klar over at de ligger i den øvre delen av skalaen til OBOS. Styret finner det ikke urimelig, gitt den arbeidsmengden og det ansvaret som har blitt lagt ned i perioden.

Under viser utbetalt styrehonorarer de siste årene:

2014-2015: 110 600

2015-2016: 101 800

2016-2017: 99 800

2017-2018: 166 000

2018-2019: 156 000

2019-2020: 160 000

2020-2021: 212 500

2021-2022: 97 500

2022-2023: 160 000

Et lavere styrehonorar vil være mindre attraktivt for styremedlemmer å fortsette dersom de føler seg urettferdig kompensert, spesielt etter et krevende år. I tillegg vil det nok bidra til at det blir vanskeligere å få beboere til å ville sitte i et styre. Å opprettholde honoraret kan bidra til stabilitet, kvalitet og kontinuitet i styret, noe som er viktig for langsiktig planlegging og strategisk utvikling.

Styret har aldri KPI-regulert honoraret. Hadde man gjort det ville honoraret vært over 205.000 kr om man tar utgangspunkt fra 2018 med tall fra SSB sine sider. Dette understreker at det nåværende honoraret allerede er moderat sammenlignet med hva det kunne vært, og at det ikke er rimelig å redusere det ytterligere.

Ifølge lovverket så spesifiserer den ikke noe rundt størrelsen på et styrehonorar, metoden for beregning av det, eller fordelingen. Man kunne f.eks hatt betaling per time. Dersom dette hadde vært tilfelle her så hadde styrehonoraret vært betydelig større enn det som styret foreslår å videreføre.

Å beholde det samme honoraret kan bidra til tillit mellom styret og interessentene, da det viser at styret verdsetter sin egen tid og innsats, spesielt etter et spesielt krevende år.

Forslag til vedtak 1

Styrehonorar for perioden 2024/2025 settes til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak 2

Styret ønsker at styrehonorar for perioden 2024/2025 settes til samme som tidligere; 160 000,-

Forslag til vedtak 3 (Benkeforslag fra Espen R. Karlsen)

Styrehonorar for perioden 2024/2025 settes til kr 136 712,-

Valg av avstemningmetode

Alt. 1: Alle 3 forslag stemmes over i samtidig.
Alt. 2: Stemmes først over 80 000 mot 160 000, beløpet med flest stemmer går videre i ny avstemning mot 136 712.
Skriftlig avstemning; Alt 1: 19 stemmer, Alt. 2: 4 stemmer, Blank: 2 stemmer.

Vedtak: Vedtatt forslag 2: styrehonorar til 160 000 kr med 17 stemmer.

Forslag 1: 80 000 kr fikk 4 stemmer og forslag 3: kr 136 712 fikk 4 stemmer.

Protokolltilførsel: ***Ørjan Pettersen ber om at følgende protokollføres:***
"Jeg mener det ikke er dokumentert at styret sitt arbeid har gått betydelig opp og at det har vært et unormalt krevende år. Det er etter mitt syn ikke grunnlag for å benytte overskriften "spesielle uforutsette hendelser" i styrets årsrapport. "

Sak 9

Valgkomite

Forslag fremmet av:

Ørjan Herbjørn Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller mener det bør opprettes en valgkomite i Kryddergården BRL.

Styrets innstilling

- Uten en valgkomité kan alle medlemmer nominere seg selv eller andre, noe som gir en mer direkte og demokratisk prosess. Dette kan føre til at flere medlemmer føler seg engasjert og ansvarlige for valg av styret.
- Styret har fra tidligere gått bort fra en valgkomité da borettslaget har tidligere slitt med å finne kandidater til styret, og en valgkomité kan gjøre det enda vanskeligere å rekruttere. Mange medlemmer ønsker ikke å sitte i styret, og ved å fjerne komiteen kan vi åpne for flere muligheter for nominering og deltakelse.
- Valgkomiteen har ofte ikke tilstrekkelig innsikt i hvor mye ansvar og arbeidsmengde det sittende styret håndterer. Dette kan føre til feilvurderinger når det gjelder å foreslå styremedlemmer og fastsette styrehonorar.
- Ved å eliminere valgkomitéen kan vi spare tid og ressurser som kan brukes på andre viktige saker i borettslaget. Dette inkluderer å unngå honorar til valgkomitéens medlemmer, som kan være unødvendig i et borettslag hvor medlemmene kan ta ansvar selv.
- Uten en valgkomité kan styret fokusere mer på sitt arbeid og mindre på å håndtere valgprosessen. Dette kan bidra til bedre beslutningstaking og mer effektivt styrearbeid.
- Når medlemmene selv er involvert i nominasjonsprosessen, kan det bidra til å styrke tilliten til styret. Dette kan føre til en bedre samarbeidsånd og økt engasjement fra alle medlemmer.

Uten en valgkomité kan borettslaget tilpasse valgprosessen etter egne behov og preferanser, noe som kan være mer effektivt i en dynamisk situasjon.

Fordelene mot en valgkomite er å la medlemmene ha direkte innflytelse på nominasjonsprosessen og styrets sammensetning. Ved å fokusere på rekrutteringsutfordringer, manglende innsikt fra valgkomiteen, kostnadseffektivitet og styrking av styrets legitimitet.

Forslag til vedtak 1

Det etableres en valgkomite bestående av to andelseiere. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til styreverv, samt fremme forslag om størrelse på styrehonorar.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår å fortsette slik som tidligere; uten valgkomite og fremme forslag om styrehonorar.

Vedtak: Forslag til vedtak 2 vedtatt.

For valgkomite #1 = 5 stemmer. Imot valgkomite # 2 = 18 stemmer. Blank = 2 stemmer.

Sak 10

Garasje

Forslag fremmet av:
Ørjan Herbjørn Pettersen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etter forslagsstiller syn er det ikke fattet et lovlig vedtak i forbindelse omdisponering av areal fra parkeringsplass til sykkelparkering.

Styrets innstilling

1. Gyldighet av fjorårets vedtak

Fjorårets årsmøte behandlet saken om omdisponering av arealet fra parkeringsplass til sykkelparkering, og det ble fattet et klart vedtak: "Sykkelparkering står." Dette vedtaket ble stemt over med 6 stemmer for, 13 imot, og 1 blank stemme. Styret er enige i at det kreves 2/3 flertall for å omdisponere arealet, og et slikt flertall ble ikke oppnådd. Dermed er fjorårets vedtak fortsatt gyldig og bindende.

2. Pågående arbeid fra Bergen Kommune

Bergen Kommune er for tiden i gang med et arbeid som er forventet å være ferdig i september 2025. Dette arbeidet er relevant for vår beslutning om sykkelparkeringen, da det kan påvirke både tilgjengelighet og sikkerhet for syklister. Vi mener derfor at det er fornuftig å opprettholde sykkelparkeringen inntil kommunens arbeid er fullført, slik at vi kan tilpasse oss de nye forholdene.

3. Manglende gjennomføringsplan

Forslagsstilleren har ikke presentert en konkret plan for hvordan avviklingen av sykkelparkeringen skal gjennomføres innen 10 dager. Dette er en urealistisk tidsramme, og det er uklart hvordan styret skal kunne implementere en så omfattende endring på så kort tid. Uten en klar og gjennomførbar plan, er det vanskelig å se hvordan dette forslaget kan realiseres.

4. Øremerkede midler for miljøtiltak
Midler som tidligere ble mottatt fra Bergen Kommune for å opprette sykkelparkeringen er øremerket for miljøtiltak. Dette indikerer at kommunen har sett verdien av å fremme sykkelbruk, og det ville være i strid med både kommunens og borettslagets miljømål å avvikle en slik ordning slik situasjonen er nå. Å opprettholde sykkelparkeringen er i tråd med vårt ansvar for å støtte miljøvennlige tiltak.

5. Behov for stabilitet

Borettslaget har allerede opprettet sykkelparkering i garasjeanlegget, og det er viktig å opprettholde stabilitet for beboerne. Endringer i bruken av fellesarealer kan skape usikkerhet og konflikt blant beboerne. Å opprettholde den nåværende ordningen gir forutsigbarhet og trygghet for alle beboere, spesielt i en tid med pågående endringer fra kommunen.

Konklusjon

Styret anbefaler at fjorårets vedtak om å opprettholde sykkelparkeringen i garasjeanlegget står ved lag inntil Bergen Kommune er ferdig med sitt arbeid i september 2025. Vi mener det er viktig å ta hensyn til både lovligheten av tidligere vedtak, pågående arbeider fra kommunen, samt de miljømessige og praktiske konsekvensene av en eventuell avvikling.

Forslag til vedtak
Sykkelparkering består inntil søppelrom blir disponibelt.
Før søppelrom tas i bruk til sykkelparkering skal saken behandles som omdisponering av areal på neste mulige generalforsamling. Før generalforsamling gis andelseierne mulighet til å fremme forslag til alternativ bruk av søppelrom.
Vedtektene oppdateres med eget punkt om fellesareal. Hensikten er å regulere bruk av garasje, sykkel-parkering, hybel, krydderloftet, boder m.m. Vedtektene skal oppdateres på neste mulige generalforsamling. Andelseierne oppfordres til å gi innspill i forbindelse med vedtektsendring.

Vedtak: Vedtatt, 21 stemmer for (håndsoppr.)

Sak 11

Garasje

Forslag fremmet av:
Ørjan Herbjørn Pettersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)
Dette forslaget ønskes behandlet dersom forslag om opphør av sykkelparkering ikke får flertall.

Dette forslaget betyr at de som har sykler parkert i garasjen, i fellesskap skal dekke det månedlige inntektstapet på kr 1 500,-. Eksempel: Dersom det står 6 sykler i garasjen blir prisen per sykkel kr 250,- per måned

Styrets innstilling

1. Manglende gjennomføringsplan

Forslaget fra innmelder om at andelseiere som benytter sykkelparkering skal dekke det månedlige inntektstapet på kr 1.500,- mangler en konkret og gjennomførbar plan for implementering. Det er uklart hvordan dette skal administreres i praksis, og det er ingen beskrivelse av hvordan innkrevingen av beløpene skal foregå. Uten en tydelig plan for gjennomføring, er det vanskelig å se hvordan dette forslaget kan realiseres.

2. Utfordringer med identifisering av sykler

Det er også betydelige praktiske utfordringer knyttet til identifisering av hvilke sykler som tilhører hvilke andelseiere. Uten et system for registrering av sykler, vil det være umulig å kontrollere hvem som skal betale for

inntektstapet. Dette kan føre til konflikt og misforståelser blant beboerne, som kan oppleve det som urettferdig å måtte betale for andres sykler.

3. Økonomisk belastning

Mange borettslag og sameier tilbyr gratis sykkelparkering som en del av fellesarealene, spesielt i områder med høy sykkelbruk. Dette kan være en del av en miljøvennlig strategi for å oppmuntre til sykling. Foreslått beløp kan være økonomisk belastning for beboerne. Dette kan føre til misnøye og redusert trivsel i borettslaget

5. Opprettholdelse av sykkelparkering

Som tidligere nevnt, er det allerede fattet et vedtak om å opprettholde sykkelparkeringen inntil Bergen Kommune er ferdig med sitt arbeid i september 2025. Å innføre et system for å dekke inntektstapet vil være unødvendig og i strid med det eksisterende vedtaket.

Konklusjon

Styret anbefaler å forkaste forslaget om at andelseiere som benytter sykkelparkering skal dekke det månedlige inntektstapet. Forslaget mangler en klar gjennomføringsplan, det er praktiske utfordringer knyttet til identifisering av sykler, og det kan føre til urettferdighet og konflikter blant beboerne. I lys av fjorårets vedtak og de pågående arbeidene fra Bergen Kommune, er det best å opprettholde den nåværende ordningen.

Forslag til vedtak

Andelseiere som benytter sykkelparkering, skal i fellesskap dekke det månedlige inntektstapet på kr 1.500, - som Kryddergården BRL har i forbindelse med at parkeringsplass er omgjort til sykkelparkering.

Vedtak: Ikke vedtatt. 3 stemmer for, 22 stemmer mot.

Sak 12

Valg av styremedlem

Styremedlem: man sitter som styremedlem i 2 år, dvs fra 2025-2027.

Varamedlem: man sitter som medlem i 1 år, dvs fra 2025-2026.

Roller og kandidater

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

- Kinga Zdziebko

- Emilie Hellevang

Vedtak: Følgende ble valgt som styremedlem for 2 år Emilie Hellevang med 19 stemmer.

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

- Kine Iversen (trekker seg)
- Eira Moe-Helgesen
- Kinga Zdziebko

Vedtak: Følgende ble valgt som varamedlem for 1 år Eira Moe-Helgesen med 21 stemmer.

Sak 13

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:

- Ina Sandven

Vedtak: Følgende ble valgt Ina Sandven

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

- Torbjørn Erdal

Vedtak: Følgende ble valgt Torbjørn Erdal

Protokollen signeres av:

Møteleder: Silje Borthen /S/

Fører av protokollen: Ina Sandven /S/

Protokollvitne: Thomas Uthaug /S/

Kone AS Oslo
Postboks 163. Kjelsås
0411 OSLO

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200028791/3 VAKN	BYG-5210	16. januar 2001

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99 nr. 1.

Gnr 164	Bnr 855	Festenummer 0	Seksjonsnummer 0
Tiltakets adresse	HANS TANKS GATE 8		
Tiltakets art	Installering Heis / Løfteinnretning		
Tiltakshaver	Stor-Bergen Boligbyggerlag		

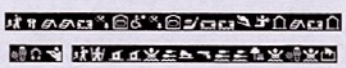
dok fra Norsk Heisekontroll område 3 kom ikke enda.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjon bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.



Valentina Knutsen

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

PAAL KAHRS ARK. A/S
POSTBOKS 3656
5845 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199721565/46 LIRE	BYG - 5210	05.03.2002

FERDIGATTEST
Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 164	Bnr 855
Tiltakets adresse	HANS TANKS GATE 8
Tiltakets art	Nybygg Bolig
Tiltakshaver	STORBERGEN BOLIGBYGGELAG

Søknad om byggetillatelse mottatt:	08.07.97
Byggetillatelse gitt:	14.01.98
Endret byggetillatelse gitt:	24.03.98
Midlertidig brukstillatelse:	21.02.01

Ferdigattest er gitt på grunnlag av befaring på stedet og innsendt dokumentasjon.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 199721565 .

BYGGESAKSAVDELINGEN

Lise Rein
overingeniør

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

KAHRS PAAL ARK. A/S
POSTBOKS 3858
5845 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199721565/35 LIRE	BYG-5210	21. februar 2001

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Jfr. plan- og bygningslovens § 99 nr. 2.

Gnr 164	Bnr 855
Tiltakets adresse	HANS TANKS GATE 8
Tiltakets art	Nybygg Bolig
Tiltakshaver	STORBERGEN BOLIGBYGGELAG

Søknad om byggetillatelse mottatt:	08.07.97
Byggetillatelse gitt:	14.01.98
Endret byggetillatelse gitt:	24.03.98

Brukstillatelsen gjelder for:

Hele tiltaket.

Arbeid som gjenstår:

Anbefalt godkjente kjølesoner fra Brannvesenet
Anbefalt godkjent røykluke i trapperom fra Brannvesenet

Vi viser til mottatt fax fra dere datert 21.02.01 der det bekreftes på vegne av tiltakshaver StorBergen Boligbyggelag AS, at krav fra Bergen Brannvesen vil bli etterkommet. Rapport vil bli utarbeidet av Skansen Byggsikring og ettersendt oss i løpet av noen dager. Dersom dokumentasjonen ikke kan aksepteres av brannvesenet, vil dere finne alternativ utbedring som kan godkjennes.

Arbeidet skal være utført innen ca. 6 uker, jfr. deres brev datert 19.02.01.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til Saksnummer.

Byggesaksavdelingen - Bergen Rådhus
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Lise Rein

Lise Rein
overingeniør

Kopi til: Tiltakshaver

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/855/0/0
Utlistet 29. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260998821	Grunneiendom	0	Ja	658,4 m²	Usikker	-	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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8200000	30	BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.06.1994	190710629	88,6 %
66410000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 859 MFL., LARS HILLES GATE - NYGÅRDSGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.03.2023	202220592	11,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8200000	110 - Boliger	88,6 %
66410000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	11,4 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8200000		88,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
8200201	31	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1299, NEDRE NYGÅRD KVARTAL 11	200404163	24.03.2004

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	BY1	99,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Nygårdshøyden	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_10	Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone	100,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	35,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	24,9 %

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
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,2 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	0,5 %
15780000	1 - Nåværende	170 - Friområder	0,3 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8200200	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1287, NEDRE NYGÅRD, KVARTAL 11	3	200001254
8205200	32	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1294-1297, BEBYGGELSESPLAN KVARTAL 10A	3	199614502
5020000	30	BERGENHUS. LARS HILLES GATE 28-32	3	-
63040000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 949 MFL., LARS HILLES GATE 30	3	201211146
65060000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 948 MFL., NEDRE NYGÅRD, DELER AV KVARTAL 16C	3	201535322
18690000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 860 OG 861 MFL., NYGÅRDSGATEN 91 OG 93, JOHANNES BRUNS GATE 16	3	200509837
60800000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 941, AGNES MOWINCKELS GATE 5	3	200707773
64170000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 726 MFL., ENERGITEKNOLOGIBYGGET ALLÉGATEN	3	201338995
16970000	30	BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD GRIEGS VEI	3	200208974
11600000	30	BERGENHUS/ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD DANMARKSPLASS - STRØMGATEN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/1333	139284569-1	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	12.08.2019	201907851
164/1321	23578468-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	03.11.2023	202313991

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 og helikoptertrafikk 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 29. april 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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/855
Dato: 29.04.2026 Adresse: Hans Tanks gate 8

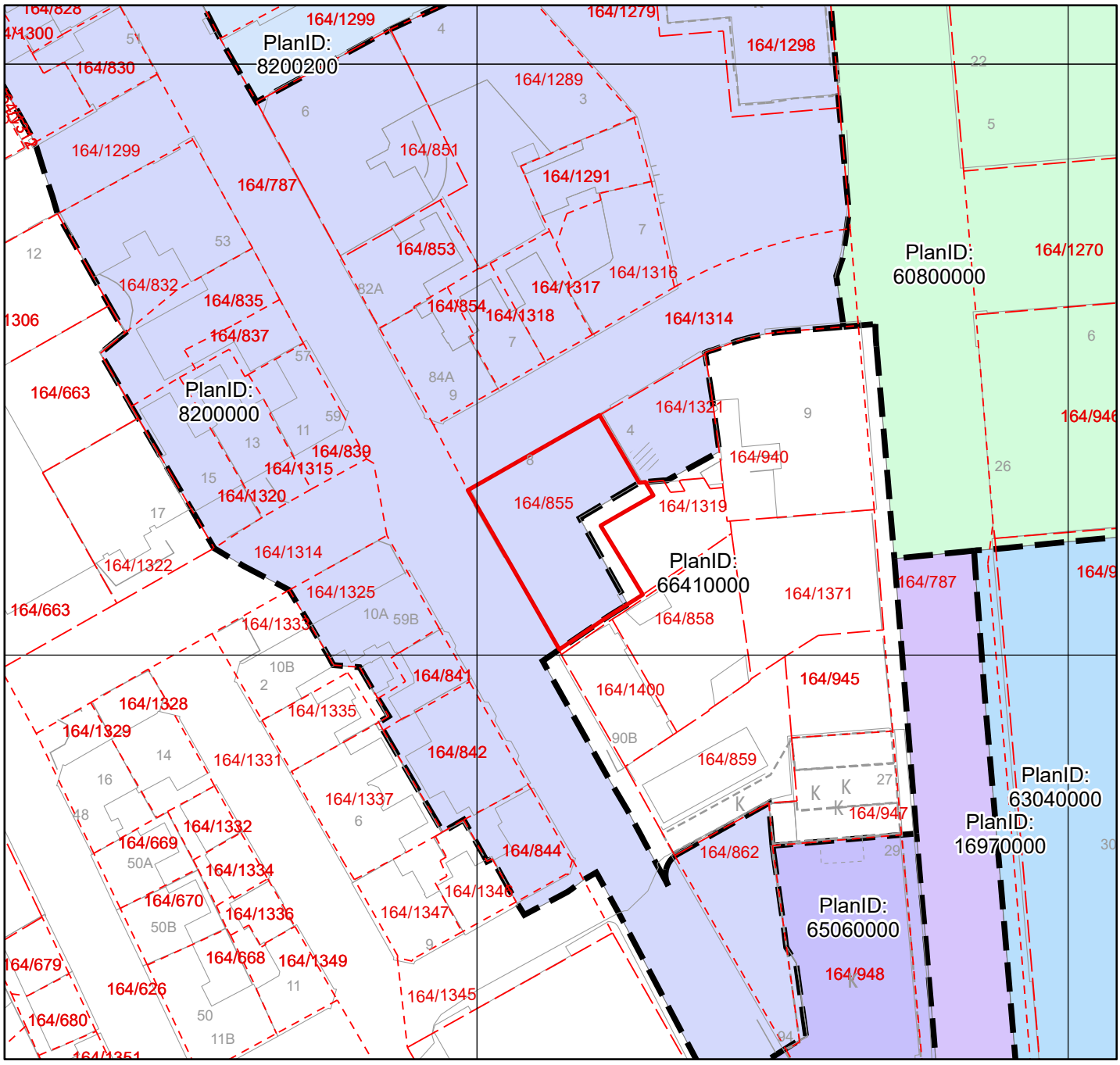
N

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:
PlanID(er): 66410000, 8200000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

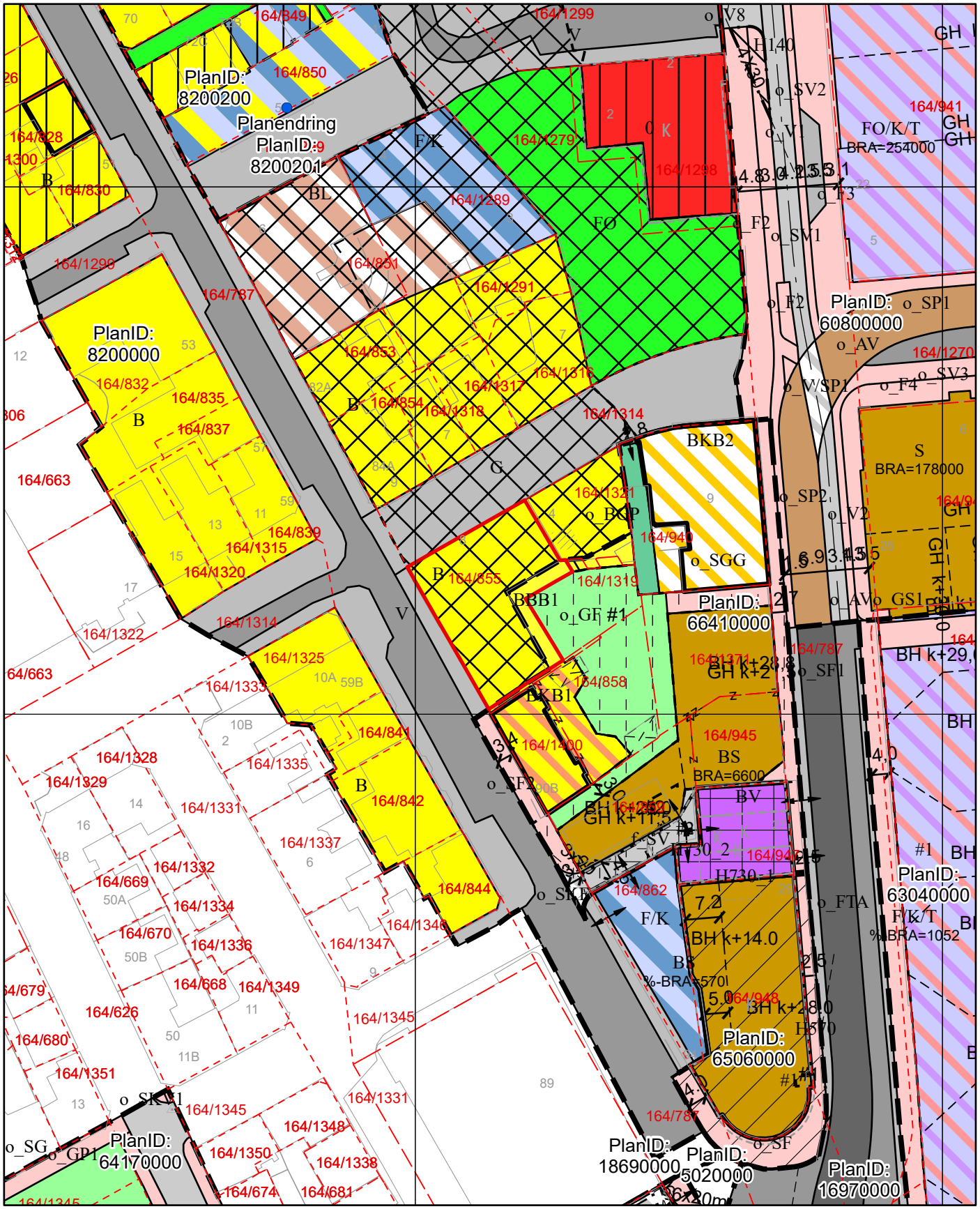
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/855
Dato: 29.04.2026 Adresse: Hans Tanks gate 8

PlanID(er): 66410000, 8200000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

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

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

660 - Bevaringsområder

800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Sykkelveg

Gangveg

Gatetun

Sporvei / forstadsbane

Annet friområde

Bolig / Forretning / Kontor

Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1360 - Bensinstasjon, serviceanl.

1620 - Gårdsplass

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1803 - Bolig, tjenesteyting

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2080 - Parkering

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

3050 - Park

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

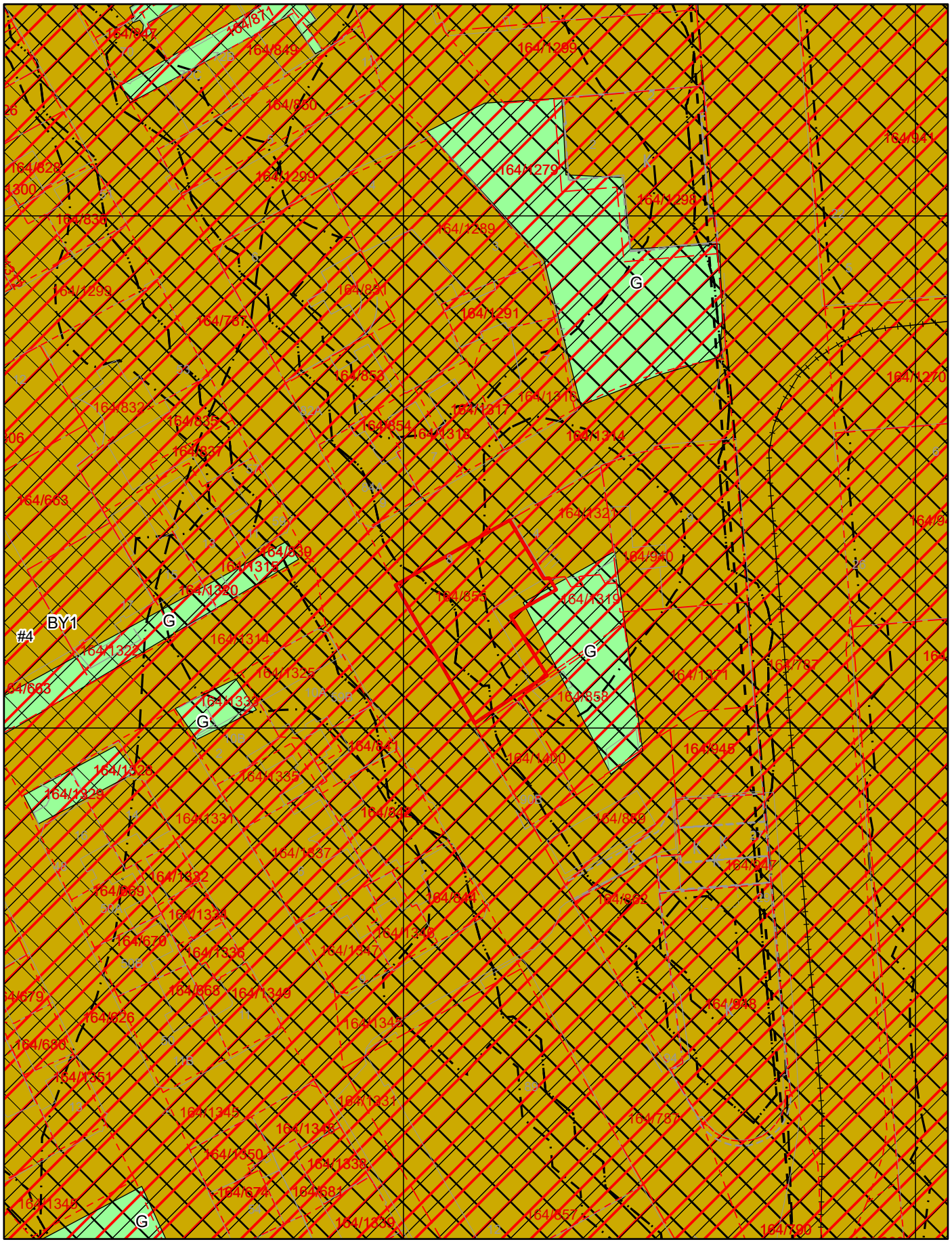
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 29.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/855
Adresse: Hans Tanks gate 8

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Samferdselslinjer


Bybane


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

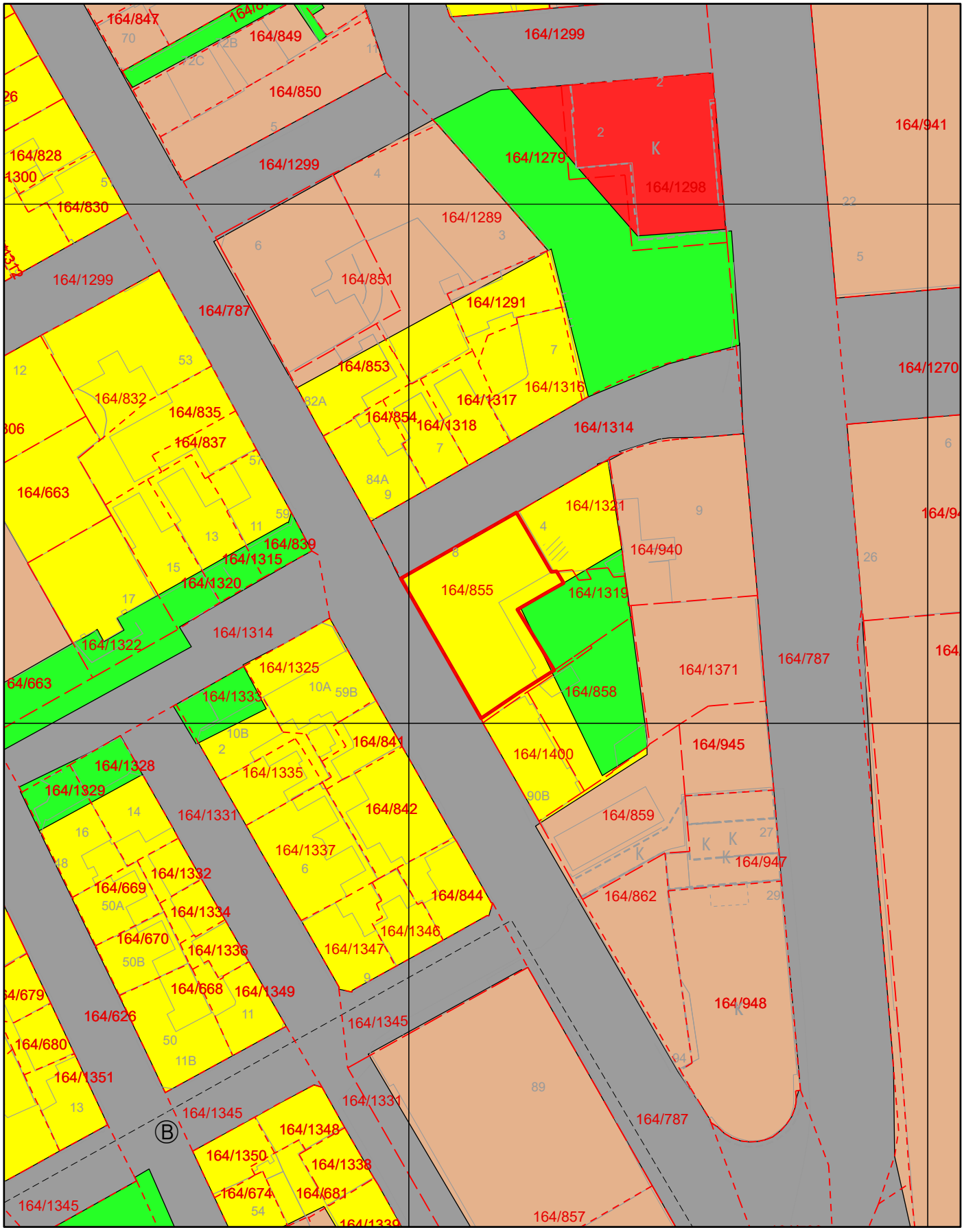
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 29.04.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/855
Adresse: Hans Tanks gate 8

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Fotgjengerstrøk (N)