EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260013
Addresse	Solheimsgaten 60		
Postnr.	5054	Sted	BERGEN
Selgers navn	Elise Ullern		

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?

Mai 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år og 9 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.:

3434064

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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:

Fornyet alt eksisterende elektrisk arbeid på badet, med unntak av varmekabler.

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:

Se beskrivelse i samsvarserklæring for elektrisk arbeid.

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Byttet ut avløpsrør fra servanten på baderommet, med en ny kobling med bedre tilpasset pakning. Røret lakk ikke før byttet, men oppleves nå å ha en tryggere løsning.

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 ufaglært:

Kun bytte av kobling til avløpsrør som beskrevet over.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier selv, Elise Ullern.

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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Hele det elektriske anlegget ble fornyet og varmekabler kontrollert, samt at soilrøret til avløpsvannet i bygget ble jordet, i perioden høsten 2021 til sommeren 2022.

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:

Samsvarserklæring av det fornyede elektriske anlegget.Dokumentasjon på varmekabler på badet.Dokumentasjon på jording av soilrøret.Risikovurdering av elektrisk anlegg.

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

Av hvem?:

Det lokale elektrisitetstilsyn(DLE) i BKK, 22.06.2021. Feilen ble utbedret og saken ble godkjent og avsluttet 27.03.2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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:

Forrige-forrige eier lagde et ekstra soverom(nr 2 fra balkongen) og la elektrisk anlegg i flere deler av leiligheten selv. Dette ble rettet opp av faglærte elektrikkere, iht samsvarserklæringen for elektrisk anlegg i 2021.

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

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

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 27.04.2026

Signert av *Elise Ullern*

Initialer selger:
E U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Solheimsgaten 60, 5054 BERGEN	
Dato for energimerking **31.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254053**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139212444**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **9**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0604**



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 **1967**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
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
137,48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
133,36 kWh/m²	**22 235 kWh**



Solheimsgaten 60, 5054 BERGEN

Detaljering

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

Solheimsgaten 60, 5054 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

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.

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

https://www.enova.no/energimerking

KROHNSMINDE BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER



ALMINNELIGE ORDENSREGLER
Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden, og plikter å følge husordensreglene, jfr. vedtektene.

Gatedøren skal være lukket. Lyset i trappeoppgangene skal slukkes klokken 23.00. Når gjester forlater huset, må vertskapet påse at ovennevnte regel overholdes. Lys i kjeller og boder slukkes når man forlater rommet.

Boring og sliping kan foregå hverdager kl 08.00 – 19.00 og lørdager kl 10.00 – 16.00. Det skal ikke bankes, bores, slipes, eller utføres arbeid som sjenerer naboene på søn- og helligdager.

TA HENSYN TIL DINE NABOER
Beboerne må bruke sunn fornuft med hensyn til høy musikk og annen sjenerende støy / bråk.
Søndag til torsdag skal det være ro fra kl 23.00 – 07.00. Fredag og lørdag skal det være stille etter kl 24.00. Dette gjelder musikk, tv, vaskemaskiner og andre lyder som kan sjenere naboene. Planlagte aktiviteter som vil kunne medføre støy (fest m.m.), bør varsles ved oppslag.

På balkongene skal det være stille etter kl 23.00 alle dager.

Lyd bærer svært godt i trappeoppgangene, og beboern**e** må være spesielt oppmerksom på dette kvelds-/nattestid.

For bilparkering gjelder de oppslag som AS Krohnsminde Garasje har satt opp.

Alle henvendelser angående skader eller mangler på lagets eiendom, sendes styrets e-post **krohnsminde@gmail.com,** legges i styrets postkasser i blokkene, eller kontakt borettslagets vaktmesterfirma.

Skader som krever umiddelbar utbedring, lekkasjer, hærverk ol. meldes straks på telefon til styreleder.

Vi ber beboerne om straks å melde skader eller feil, ikke stol på at andre melder fra.

FELLESAREALER
Røyking er forbudt i inngangsparti, heiser og oppganger.

Bruken av fellesrom, inngangspartier, sykkelrom, kjellere og bodområder kontrolleres av styret.
Fellesrom må ikke brukes til andre formål enn det de er bestemt for. Private eiendeler skal ikke plasseres i fellesrom. Hvis noen ønsker å bruke fellesareal midlertidig til privat formål, må de først søke styret. Private eiendeler, som etter avtale med styret skal lagres midlertidig, skal merkes med navn og dato for når de skal fjernes.

Misbruk av fellesareale blir rapportert til styret.

BRUK AV SYKKELROM
Sykler og barnevogner skal plasseres i sykkelrommene.
Sykler som ikke lenger er i bruk skal fjernes fra sykkelrommene.
Styret vil foreta opprydding i sykkelrommene når det er nødvendig. Dette vil bli varslet i god tid.

SØPPEL
Alt søppel må pakkes inn i plastposer før det kastes i bossjakten. Posene knyttes godt igjen og må ikke være for store slik at de setter seg fast i sjakten. Det er strengt forbudt å kaste brannfarlig materiale i bosset. Lukene skal låses etter bruk. Tyngre gjenstander bæres ned i bossrommet, da dette kan skade containerne dersom det kastes i sjakten.

NB! Glass, papir og spesialavfall skal **ikke** kastes i søppelsjakten.
Spesialavfall skal leveres til miljøstasjon, gjenvinningsstasjon eller forhandler etter nærmere regler.

Det er egne **papirkonteinere** på gårdsplassen ved nr.72. Alle leilighetene har fått utdelt nøkkel til disse.

Større gjenstander som møbler, hvitevarer etc. må beboerne selv kjøre bort.

> Krohnsminde borettslag ønsker å fremstå som et miljøvennlig borettslag, og oppfordrer beboerne til å ta sin del av ansvaret for dette.

ALTANER
Det er ikke tillatt å feste tørkesnorer på altanene, bruk tørkestativ. Det er ikke tillatt å banke tepper o.l. ut fra altaner.
Grilling er tillatt når det brukes gass eller elektrisk grill.

Grilling med trekull er ikke tillatt pga brannfare og av hensyn til naboene.

Lamper og andre tyngre gjenstander må ikke monteres i taket på balkongene.
Renhold skal skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboene.
Det er forbudt å sette opp parabolantenner på balkongene.

Altanene må ikke brukes som lager eller til boss. Tenk på inntrykket utenfra!
Styret ønsker at det gis et enhetlig visuelt inntrykk av blokkene. Det er derfor ikke tillatt å velge annen løsning enn hvite rullegardiner som solskjerming, altså rullegardinene som er levert av borettslaget.

VASKERI
Fellesvaskeriene er borettslagets eiendom og skal behandles forsvarlig. Vasketider er mandag til fredag 08.00 - 21.00, lørdager 08.00 - 18.00. Tørkerom og tørketromler kan brukes til kl 22.00.
Søndager og helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriene.

Alle skriver seg opp på tavle eller liste etter behov. **Man kan ikke stryke ut navn fra listen og sette opp sitt eget.**

Det må tas hensyn slik at alle beboere får tilgang til vaskeriet. En andel kan bare skrive seg opp 1 gang pr uke.

Etter hver bruk skal vaskerier, inkludert tørkerom, vaskes og klargjøres til neste bruker på vaskelisten.
Styret viser ellers til oppslag i det enkelte vaskeri; disse reglene skal overholdes. Brudd på reglene kan medføre utestengning i en periode.

Hunder har ikke adgang til vaskeriene.

TAKTERRASSER
Taket kan brukes som terrasse. Det er kun tillatt å bruke gassgrill på taket. Engangsgrill eller kullgrill er ikke lov. Alle beboere må rydde etter seg og eventuelle gjester.

Dørene ut til takene skal være låst når de ikke er i bruk.

Fyrverkeri er ikke tillatt på takene på grunn av brannfare.

Hunder har ikke adgang til takterrassene.

RENHOLD:
Borettslaget har ansvar for renhold av fellesareale inne og ute.

Beboere som flytter inn eller ut, eller pusser opp, skal rydde og vaske etter seg i trappeoppgang, heis og inngangsparti. Hvis dette ikke overholdes, sendes regning for manglende renhold til ansvarlig beboer.

VENTILASJON:
Avtrekksvifter for alle leilighetene er på takene. Hvis beboere ønsker kjøkkenvifter med egen motor, må avtrekket fra disse enten føres ut gjennom yttervegg, der det er mulig, eller det må brukes kullfilter.

BODER:
Den enkelte beboer har ansvar for at egen / egne bod(er) til enhver tid er merket og avlåst.

BRANNVERN:
Det skal være minst 1 fungerende brannvarsler i hver leilighet, den skal kunne høres på alle soverom når dørene er lukket.

Det skal være brannslukkingsapparat i hver leilighet. Det er andelseiers ansvar å kontrollere disse.
Borettslaget foretar innkjøp og periodisk kontroll av brannslukkingsapparater i fellesarealer. Ved eierskifte skal brannslukkingsapparatet følge leiligheten.

Beboer har et overordnet ansvar for at brannvernutstyret i leiligheten fungerer og skal

- månedlig kontrollere at manometernålen står på grønt.
- vende apparatet minst 1 gang i året så pulveret ikke klumper seg.
- sjekke at sikringssplinten er på plass
- se til at apparatet blir etterfylt etter bruk, evt. skiftet (kontakt styret)

Rømningsveiene på altanene må ikke blokkeres med møbler eller lignende.

DYREHOLD:
Dyrehold er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

BRUDD PÅ ORDENSREGLENE:
Ønsker du å klage på brudd på ordensreglene, sender du skriftlig klage til styret. Klagen må inneholde årsaken til klagen, dato, tidspunkt og underskrift. Styret vil da kunne ta saken til formell behandling og oppfølgning.
Anonyme klager blir ikke behandlet.

Ellers oppfordrer vi beboerne til å bruke sunn fornuft og ta hensyn til naboer.

INFORMASJON TIL ANDELSEIERENE:

Egenandel på borettslagets forsikring.
Egenandelen på borettslagets forsikring kan bli belastet den enkelte andelseier hvis årsaken til skaden er uforsiktig oppførsel fra andelseieren eller andre i hans bolig. F. eks lekkasjer som forårsaker skader i andre leiligheter.

Kabel TV og bredbånd/internett.
Borettslaget har avtale med Telenor / Canal Digital om levering av tv-signaler og bredbånd. Borettslaget abonnerer på grunnpakken. Andelseierne kan i tillegg abonnere på flere kanaler og høyere bredbåndshastigheter.
Nye andelseiere må kontakte Telenor for å bli registret som bruker - tlf: 91506090.

Kontakt med styret i borettslaget.
Styret kan kontaktes ved å legge brev i styrets postkasser, disse finnes i hver blokk. Alle henvendelser må være underskrevet med navn for å bli behandlet.

Styret kan også kontaktes på e-post: krohnsminde@gmail.com, eller på tlf. 918 33 010.

Bestilling av ekstra systemnøkler.
Borettslagets styreleder kan rekvirere ekstra nøkler hos Certego AS i Fabrikkgaten 3.
Andelseierne må selv betale for ekstra nøkler. Oppgi K- nr. på nøkkelen ved bestilling.
Hvis nøkkelen skal sendes til andelseier i posten må fødselsdato også oppgis.

Leie av lokalet «Klubben»
Felleslokalet Klubben i nr 78, kan leies til private arrangement. Lokalet har plass til 25-30 personer og utstyr for å servere mat til like mange. Leie for en dag er kr 300, for en helg kr 700. Depositum for vasking kr 500.

Fjernavlesing av strømforbruk, radiatorvarme og forbruk av varmtvann.
BKK Energitjenester AS - **tlf. 55127000** - fjernavleser forbruk for varmt vann og radiatorvarme. Andelseierne velger selv strømleverandør. BKK Energitjenester AS og strømleverandør fakturerer forbruket hver måned.
Husk å melde fra til BKK Energitjenester AS og strømleverandør ved flytting.

Bruksoverlating (utleie av boligen)
Søknad om midlertidig bruksoverlating må sendes skriftlig til styret 1 måned før bruksoverlatingen iverksettes, jfr vedtektene punkt 4-2 og borettslagsloven §§ 5-3, 5-4, 5-5- og 5-6.

air.bnb
Andelseiere i borettsalg kan leie ut gjennom air.bnb inntil 30 dager pr år.

Utskifting av sluk i baderomsgulv
Andelseiere kan søke om refundering av kostnader med utskifting av sluk i baderomsgulv når de pusser opp sine bad. Bilag for utgiftene må legges ved søknaden. Refusjon for skifte av sluk er pr 01.01.2020 kr 5.000.

Når du skifter sluk, kontrollér om avløpsrør fra sluk og til fellesrør også bør skiftes.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I

KROHNSMINDE BORETTSLAG



TORSDAG 10. APRIL 2025 KL 18.00

I FELLESLOKALET KLUBBEN, SOLHEIMSGT.78
INNGANG FRÅ FJØSANGERVEIEN

VEL MØTT!

FULLMAKT

Dersom du ikkje kan stemme sjølv til generalforsamlinga
i Krohnsminde borettslag torsdag 10.april 2025, har du i henhold til lov om borettslag §58 siste ledd, jfr § 4 siste ledd, rett til å møte ved fullmektig. Vil du benytte deg av denne retten, ver vennleg å bruke dette skjemaet. Lever det ved inngangen eller send på e-post til krohnsminde@gmail.com **seinast kl. 15.00 10.4.25**

Klipp av – lever ved inngangen

Generalforsamling, Krohnsminde borettslag

Navn: _____ Leileghet nr.: _____
andelseigar

(Kryss av for det som passer)

☐ Eg møter som andelseigar.

☐ Eg er andelseigar, men har ikkje moglegheit til å møte på generalforsamlinga. Eg gir derfor mi fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseigar/fullmaktsgivar:

_____

Obs! Kun ei fullmakt per deltakar!

DAGSORDEN

1. Konstituering

   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall frammøtte (antall andeler representert)
   c) Val av møteleiar
   d) Val av referent/protokollførar
   e) Val av protokollunderskrivarar
   f) Val av teljekorps (berre om nødvendig)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport frå styret

3. Behandling og godkjenning av årsrekneskap 2024

4. Vedtekter –forslag frå styret om oppdatering

5. Styrehonorar 2024-2025 – forslag frå styret

6. Val av styre – valkomiteens innstilling

7. Forslag til valkomite 2026:

   Gertrud Korff, Henrik Ytrehus Førde

STYRET I KROHNSMINDE BORETTSLAG

ÅRSRAPPORT FOR 2024 FRÅ STYRET I KROHNSMINDE BORETTSLAG

1. Laget si verksemd

Krohnsminde borettslag sitt hovudmål er å gi bruksrett til 198 andelseigarar i laget. Borettslaget har ikkje verdiar utover det som alt er bokført. Laget held til i Bergen kommune

2. Styret og styret sitt arbeid

Etter generalforsamlinga 28.5.24 er styret samansett slik:

Styreleiar: Heidi Wallevik

Nestleiar: Anne Britt Isene Orheim

Styremedlemmer: Ingrid M. Johnsen, Aleksander Fjellanger, Tor MacKenzie Køster

Varamedlemmer: Morten Båtbukt og Maria Lofthus

2.1. Generalforsamling 2024

Blei gjennomført 28.5.24 i felleslokalet Klubben, Solheimsgaten 78.

2.2. Styremøte

Styret har hatt 18 møte og behandla 188 saker i løpet av 2024. Det blei halde ekstraordinær generalforsamling 30.10.24 om utleige av Klubben på fast basis. Varamedlemmene har vore innkalla til nokre av møta.

2.3. Saker i 2024

- Røyrfornying er avslutta, radiatormålarar er skifta i alle andeler.
- Målarar til varmt forbruksvatn er skifta i alle andeler.
- Takrehabiliteringa var ferdig i mai 2022. Styret har reklamert på ein del av arbeidet, og hausten 2024 blei arbeidet med å rette på fliser gjennomført.
- Det har vore ein lekkasje på taket i Solheimsgaten 60. Dette arbeidet blei ferdig tidleg i 2025, det var også ei reklamasjonssak.
- Fasadevask gjennomført vår 2024.
- Ventilasjonsanlegget fungerer som det skal. Det blir utført jamnleg reinhald av viftemotorar og ventilasjonshetter.
- Lekkasjesikring – fuktrehabilitering: Styret er opptatt av lekkasjesikring og rehabilitering mot fuktskader. Reparasjonar blir utførde etter kvart som lekkasje og fukt i vegger blir oppdaga.

- Klubben: Felleslokalet Klubben blei ikkje mykje brukt i 2024. På ekstraordinær generalforsamling 30.10.24 blei det vedtatt at Klubben kan leigast ut på fast basis. Vi hadde ein interessent da, men dei glapp. Klubben kan brukast som vanleg fram til vi eventuelt får leigetakarar. 17.desember serverte vi gløgg og julekaker til alle som ville komme. Dette var eit forsøk på sosial førjulssamling i staden for å dele ut juleblom til alle andelseigarar.
- Dugnad haust 2024. Vi gjennomførte ein stor dugnad i kjellaren og bodgangane og blei kvitt veldig mykje skrot. Dette bør vi ha jevnleg for å halde det ryddig, men også med tanke på brannfare og sikkerheit.
- Rydding av sykkelromma. Dette var ein stor jobb. Veldig mange set att sykkelen sin når dei flyttar, og det blir kaos i sykkelromma. No må vi passe på at det blir følgt opp. Det er umogleg å vaske sykkelromma når det står syklar, barnevogner o.a. på golvet.

2.4. Generell informasjon

Grunna alt arbeidet som har vore utført dei siste par åra (tak, røyrfornying) var ikkje likviditeten på topp i 2024. Derfor har styret jobba mykje med økonomistyring. Det har vore fullt fokus på innsparing for å unngå å sette opp felleskostnadene. Dette medførte bl.a. utsetting av arbeid som det ikkje var strengt nødvendig å utføre i 2024, som t.d. fjerning av oljetank og teglsteinsmur i garasjen, bytte vindauge og dør til Maxi Bingo AS, erstatte øydelagde infoskjermar med nye.

Andre innsparingstiltak:

- Sommarstenging av tørkerom i vaskeria for å spare straum. Effekten var merkbar, så dette blir gjort også i 2025.
- Reparasjon av vaskemaskiner, tørketromlar og eit par tørkevifter. Dette er blitt utført av vaktmeister for å spare pengar.
- Vi inngjekk sommaravtale med reinhaldsbyrået . Dette fungerte bra, vi fekk ingen klager, så vi fortset med dette i 2025.
- Vi gjekk gjennom serviceavtalar med leverandørar.
- Vi har slutta å betale for postkasseskilt. Pengar spart.
- Vi hadde gjennomgang av bodene, og no er alle bodene i alle blokker utleigde. Det er pengar tent.
- I 2024 gav vi ikkje juleblom til alle andelseigarar, berre til dei som spesifikt ønskte det. I staden inviterte vi alle til sosial førjulssamling i Klubben der vi serverte gløgg, julekaker og frukt. Pengar spart.

2.5. Saker under arbeid og planlegging i 2025

- Vi har bestilt vedlikehaldsrapport for å få ei betre oversikt over både kort- og langsiktig vedlikehaldsarbeid i borettslaget.
- Vi har planar om å pusse opp vaskeria, men dette må takast i bolkar pga. kostnaden.
- Ferdigstilling av reforhandling av alle serviceavtalar.
- Vi har skifta forsikringsselskap frå Gjensidige til IF fordi vi fekk betre pris for fullgode vilkår, og moglegheit for betre rabattordningar.
- Nye infoskjermar blir installerte. Det blir enklare for oss å informere på ein betre måte.
- Maling og flikking av murar rundt i borettslaget.
- Vi planlegg dugnad både vår og haust 2025, gjerne med sosial samling i etterkant.

2.6. Driftsinformasjon

- Fasadevask blei gjennomført våren 2024. Vi fekk ikkje fullt utbytte av dette grunna manglande regn etter vasking med såpe.
- Heisar: Det har vore nokre heisstansar i 2024. Dette skuldast øydelagde alarmar/følarar og feil bruk, oftast ved at for store ting blir lasta inn i heisen. Skader som fører til heisstans, blir betalte over vedlikehaldsbudsjettet.
- Det er gjennomført belte- og opphengsskift i Solheimsgaten 78, høgre side. Arbeidet kjem inn under serviceavtalen med Schindler AS.
- Ved heisstans etter fredag kl. 15.00 og i helga: Meld straks ifra til styret.
- Neste heiskontroll blir utført i august/september 2025.

3. Drift og økonomi

BOB BBL er forretningsførar for Krohnsminde borettslag.
KPMG AS er revisor for borettslaget.

3.1. Eigedom og forsikring

Krohnsminde borettslag sine 198 andeler er fordelte slik:

46 små 2-roms leilegheiter (47 m2)

62 store 2-roms leilegheiter (54,3 m2)

70 3-roms leilegheiter (68,7 – 75,9 m2)

2 4-roms leilegheiter (81,8 m2)

18 5-roms leilegheiter (93,8 m2)

- I 2024 var borettslaget fullverdiforsikra gjennom Gjensidige. Forsikringa omfattar ikkje andelseigars innbu og lausøyre. Eigenandel per skade var kr. 12 000 i 2024.
- Bustadomsetjing, bruksoverlating og juridiske andelseigarar. Det blei selt 30 andeler i 2024, 5 fleire enn i 2023. Dei fordeler seg slik:
  - Små 2-roms: 8 selde, gjennomsnittspris kr. 2 508 750
  - Stor 2-roms: 13 selde, gjennomsnittspris kr. 2 500 770
  - 3-roms: 4 selde, gjennomsnittspris kr. 3 037 500
  - 4-roms: ingen selde
  - 5-roms: 4 selde, gjennomsnittspris kr. Kr 3 012 500

  Det var 1 familieoverdraging i 2024. Borettslaget har 1 juridisk andelseigar, Bergen kommune.
- Borettslaget eig 84,7 % av aksjene i AS Krohnsminde Garasje.

3.2. Utleigelokala

Krohnsminde borettslag har 7 forretningslokale til utleige:

- Solheimsgaten 60
  - 901: Bærekraftige Liv Løvstakken
  - 902: KBH AS som framleiger til Mr. Damascy
  - 907: Lunchbaren
- Solheimsgaten 66
  - 904: Maxi Bingo AS
  - 911: AZA Holding AS som framleiger til Maxi Bingo AS
- Solheimsgaten 72
  - 906: AHE Helse som framleiger til Progresjon.
- Solheimsgaten 78
  - 909: Viva Skin Clinic

3.3 Økonomi

I 2024 blei felleskostnadene sett opp som følge av den generelle prisoppgangen i samfunnet. Rekneskapen for borettslaget er pr 31. desember 2024 gjort opp med eit positivt resultat på kr. 3 738 801, mot eit budsjettert positivt resultat på kr. 2 689 710.

Endring i disponible midlar har i perioden vore positiv med kr 1 044 983.

3.4. Vedlikehald

Styret meiner at gjennomført vedlikehald er tilstrekkeleg til at bygningsmassen ikkje skal bli forringa. I 2024 blei det utført vanleg vedlikehald i heile borettslaget.

3.4. Generelle kommentarar

- Styret er ikkje kjent med at det har kome fram forhold av vesentleg betydning etter avslutning av rekneskapsåret.
- Det blir lagt opp til at drifta held fram som før med dei same oppgåvene.
- Borettslaget har ingen tilsette.
- Vaktmeistertenester blei kjøpt av Duesund Vaktmesterservice.
- Det er ikkje rapportert om ulykker i høve til dei oppgåvene laget utfører. Eksterne firma har heller ikkje rapportert om skader ifm arbeid.
- Det er ingen indikasjonar på at Krohnsminde borettslag forureinar det ytre miljøet meir enn det som må reknast som normalt for borettslag.
- Borettslaget har hovudsakleg brukt fjernvarme til oppvarming og varmtvatn.
- Privat forbruk av sentralvarme og varmt vatn blir registrert med eigne målarar, og alle betaler etter forbruk.
- Borettslaget har avtale om fiberlevering frå OBOS Nett.
- Borettslaget har eige returpunkt for papir.
- Returpunkt for glass og metall er plassert ved rundkøyringa øvst i Solheimsgaten.
- Borettslaget har ikkje areal til returpunkt for plast.

Styret i Krohnsminde borettslag, 10.april 2025

Heidi Wallevik	Anne Britt Isene Orheim
Styreleiar	Nestleiar
Ingrid Merete Johnsen	Aleksander Fjellanger
Styremedlem	Styremedlem

Tor MacKenzie Køster

Styremedlem

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Krohnsminde Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

Penneo Dokumentnøkkel: JFN2P-7G1U5-E1O2S-4UBYW-DYDZW-55YY2

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JFN2P-7G1U5-E1O2S-4UBYW-DYDZW-55YY2

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-27 21:21:04 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: JFN2P-7G1U5-E1O2S-4UBYW-DYDZW-55YY2

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

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

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

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

Krohnsminde Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Krohnsminde Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	16 508 203	14 449 075	16 493 500	17 077 500
Andre inntekter	3	182 601	223 214	115 000	110 000
Sum inntekter		**16 690 804**	**14 672 289**	**16 608 500**	**17 187 500**
Driftskostnader					
Dugnad		6 950	0	67 500	67 500
Styrehonorar	4, 5	430 000	612 800	446 400	438 000
Arbeidsgiveravgift	4	61 238	86 404	69 700	68 500
Avskrivninger	6	88 979	97 333	83 000	86 000
Andre kostnader fellesanlegg		51 418	0	0	0
Felles strøm og varme		809 954	1 130 603	962 000	800 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 229 447	2 552 669	2 731 000	2 650 000
Andre driftskostnader	7	2 717 667	2 849 359	2 361 390	2 696 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	31 188	151 112	94 000	153 000
Vedlikehold	9	1 489 082	1 919 993	2 005 000	1 875 000
Rehabilitering	10	0	10 558 344	0	250 000
Forretningsførsel		346 637	462 311	407 000	343 000
Revisjonshonorar		31 475	38 388	28 400	35 000
Andre konsulenthonorarer		76 246	49 781	90 000	90 000
Kontingent		59 400	59 400	59 400	59 400
Forsikring		565 005	506 448	567 000	633 000
Sikringsfond		18 297	13 925	14 000	14 000
Sum driftskostnader		**9 012 983**	**21 088 871**	**9 985 790**	**10 258 400**
Driftsresultat		**7 677 821**	**-6 416 583**	**6 622 710**	**6 929 100**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		137 352	91 499	0	0
Andre renteinntekter		637 595	519 893	750 000	621 000
Andre finansinntekter		53 688	50 166	50 000	50 000
Sum finansinntekter		**828 635**	**661 557**	**800 000**	**671 000**
Rentekostnader lån		4 765 299	3 616 786	4 733 000	4 516 000
Andre rentekostnader		2 357	1 898	0	0
Sum finanskostnader		**4 767 656**	**3 618 684**	**4 733 000**	**4 516 000**
Resultat av finansposter		**-3 939 020**	**-2 957 126**	**-3 933 000**	**-3 845 000**
Resultat		**3 738 801**	**-9 373 709**	**2 689 710**	**3 084 100**
Til/fra udekket tap		3 738 801	-9 373 709	0	0
Sum disponeringer		3 738 801	-9 373 709	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Krohnsminde Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	42 395 512	42 395 512
Tomt	11, 12	583 300	583 300
Andre driftsmidler	6	255 413	304 517
Sum varige driftsmidler		**43 234 226**	**43 283 330**
Lån individuell finansiering	13	18 283 855	19 343 431
Sum finansielle anleggsmidler		**18 283 855**	**19 343 431**
Sum anleggsmidler		**61 518 081**	**62 626 761**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		305 411	269 076
Andre fordringer		82 726	36 771
Sum fordringer		**388 137**	**305 847**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		724 320	1 050 205
Skattetrekk		878	0
Sum bankinnsk. og kontanter		**725 198**	**1 050 205**
Sum omløpsmidler		**1 113 336**	**1 356 051**
SUM EIENDELER		**62 631 416**	**63 982 812**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Krohnsminde Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		**19 800**	**19 800**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-41 321 045	-45 059 846
Sum opptjent egenkapital		**-41 321 045**	**-45 059 846**
SUM EGENKAPITAL		**-41 301 245**	**-45 040 046**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 15	99 214 449	103 016 947
Borettsinnskudd	12	2 656 585	2 656 585
Depositum		348 370	348 370
Sum langsiktig gjeld		**102 219 404**	**106 021 902**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		206 769	132 755
Leverandørgjeld		152 783	1 100 430
Skyldige off. myndigheter		63 272	62 942
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		438 200	446 400
Påløpne renter		153 447	1 083 519
Annen kortsiktig gjeld		698 787	174 911
Sum kortsiktig gjeld		**1 713 258**	**3 000 956**
SUM GJELD		**103 932 661**	**109 022 858**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**62 631 416**	**63 982 812**

Bergen,
Styret for Krohnsminde Borettslag

Heidi Wallevik Styrets leder	Anne Britt Isene Orheim Nestleder	Tor Mackenzie Køster Styremedlem
Ingrid Merete Johnsen Styremedlem	Aleksander Fjellanger Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	15 186 312	13 181 691	15 190 000	15 676 000
3810	Utleie lokaler	1 191 828	1 153 860	1 192 000	1 219 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	47 280	47 280	47 500	47 500
3826	Boder	82 783	66 244	64 000	135 000
Sum felleskostnader		**16 508 203**	**14 449 075**	**16 493 500**	**17 077 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	19 500	0	5 000	0
3849	Diverse inntekter	39 743	0	0	0
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	12 856	0	0	0
3885	Andre inntekter	110 502	223 214	110 000	110 000
Sum andre inntekter		**182 601**	**223 214**	**115 000**	**110 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	438 200	446 400	446 400	438 000
5331	Avsetning styrehonorar	-8 200	166 400	0	0
Sum styrehonorar		**430 000**	**612 800**	**446 400**	**438 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Vaskemaskin 4 Electrolux	Vaskeriutstyr	Vaskemaskin 5 Electrolux	Varmepumpe
Anskaffelseskost pr.01.01	37 466	65 269	73 750	20 050
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	37 466	65 269	73 750	20 050
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 466	65 269	73 750	20 050
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2012	2011	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Ventilasjon og varmepumper m/	Vaskemaskin 6 Electrolux	Fellesmåleruts tyr	Møbler takterrasse
Anskaffelseskost pr.01.01	80 000	31 000	686 500	51 961
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	80 000	31 000	686 500	51 961
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	80 000	31 000	686 500	51 961
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2013	2006	2010
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Måleutstyr	Stoler og bord	Electrolux vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	413 144	36 275	29 375	30 625
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	413 144	36 275	29 375	30 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	413 144	36 275	29 375	30 625
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2011	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Electrolux W555H	8 benker til takterassen	Vaskemaskin W555H	Hagebenker heltre 8 stk.
Anskaffelseskost pr.01.01	30 625	36 800	33 820	36 800
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 625	36 800	33 820	36 800
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	1 691	7 359
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	30 625	36 800	33 820	32 506
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	4 293
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	1

	MSV AS - vaskemaskin	Vaskemaskin Elektrolux WH6-6	Varmepumpe-Daikin Synergi	Aksjer
Anskaffelseskost pr.01.01	31 575	34 500	26 590	31 240
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 575	34 500	26 590	31 240
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 315	6 900	5 318	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 733	21 850	16 840	0
Bokført verdi pr.31.12	6 841	12 650	9 749	31 240
Anskaffelsesår	2021	2021	2021	2002
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	2	0

	Aksjer	Digitale infoskjermer 2022	Blomsterkasser, bord og benker til takte	Vaskemaskin Elektrolux WH6-6k
Anskaffelseskost pr.01.01	40 000	72 400	205 000	0
Årets tilgang	0	0	0	39 875
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 000	72 400	205 000	39 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	14 480	41 000	5 914
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	41 026	119 693	5 914
Bokført verdi pr.31.12	40 000	31 373	85 306	33 960
Anskaffelsesår	2004	2022	2022	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	0	3	3	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5500	Eksterne kurs	0	0	20 000	25 000
5510	Styredisposisjoner	7 053	21 788	15 000	15 000
5902	Gaver til styremedlemmer	339	0	0	0
5903	Gaver til beboere	699	0	0	0
6300	Leiekostnader	0	0	3 000	3 000
6301	Leiekostnader	69 093	217 185	0	0
6325	Renovasjon	164 709	71 725	150 000	150 000
6326	Snømåking og brøyting	66 290	65 805	40 000	80 000
6335	Containerleie/ -tømming	15 527	0	8 000	20 000
6336	HMS	0	0	40 000	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	18 614	44 521	25 000	25 000
6360	Renhold og matteleie	194 694	236 498	250 000	200 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	17 633	37 881	25 000	20 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	51 229	0	0	0
6372	Heis	472 326	525 611	600 000	600 000
6374	Ventilasjon	11 750	0	0	0
6375	TV/Internett	470 256	433 896	434 000	500 000
6377	Vakthold	29 793	28 532	30 000	30 000
6390	Andre driftskostnader	416 252	4 597	40 000	350 000
6630	Egenandel ved skade	0	10 000	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	73 298	252 862	0	0
6761	Driftstjenester	582 196	814 090	510 390	510 000
6800	Kontorkostnader	17 247	26 934	30 000	25 000
6860	Kursutgifter	24 650	16 075	0	0
6900	Telefonutgifter	6 929	6 763	6 000	7 000
6906	Internett/bredbånd	234	0	0	0
6940	Porto	1 058	2 129	5 000	5 000
7140	Tjenestereiser	0	460	0	1 000
7740	Øreavrunding	40	-1	0	0
7770	Bankgebyr	280	0	0	0
7779	Andre gebyr	5 141	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	338	32 007	100 000	100 000
Sum driftskostnader		**2 717 667**	**2 849 359**	**2 361 390**	**2 696 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	0	10 200	0	0
6503	Annet driftsmateriell	2 515	606	0	3 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	13 138	126 582	20 000	30 000
6506	Porttelefoni	0	0	25 000	30 000
6510	Verktøy og redskap	1 766	0	0	0
6540	Inventar	0	392	0	0
6541	Kontorutstyr og inventar	0	0	35 000	40 000
6553	Abonnement og lisenser	13 770	13 334	14 000	50 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**31 188**	**151 112**	**94 000**	**153 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	336 338	85 280	400 000	250 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	571 192	916 311	200 000	75 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	165 048	24 934	75 000	125 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	208 743	297 108	200 000	200 000
6606	Vedlikehold heis	37 893	32 498	50 000	55 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	82 829	170 573	120 000	120 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	43 089	117 505	60 000	100 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	133 726	200 000	450 000
6614	Vedlikehold maling	0	0	200 000	0
6615	Vedlikehold låssystemer	31 688	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	142 058	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	12 263	0	500 000	500 000
Sum vedlikehold		**1 489 082**	**1 919 993**	**2 005 000**	**1 875 000**

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

Note 10 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	0	342 651	0	250 000
9055	Juridisk bistand	0	4 047	0	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	0	1 300 861	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	0	1 418 530	0	0
9290	Totalentreprise	0	7 492 255	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**0**	**10 558 344**	**0**	**250 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	42 395 512	583 300
Anskaffelseskost pr.31.12	42 395 512	583 300
Bokført verdi pr.31.12	42 395 512	583 300
Anskaffelsesår	1962	1962

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	101 871 034	105 673 532
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	42 978 812	42 978 812

Note 13 Individuell Finansiering - Innglassing og utvidelse altaner

Innglassing og utvidelse altaner

	Opprinnelig gjeld	Saldo 01.01	Avdrag	Saldo 31.12
Husbanken	28 151 943	19 343 431	1 059 576	18 283 855
Sum lån individuell finansiering	**28 151 943**	**19 343 431**	**1 059 576**	**18 283 855**

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-41 321 045	-45 059 846

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.24: 2,16%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2009	20 050 000	
Nedbetalt tidligere	7 494 041	
Nedbetalt i år	1 022 921	
Lånesaldo 31.12		11 533 038
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2035		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2009	20 050 000	
Nedbetalt tidligere	7 467 050	
Nedbetalt i år	899 360	
Lånesaldo 31.12		11 683 590
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2035		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 2,16%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2011	20 050 000	
Nedbetalt tidligere	4 975 368	
Nedbetalt i år	717 388	
Lånesaldo 31.12		14 357 244
Beregnet innfrielsesdato: 17.07.2041		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2011	20 050 000	
Nedbetalt tidligere	4 946 594	
Nedbetalt i år	574 946	
Lånesaldo 31.12		14 528 460
Beregnet innfrielsesdato: 17.07.2041		
Nordea Direct Bank ASA		
Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 2 år		
Opprinnelig 2023	47 700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	587 883	
Lånesaldo 31.12		47 112 117
Beregnet innfrielsesdato: 27.07.2025		

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til Husbanken	36 242 508
Gjeld til Nordea	0

Borettslagets gjeld til Nordea har en avdragsprofil på 38 år samtidig som lånet har en løpetid på 2 år. Restbeløpet på Nordealånet forfaller til betaling 30.06.2025.

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13553696-20	2	91 859	183 718
	11	86 705	953 755
	4	83 463	333 852
	1	79 304	79 304
	1	76 061	76 061
	15	72 333	1 084 995
	6	71 463	428 778
	4	68 220	272 880
	30	64 750	1 942 500
	12	61 550	738 600
	38	54 663	2 077 194
	1	53 774	53 774
	46	52 661	2 422 406
	2	47 993	95 986
	1	44 589	44 589
	2	40 530	81 060
	8	32 725	261 800
	8	31 569	252 552
	4	26 981	107 924
	1	23 630	23 630
	1	17 689	17 689
Lån Husbanken 13553696-30	2	93 058	186 116
	11	87 837	966 207
	4	84 552	338 208
	1	80 339	80 339
	1	77 054	77 054
	15	73 278	1 099 170
	6	72 396	434 376
	4	69 111	276 444
	30	65 595	1 967 850
	12	62 354	748 248
	38	55 376	2 104 288
	1	54 476	54 476
	46	53 349	2 454 054
	2	48 619	97 238
	1	45 171	45 171
	2	41 059	82 118
	8	33 152	265 216
	8	31 981	255 848
	4	27 333	109 332
	1	23 938	23 938
	1	17 920	17 920

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13553696-40	2	114 354	228 708
	11	107 938	1 187 318
	4	103 901	415 604
	1	98 724	98 724
	1	94 687	94 687
	15	90 046	1 350 690
	6	88 963	533 778
	4	84 926	339 704
	30	80 605	2 418 150
	12	76 623	919 476
	38	68 048	2 585 824
	1	66 942	66 942
	46	65 557	3 015 622
	2	59 745	119 490
	1	55 508	55 508
	2	50 455	100 910
	8	40 739	325 912
	8	39 300	314 400
	4	33 588	134 352
	1	29 416	29 416
	1	22 020	22 020
Lån Husbanken 13553696-50	2	115 717	231 434
	11	109 225	1 201 475
	4	105 140	420 560
	1	99 901	99 901
	1	95 816	95 816
	15	91 120	1 366 800
	6	90 024	540 144
	4	85 939	343 756
	30	81 567	2 447 010
	12	77 537	930 444
	38	68 860	2 616 680
	1	67 741	67 741
	46	66 339	3 051 594
	2	60 457	120 914
	1	56 170	56 170
	2	51 057	102 114
	8	41 225	329 800
	8	39 768	318 144
	4	33 989	135 956
	1	29 767	29 767
	1	22 283	22 283

Lån Nordea 60308118498	2	412 093	824 185
	15	359 833	5 397 496
	1	334 461	334 461
	2	313 797	627 593
	15	290 659	4 359 884
	1	277 335	277 335
	52	265 048	13 782 483
	2	252 043	504 085
	46	209 756	9 648 791
	8	203 533	1 628 264
	8	196 352	1 570 819
	40	180 714	7 228 575
	4	167 789	671 156
	1	146 965	146965
	1	110 024	110024

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**-1 644 905**	**161 107**
Periodens resultat	3 738 801	-9 373 709
Årets avskrivninger	88 979	97 333
Årets investeringer	-39 875	0
Opptak lån	0	92 700 000
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	1 059 576	1 022 724
Avdrag lån	-3 802 498	-86 252 361
Endring i disponible midler	**1 044 983**	**-1 806 012**
Disponible midler 31.12.	**-599 922**	**-1 644 905**

Dokumentet er elektronisk signert

12-55 Årsregnsk...

Name	Date
Køster, Tor	**2025-03-21**

Identification

Køster, Tor

Name	Date
Fjellanger, Aleksander Vedaa	**2025-03-10**

Identification

Fjellanger, Aleksander Vedaa

Name	Date
Johnsen, Ingrid Merete	**2025-03-11**

Identification

Johnsen, Ingrid Merete

Name	Date
Wallevik, Heidi	**2025-03-12**

Identification

Wallevik, Heidi

Name	Date
Orheim, Anne Britt Isene	**2025-03-15**

Identification

Orheim, Anne Britt Isene

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

Sak 4. VEDTEKTER

Forslag frå styret: Vedtektene blir godkjende med dei endringane som ligg føre.

Sak 5. STYREHONORAR

Forslag frå styret: Styrehonoraret for 2025-2026.

Sak 6. VAL

Valkomiteens innstilling:

Styremedlem Anne Britt I. Orheim, Solheimsgt 66 – på val for 2 år (2025-2027)

Styremedlem for Aleksander Fjellanger, Solheimsgt. 60 – på val for 2 år (2025-2027)

Styremedlem Ingrid Merete Johnsen – går av som styremedlem, innstilt som vara i 1 år

Nytt styremedlem: Malene Fløtre. Veljast for 1 år i 2025 (for Ingrid Johnsen)

Varamedlemmer i eit år

1.vara: Ingrid Johnsen

2.vara: Morten Båtbukt

Forslag frå styret på valkomite for 2026:

Gertrud Korff, Henrik Ytrehus Førde

Valkomite generalforsamling 2025:

Gertrud Korff, Henrik Yrehus Førde

FORSLAG til reviderte vedtekter 2025

Generelt har vi rettet småfeil som manglende punktum o.l.
For å gjøre det lettere å se hvor vi har foreslått endringer, begynner kommentarene med «Vedtekter rev. 2022», etterfulgt av hvilket punkt har blitt endret. Endringer er merket med gult og tilføyelser er merket med grønt. Det er kun punkter som blir foreslått endret som er tatt med i dette dokumentet.

Vedtekter rev. 2022
for Krohnsminde borettslag org. nr. 952 381 849
tilknyttet Bergen og omegn Boligbyggelag[1]
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11.08.1960, endret 11.04.1988, 03.05.2005, 22.04.2010, 19.05.2011, 25.04.2019 og den 04.05.2022 med iverksettelse fra lov om burettslag av[2] 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

Forslag 10.04.2025
for Krohnsminde borettslag org. nr. 952 381 849
tilknyttet BOB BBL[1]
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11.08.1960, endret 11.04.1988, 03.05.2005, 22.04.2010, 19.05.2011, 25.04.2019, og 04.05.2022 foreslått endret den 10.04.2025 med iverksettelse fra lov om burettslag 06.06.2003[2] nr. 39[3] sin ikrafttredelse.

Endringer:
1. *«Bergen og Omegn Boligbyggelag» erstatter «BOB BBL». Endringen er konsekvent gjennomført i hele dokumentet.*
2. *Fjernet «av» fra «lov om burettslag av 06.06.2003».*
3. *Tilføyd lovnummer.*

---

1. Innledende bestemmelser

1-1Formål

Vedtekter rev. 2022, punkt 1-1

Krohnsminde borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eigendom[1] (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng[2] med denne.

Forslag 10.04.2025, punkt 1-1

Krohnsminde borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom[1] (borett) og å drive virksomhet i sammenheng[2] med denne.

Endringer:

1. *Erstattet «eigendom» med «eiendom».*

2. *Språklig forenkling – uttrykket «som står i» er fjernet*

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Vedtekter rev. 2022, punkt 1-2 (1):

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

Forslag 10.04.2025, punkt 1-2 (1):

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

Endring: *Beskrivelse av forretningskontorets beliggenhet er forenklet fra «i Bergen kommune» til «der».*

Vedtekter rev. 2022, punkt 1-2 (2):

(2)Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

Forslag 10.04.2025, punkt 1-2 (2):

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører.

Endring: *Erstattet «Bergen og Omegn Boligbyggelag» med «BOB BBL».*

---

2. Andeler og andelseiere

2-1. Andeler og andelseiere

Vedtekter rev. 2022, punkt 2-1 (2):

(2) Bare andelseiere[1] i boligbyggelaget[2] og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Forslag 10.04.2025, punkt 2-1 (2):

(2) Kun medlemmer[1] i BOB BBL[2] og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Endringer:

1. *Erstattet «Bare andelseiere» med «Kun medlemmer».*

2. *Erstattet «Bergen og Omegn Boligbyggelag» med «BOB BBL».*

Vedtekter rev. 2022, side 1-2, punkt 2-1 (3):

(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.

Forslag 10.04.2025, punkt 2-1 (3):

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune, heretter kalt offentlige myndigheter[1], til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget jf. borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap og stiftelser som er opprettet av, eller blir ledet og kontrollert av, offentlige myndigheter med det formål å skaffe boliger. Stiftelser og andre som har samarbeidsavtale med offentlige myndigheter om å skaffe boliger til vanskeligstilte, faller inn under samme bestemmelser.

Endring: *Teksten omformulert for bedre lesbarhet.*

1. *Tilføyd begrepet «offentlige myndigheter» for å forenkle og unngå gjentakelser.*

2-2 Sameie i andel

Vedtekter rev. 2022, side 2, punkt 2-2 (2):

(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.

Forslag 10.04.2025, punkt 2-2 (2):

(2) Dersom flere eier en andel sammen, og en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, anses dette som bruksoverlating, jf. vedtektenes punkt 4–2.

Endringer: *Omformulert for bedre flyt og klarhet. Satt punktum etter «jf» og fjernet mellomrom fra «4-2».*

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

Vedtekter rev. 2022, side 2, punkt 2-3 (5):

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe[1] for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen[2].

Forslag 10.04.2025, punkt 2-3 (5):

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med erverver(e)[1] for betaling av felleskostnader frem til[2] ny andelseier er godkjent, eller at dennes rett til ervervelse av andelen er rettskraftig avgjort[3].

Endringer:

1. *Forenklet «en eller flere nye erververe».*

2. *Tilføyd «frem».*

3. *Omformulert.*

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Vedtekter rev. 2022, side 2, punkt 2-4:

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol,

varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner.[1] Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger[2] og anlegg.

Forslag 10.04.2025, punkt 2-4:
Andelseier må ha skriftlig samtykke fra laget for ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn, inkl. tekniske installasjoner og utendørs monteringer[1]. Samtykke kreves også for innvendige endringer som påvirker bærende konstruksjoner, felles rør, el-installasjoner[2] eller anlegg.

Endringer: *Generelt endret setningsstrukturen i hele punkt 2-4 for bedre flyt og klarhet.*
1. *Endret fra «antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner».*
2. *Endret fra «ledninger».*

2-5 Fellestiltak
Vedtekter rev. 2022, side 2-3, punkt 2-5:
Andelseiere har ansvar for at utstyr som radiatormålerer ikke blir ødelagt. Dette gjelder også dekodere for kabel-TV. Disse skal følge leiligheten ved salg, det samme skal røykvarslere og brannslukkingsutstyr. Solavskjerming på innglassede balkonger skal ha samme farge i alle leiligheter.

Forslag 10.04.2025, punkt 2-5:
Andelseier er ansvarlig for at radiatormålere, internett-/fiberutstyr (ruter)[1], røykvarslere og brannslukkingsutstyr ikke skades og at disse følger leiligheten ved salg. Dette gjelder også alle nøkler som tilhører andelen, slik som nøkler til fordelerskap, sikringsskap og altanglass[2]. Solavskjerming på innglassede altaner[3] skal ha samme farge i alle leiligheter.

Endringer: *Utvidelse og presisering av hvilke eiendeler som tilhører andelen ved salg, samt en revidert terminologi for enkelte gjenstander. Endret setningsstrukturen for bedre flyt og klarhet.*
1. *Erstattet «dekodere for kabel-TV» med «internett-/fiberutstyr (ruter)».*
2. *Tilføyd at alle nøkler tilhørende andelen skal følge andelen ved salg.*
3. *Endret «balkong» til «altan» for å samsvare med terminologien i avtalen om individuell finansiering. Denne endringen er gjennomført konsekvent i hele dokumentet.*

---

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

Vedtekter rev. 2022, side 3, punkt 3-1 (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.

Forslag 10.04.2025, punkt 3-1 (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. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

Endringer: *Satt punktum etter «jf». Fjernet «s» og mellomrom fra «borettslagslovens § 4-15».*

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Vedtekter rev. 2022, side 3, punkt 3-2:
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.

Forslag 10.04.2025, punkt 3-2:
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, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

Endring: Tilføyd henvisning til borettslagsloven.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

Vedtekter rev. 2022, side 3, punkt 3-3 (1) og punkt 3-3 (2):

(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.

Forslag 10.04.2025, punkt 3-3 (1) og punkt 3-3 (2):

(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 BOB BBL foran.

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

Endringer: *Teksten er uendret med unntak av at visse referanser knyttes til BOB BBL i stedet for det generelle «boligbyggelaget» for bedre forståelse av punktene.*

Vedtekter rev. 2022, side 3, punkt 3-3 (3):

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

Forslag 10.04.2025, punkt 3-3 (3):

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

Endringer: *Teksten er uendret med unntak av tilføyelse av ordet «opprinnelige». Tilføyelsen er foreslått for å forbedre forståelsen av punktet.*

Vedtekter rev. 2022, side 3, punkt 3-3 (4):

(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.

Forslag 10.04.2025, punkt 3-3 (4):

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på BOB BBL sine nettsider og gjennom offentlig tilgjengelige kanaler.

Endring: *Modernisert metode for kunngjøring av forkjøpsretten.*

---

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

Vedtekter rev. 2022, side 4, punkt 4-1 (3):

(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 og øvrige beboere. Videokamera er satt opp i fellesområder i kjellere for å hindre at privat boss og andre private eiendeler[1] plasseres i kjellerne. Dersom slike gjenstander oppdages, vil beboer bli kontaktet og gitt frist på 7 – sju dager til enten å fjerne gjenstandene, eller betale for at Krohnsminde borettslag fjerner dem[2].

Forslag 10.04.2025, punkt 4-1 (4):

(4) Videokamera er satt opp i fellesområder i kjellere for å hindre hensettelse av privat avfall og andre private eiendeler[1]. Dersom hensatte gjenstander ikke fjernes innen 7 (sju) dager fra Krohnsminde borettslag har gitt pålegg om dette, kan disse kasseres for eiers regning[2].

Endringer: *Skilt ut informasjon om videoovervåkning fra punkt 4-1 (3) til eget punkt, og endret setningsstrukturen.*

1. *Endret fra «hindre at privat avfall og andre private eiendeler plasseres i kjellerne».*

2. *Endret fra «..slike gjenstander oppdages, vil beboer bli kontaktet og gitt frist på 7 (sju) dager til enten å fjerne gjenstandene, eller betale for at Krohnsminde borettslag fjerner dem».*

Vedtekter rev. 2022, side 4, punkt 4-1 (5).

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke[1] i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne[2] av eiendommen.

Forslag 10.04.2025, punkt 4-1 (6):
(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret likevel samtykke[1] i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere[2] av eiendommen.

Endringer: *Nummerering av punktet er endret fra 4-1 (5) til 4-1 (6). Ellers ingen endringer bortsett fra endret ordvalg for bedre forståelse.*
1. *Endret «Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke» til «Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret likevel samtykke».*
2. *Endret «for de andre brukerne» til «for andre brukere».*

4-2 Bruksoverlating

Vedtekter rev. 2022, side 4, punkt 4-2 (1):
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Forslag 10.04.2025, punkt 4-2 (1):
(1) Andelseier må ved bruksoverlating sende skriftlig søknad til styret. Søknad må godkjennes skriftlig før andelseier kan overlate bruken av boligen til andre.

Endringer: *Omformulert og presisert at bruksoverlatelse krever skriftlig søknad og godkjenning.*

Vedtekter rev. 2022, side 4-5, punkt 4-2 (2):
(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 brukernes 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.

Forslag 10.04.2025, punkt 4-2 (2):

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

i. 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.
ii. andelseieren er en juridisk person.
iii. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
iv. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
v. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukernes forhold gir saklig grunn til det, eller brukeren ikke kunne blitt andelseier.[1] Brukeren regnes som godkjent dersom styret ikke har sendt svar på søknad om bruksoverlating innen en måned etter at søknaden er bekreftet mottatt.

Endringer: *Innført liten romertallnummerering for lettere å henvise til de enkelte betingelsene.*
1*. Slått sammen første og andre setning.*

5. Vedlikehold

Generelle endringer i punkt 5: *Vedlikeholdsplikten er det mest omfattende området som har blitt gjennomgått. Innholdet er i det nye forslaget detaljert omorganisert og teksten er omformulert for presisering og tydeliggjøring. I endringsdokumentet er det forsøkt å gjøre det så enkelt som mulig å vise hvilke endringer som er gjort, derfor blir det hovedsakelig henvist til endrede ord, tilføyelser eller dersom noe er fjernet.*

(5-1) Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Vedtekter rev. 2022, side 5, punkt 5-1 (1):

(1) «Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde [...]. Eventuelle skader som skyldes manglende vedlikehold eller beboers uaktsomhet, må erstattes av beboer».

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (1):

(1) **Generelt ansvar**

Andelseier skal utføre nødvendig vedlikehold slik at boligen og tilhørende arealer holdes i forsvarlig stand. Dersom uaktsomhet eller manglende vedlikehold utgjør en risiko for skade på bygningsmassen eller er til sjenanse for andre beboere, kan borettslaget pålegge andelseier å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftninger.[1] Etter et eierskifte overføres vedlikeholdsplikten til den nye andelseieren, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere andelseieren[2].

Endringer: *Innhold fra første avsnitt og siste linje i punkt 5-1 (1) i vedtektene revidert i 2022 er slått sammen og omformulert til en sammenhengende tekst.*

1. *Spesifisert at manglende vedlikehold eller uaktsomhet som utgjør risiko for skade eller sjenanse kan føre til pålegg fra borettslaget.*

2. *Tilføyd tekst for å presisere at vedlikeholdsplikten overføres til ny andelseier ved eierskifte, selv om tidligere eier skulle ha utført vedlikeholdet. Dette var implisitt, men ikke uttrykkelig formulert.*

Vedtekter rev. 2022, side 6, punkt 5-1 (6)

(6) «Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4».

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (2):

(2) **Forsvarlig utførelse**

Vedlikehold og annet arbeid skal utføres håndverksmessig forsvarlig, og endringer som berører bærende konstruksjoner eller felles installasjoner krever borettslagets skriftlige godkjenning jf. vedtektenes punkt 2-4.

Endringer: *Flyttet punkt 5-1 (6) i vedtektene revidert i 2022 høyere opp, dermed har det blitt endret til punkt 5-1 (2). Omformulert teksten og presisert at krav til håndverksmessig utførelse gjelder både vedlikehold og annet arbeid.*

Vedtekter rev. 2022, side 5, punkt 5-1 (1) og punkt 5-1 (2):

5-1 (1) – Første linje:

«Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde...»

5-1 (2) – Første linje:

«Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som...»

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (3):

(3) **Ansvarets omfang**

Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger på andelens arealer, inventar og utstyr, herunder:

Endring: *Vedlikeholdsplikten defineres ut fra innholdet i punkt 5-1(1) og 5-1(2). De etterfølgende underpunktene presiserer de konkrete ansvarsområdene for disse tiltakene.*

Vedtekter rev. 2022, side 5, punkt 5-1 (1) og punkt 5-1 (2):

5-1 (1) – Første avsnitt:

«vedlikeholde slikt som vinduer, [...], inventar, [...] og innvendige flater».

5-1 (1) – Siste avsnitt:
«De monterte rullegardinene er underlagt beboers vedlikeholdsplikt».
5-1 (1) – Siste avsnitt:
«Har andelseier montert ny lås i ytterdør, er det andelseiers kostnad å tilbakeføre låsen til borettslagets universalnøkkelsystem[3]».
5-1 (2) – Første avsnitt:
«slikt som [...], inventar, [...] tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, ytterdør og innvendige dører med karmer».

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (3) nr. i:

i. **Fastmonterte installasjoner og innvendige flater**
Herunder innvendige dører med karmer, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, monterte rullegardiner på altaner, skap, benker og platetopper[1]. Andelseier har også ansvar for andelens ytterdør, inkludert låser i ytterdøren som er installert av dem selv eller en tidligere andelseier[2]. I tillegg skal vinduer vedlikeholdes av andelseier, med unntak av de tiltak som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes punkt 5-2 (2) nr. ii.[3]

Endringer: *Uendret innhold hentet innhold fra punkt 5-1 (2) og punkt 5-1 (2) i vedtektene revidert i 2022, med unntak av:*
1. *Tilføyd platetopper.*
2. *Presisert at andelseier har ansvar for låser i ytterdøren hvis de monterer noe annet enn borettslagets systemnøkkel.*
3. *Presisert andelseiers del av ansvaret for vinduer og henviser til senere punkt som tar for seg borettslagets del av ansvaret for vinduer*
Ellers*: Fjernet den delen av punkt 5-1 (1) som omhandler tilbakeføring til systemnøkkel.*

Vedtekter rev. 2022, side 5-6, punkt 5-1 (1), 5-1 (2) og 5-1 (3):
5-1 (1) – Første avsnitt:
«vedlikeholde slikt som [..] rør, [..]».
5-1 (1) – Andre avsnitt:
«Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten fram til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret fram til hovedstamme».

5-1 (2) – Første avsnitt:

«Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, [...] Utskifting av sluk og avløpsrør m.v. som følge av modernisering / oppussing er andelseiers ansvar».

5-1 (3) Andelseieren har også ansvaret 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 l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (3) nr. ii:

ii. **Kloakk, rør og avløp**

Andelseier har ansvar for vannrør i leiligheten fram til stoppekran, eller til hovedstamme dersom stoppekran mangler. Dette inkluderer fordelerskap[1] og øvrige rør. Utskifting av sluk og avløpsrør ved modernisering er også andelseiers ansvar. Ved skifte av sluk på bad kan andelseiere søke refusjon fra laget[2].

Andelseier skal stake opp og rense innvendige kloakkledninger fra egen vannlås/sluk til borettslagets hovedledning. Sluk på altaner skal renses for å unngå oversvømmelse.

Endringer: *Uendret innhold hentet fra punkt 5-1 (1), 5-1 (2) og punkt 5-1 (3) i vedtektene revidert i 2022, med unntak av:*

1. Tilføyd fordelerskap for presisering.

2. Tilføyd lagets refusjonsordning for utskifting av sluk på bad.

Vedtekter rev. 2022, side 5, punkt 5-1 (1)

5-1 (1) – Første avsnitt:

«vedlikeholde slikt som [...], rør, [...], inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater [...]. Apparater slik som [...] ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m. v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier».

5-1 (1) – Nest siste avsnitt:

«Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen».

5-1 (2) – Første avsnitt:

«Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som [...], utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder[1] og vasker, apparater ([...] ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonaggregater[2] som er plassert i boligen mv)».

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (3) nr. iii:

iii. **Våtrom og ventilasjon**

Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og luftekanaler må holdes åpne for å sikre tilstrekkelig utlufting.

Plikten omfatter inventar og utstyr som vasker, vannklosett og apparater (deriblant ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg[2]).

Endringer: *Omformulert innhold fra punkt 5-1 (1) og punkt 5-1 (2) i vedtektene revidert i 2022.*

1. *Fjernet «varmtvannsbereder».*

1. *Endret «*ventilasjonaggregater» til «ventilasjonsanlegg».

Vedtekter rev. 2022, side 5, punkt 5-1 (1) og 5-1 (2):

5-1 (1) – Første avsnitt:

«vedlikeholde slikt som [...], sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, [...] apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, [...] m. v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier».

5-1 (1) – Andre avsnitt:

«Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger[1], elektriske ledninger[2] og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen[3], samt øvrige trekkerør og ledninger».

5-1 (2) – Første avsnitt:

«Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som [...], utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler».

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (3) nr. iv:

iv. **Elektriske installasjoner og apparater**
Videre omfatter ansvaret sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, el-installasjoner[2] og fiberkabler[1] fra felles inntakspunkt til boligen, porttelefonens svarapparat[3], samt øvrige trekkerør og ledninger.

Endringer: *Omformulert innhold fra punkt 5-1 (1) og punkt 5-1 (2) i vedtektene revidert i 2022.*

1. *Endret fra «ringe- og tv-ledninger» til «fiberkabler».*
2. *Endret fra «elektriske ledninger» til «el-installasjoner».*
OBS. *Rekkefølgen på endring 1. og 2. er byttet om.*
3. *Endret fra: «porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen» til «porttelefonens svarapparat».*

Vedtekter rev. 2022, side 5, punkt 5-1 (1) og 5-1 (2):

5-1 (1)

«vedlikeholde slikt som [...], inventar, utstyr inklusive [...], apparater [...]. Apparater slik som panelovner, [...] m. v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier».

5-1 (2)

«Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som [...], inventar, utstyr inklusive slik som [...] apparater (panelovner, [...] plassert i boligen mv)».

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (3) nr. v:

v. **Annet inventar og utstyr**
Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer også annet inventar og utstyr i boligen, deriblant komfyrvakt og apparater som panelovner, brannslukningsapparater og røykvarslere.

Endringer: *Samlepunkt for det øvrige innholdet fra punkt 5-1 (2) og punkt 5-1 (2) i vedtektene revidert i 2022 som ikke allerede er nevnt. Tilføyd komfyrvakt, brannslukningsapparater og røykvarslere.*

Vedtekter rev. 2022, side 6, punkt 5-1 (4):

(4) «Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseierens mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter / mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart».

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (3) nr. vi:

vi. **Skadedyr**
Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre problemet skyldes forhold utenfor deres kontroll. Skade fra rotter og mus er borettslagets ansvar, med mindre andelseier eller personer som eier svarer for har vært uaktsom. Eventuelle funn av insekter, skadedyr, eller spor etter disse, skal meldes til styret umiddelbart.

Endringer: *Innholdet i punkt 5-1 (4) i vedtektene revidert i 2022 er flyttet til punkt 5-1 (3) nr. vi. Ingen vesentlige endringer, kun språklige forenklinger.*

Vedtekter rev. 2022, side 6, punkt 5-1 (5):

(5) «Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for».

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (3) nr. vii:

vii. **Tilfeldig skade**
Vedlikeholdsplikten inkluderer også utbedring av tilfeldige skader som faller innunder andelseiers ansvarsområde, for eksempel etter innbrudd, hærverk eller uvær.

Endringer: *Innholdet i punkt 5-1 (5) i vedtektene revidert i 2022 er flyttet til punkt 5-1 (3) nr. vii. Ingen endring av innhold, bortsett fra tilføyelse av «hærverk». Ellers kun språklige justeringer og formelle presiseringer.*

Vedtekter rev. 2022, side 6, punkt 5-1 (7):

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

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (4):

(4) **Melding om skade**

Oppdages skader som borettslaget har ansvar for å utbedre, skal dette meldes til styret umiddelbart.

Endring: *Innholdet i punkt 5-1 (7) i vedtektene revidert i 2022 er flyttet til punkt 5-1 (4). Teksten er omformulert uten vesentlige endringer.*

Vedtekter rev. 2022, side 6, punkt 5-1 (8):

(8) «Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere / grupper av andelseiereog laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret / utskiftnigsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt».

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (5):

(5) **Individuelle avtaler**

Avtaler mellom borettslaget og enkelte andelseiere/grupper om annen fordeling av vedlikeholds- og utskiftningsansvar videreføres inntil ny avtale inngås.

Endringer: *Innholdet i punkt 5-1 (8) i vedtektene revidert i 2022 er flyttet til punkt 5-1 (5). Ingen vesentlige endringer, kun språklige forenklinger.*

Vedtekter rev. 2022, side 6, punkt 5-1 (9):

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

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (6):

(6) **Konsekvenser ved mislighold**

En andelseier kan bli erstatningspliktig overfor borettslaget og andre andelseiere for tap som skyldes forsømmelse av vedlikeholdsplikten, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Endringer: *Innholdet i punkt 5-1 (9) i vedtektene revidert i 2022 er flyttet til punkt 5-1 (6). Ingen endring av innhold, kun språklige justeringer og formelle presiseringer.*

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Vedtekter rev. 2022, side 6, punkt 5-2 (1):

(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[1]»

Forslag 10.04.2025, punkt 5-2 (1):

(1) **Bygninger og eiendom**

Borettslaget skal holde bygninger og eiendom i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig og inventar tilhørende laget skal utbedres av laget selv om skaden følger av mislighold fra annen andelseier[1]. Utbedring skjer i slike tilfeller for den ansvarlige andelseierens regning.[2]

Endringer:

1. *Omformulert.*

2. *Tilføyd for å klargjøre et erstatningsansvar som var implisitt i de tidligere vedtektene.*

Vedtekter rev. 2022, side 6-7, punkt 5-2 (2) og 5-2 (3) :

(2) «Felles rør, ledninger[1], kanaler[2], radiatorer inklusiv kraner og rør[3], og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren».

(3) «Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også låser til felles låssystem, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygt inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde».

Forslag 10.04.2025, punkt 5-2 (2):

(2) **Felles installasjoner**

Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, el-installasjoner[1], søppelsjakter, ventilasjonskanaler[2], radiator (inkl. kraner og rør)[3], og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen dersom det ikke medfører vesentlig ulempe for andelseier.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:

i. Låser til felles låssystem
ii. Utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter
iii. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner
iv. Sluk, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.
v. Sluk og andre rør som må skiftes som følge av slitasje og elde.

Endringer: *Innholdet fra punkt 5-2 (2) og punkt 5-2 (3) i vedtektene revidert i 2022 er slått sammen og flyttet til punkt 5-2 (2) i det nye forslaget.*

1. *Endret «ledninger» til «el-installasjoner».*

2. *Endret «kanaler» til «søppelsjakter, ventilasjonskanaler».*

3. *Endret «radiatorer inklusiv kraner og rør» til «radiator (inkl. kraner og rør)» for å forenkle og presisere tilhørighet.*

Innholdet hentet fra punkt 5-2 (3) er satt opp i en punktliste med liten romertallnummerering.

Vedtekter rev. 2022, side 7, punkt 5-2 (4):

(4) «Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget[1] kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen».

Forslag 10.04.2025, punkt 5-2 (3):

(3) **Adgang til bolig for vedlikehold**

Ved nødvendig ettersyn, reparasjon eller utskifting må andelseier gi styret[1], samt relevante tjenesteleverandører[2], adgang til boligen. Slikt arbeid skal gjennomføres på en måte som ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Endringer: *Innholdet i punkt 5-2 (4) i vedtektene revidert i 2022 er flyttet til punkt 5-2 (3). Teksten er omformulert uten vesentlige endringer med unntak av:*

1. *Endret «borettslaget» til «styret».*
2. *Tilføyd «relevante tjenesteleverandører».*

---

6. Pålegg om salg

6-2 Pålegg om salg

Vedtekter rev. 2022, side 7, punkt 6-2:

(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».

Forslag 10.04.2025, punkt 6-2:

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

Endringer: *Teksten er uendret bortsett fra at overflødig nummerering i begynnelsen av avsnittet er fjernet, det er satt punktum etter «jf» og et mellomrom i «§ 5-22» er fjernet.*

---

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

Vedtekter rev. 2022, side 8, punkt 7-1 (2):

(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».

Forslag 10.04.2025, punkt 7-1 (2):

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov 17. desember[1] 1976 nr.[2] 100 (forsinkelsesrenteloven)[3].

Endringer:

1. *Fjernet: «av» fra «lov av 17.desember».*

2. *Lagt til: punktum etter «nr».*

3. *Tilføyd «(forsinkelsesrenteloven)».*

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

Vedtekter rev. 2022, side 8, punkt 7-2:

«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».

Forslag 10.04.2025, punkt 7-2:

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 jf. borettslagsloven § 5-20.

Endringer: *Tilføyd henvisning til relevant paragraf i borettslagsloven.*

---

8. Styret og dets vedtak

8–2 Styrets oppgaver

Vedtekter rev. 2022, side 8, punkt 8-2 (3):

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

Forslag 10.04.2025, punkt 8-2:
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives eller signeres digitalt av de frammøtte styremedlemmene.

Endring: *Tilføyd digital signering som et alternativ.*

8-4 Representasjon og fullmakt

Vedtekter rev. 2022, side 8, punkt 8-4:
«Lederen (nestlederen)[1] og et styremedlem i fellesskap representerer laget og utad og tegner dets navn[2]».

Forslag 10.04.2025, punkt 8-4:
Lederen/nestlederen[1] og et styremedlem i fellesskap representerer og signerer på vegne av laget[2].

Endringer: *Forenklet og modernisert teksten.*
1. *Endret «Lederen (nestlederen)» til «Lederen/nestlederen».*
2. *Endret «representerer laget og utad og tegner dets navn» til «representerer og signerer på vegne av laget».*

---

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

Vedtekter rev. 2022, side 11, punkt 10-1 (2):
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om en avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelde avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

Forslag 10.04.2025, punkt 10-1 (2):

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om en 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 borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

Endring: *Fjernet «s» fra «borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23».*

---

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Vedtekter rev. 2022, side 11, punkt 11-1 (2):

(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»

Forslag 10.04.2025, punkt 11-1 (2):

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagsloven § 7-12:

i. Vilkår for å være andelseier i borettslaget
ii. Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
iii. Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

Endringer: *I tillegg til å endre til liten romertallnummerering i punktlisten er det:*

1. *Satt punktum etter «jf».*

2. *Fjernet «s» fra «borettslagslovens* § 7-12*».*

11-2 Forholdet til borettslovene

Vedtekter rev. 2022, side 11, punkt 11-2:
«For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003[1] nr 39. jf[2] lov om boligbyggelag av samme dato».

Forslag 10.04.2025, punkt 11-2:
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag 06.06.2003[1] nr. 39 jf.[2] lov om boligbyggelag av samme dato.

Endringer:
1. *Endret «lov om borettslag av 06.06.2003» til «lov om borettslag 06.06.2003».*
2. *Satt punktum etter «nr» og «jf».*

---

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid

Vedtekter rev. 2022, side 12, punkt 12-1:
«Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse / refusjon[1] av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf[2] vedtektenes § 1, 3. avsnitt[3]. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. [4]Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl §8-8[5].

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse / refusjon[1] av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader».

Forslag 10.04.2025, punkt 12-1:
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon[1] av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf.[2] vedtektenes punkt 1 tredje avsnitt[3]. Slikt arbeid kan være:

i. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende
ii. Vedlikehold av de samme anlegg.
iii. [4]Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf. borettslagsloven § 8-8[5]. Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon[1] av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Endringer: *Kun rettet tegnsetting og formelle henvisninger.*

1. *Fjernet mellomrom fra skråstrek i «*godtgjørelse / refusjon*».*
2. *Satt punktum etter «jf».*
3. *Endret «*§ 1, 3. avsnitt*» til «punkt 1 tredje avsnitt».*
4. *Endret til liten romertallnummerering i punktlisten for en helhetlig utforming av vedtektene.*
5. *Endret «jf brl §8-85» til «jf. borettslagsloven § 8-8».*

12-2 Parkering

Vedtekter rev. 2022, side 12, punkt 12-2:
«Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måt at det virer sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av

adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretyer som er feilparkert eller parkert slik at det volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet».

Forslag 10.04.2025, punkt 12-1:
Parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom reguleres av AS Krohnsminde Garasje.

Endring: *Tilføyd avklaring om at AS Krohnsminde Garasje regulerer parkering på lagets eiendom, fjernet resten av teksten i punktet er som følge av dette.*

Nabolagsprofil

Solheimsgaten 60 - Nabolaget Solheimsviken - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Danmarks plass Buss, trikk	2 min 0.2 km
Danmarks plass Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.2 km
Danmarks plass Linje 1	3 min 0.3 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	18 min 1.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 1.9 km

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	8 min 0.5 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	8 min 0.7 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Gimle Oppvekstttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	15 min 1.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	22 min 1.8 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	4 min 0.3 km
St. Paul gymnas 270 elever	12 min 1 km

Opplevd trygghet

Trygt 64/100

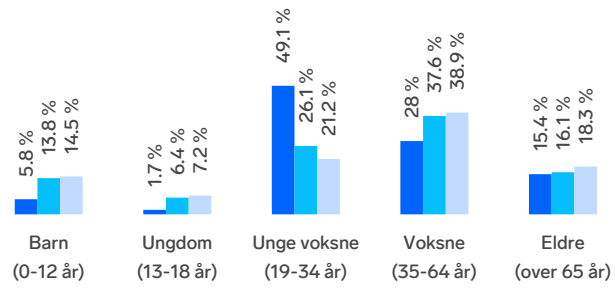
Kvalitet på skolene

Bra 56/100

Naboskapet

Høflige 50/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheimsviken	1 438	1 009
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (0-5 år) 54 barn	8 min 0.5 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.6 km
Kronstad Oppvekstttun barnehage (1-5 ... 70 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Danmarksplass Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Rema 1000 Danmarksplass	3 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Bybane
2. Gående
3. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

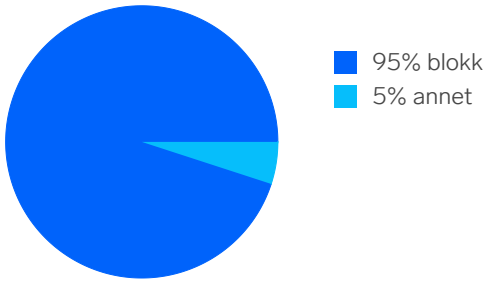
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

Solheimsgaten ballplass Ballspill	3 min 0.3 km
Krohnsminde idrettsplass Aktivitetshall, fotball, friidrett	3 min 0.3 km
SATS Danmarksplass	0 min
NEXT Danmarksplass	1 min

Boligmasse



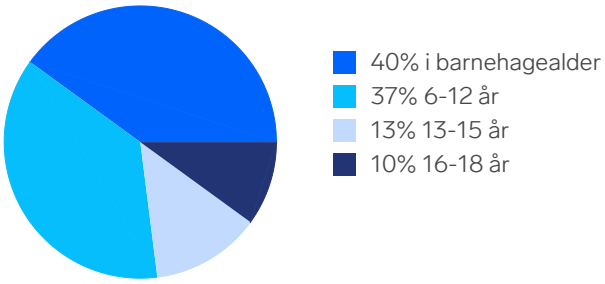
«Alt du trenger er bare en kort gåtur unna.»

Sitat fra en lokalkjent

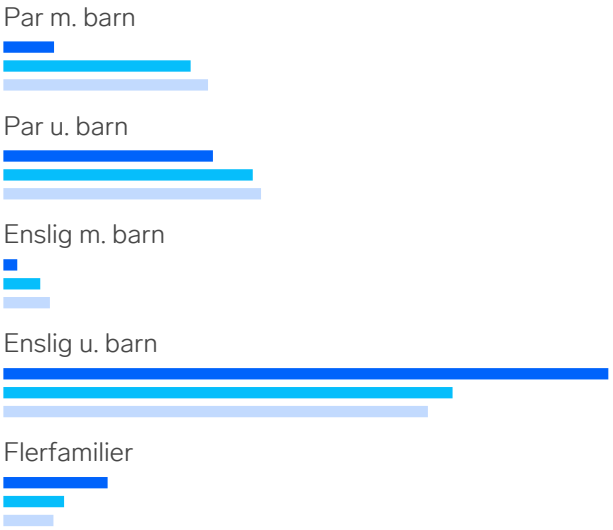
Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	21 min
Vitusapotek Danmarksplass	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

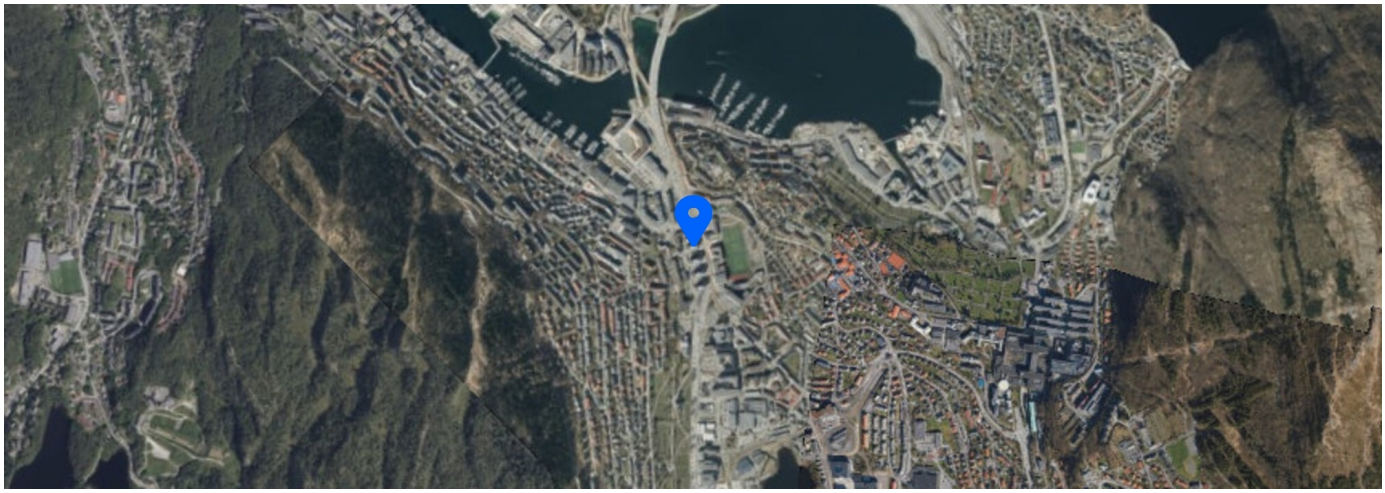


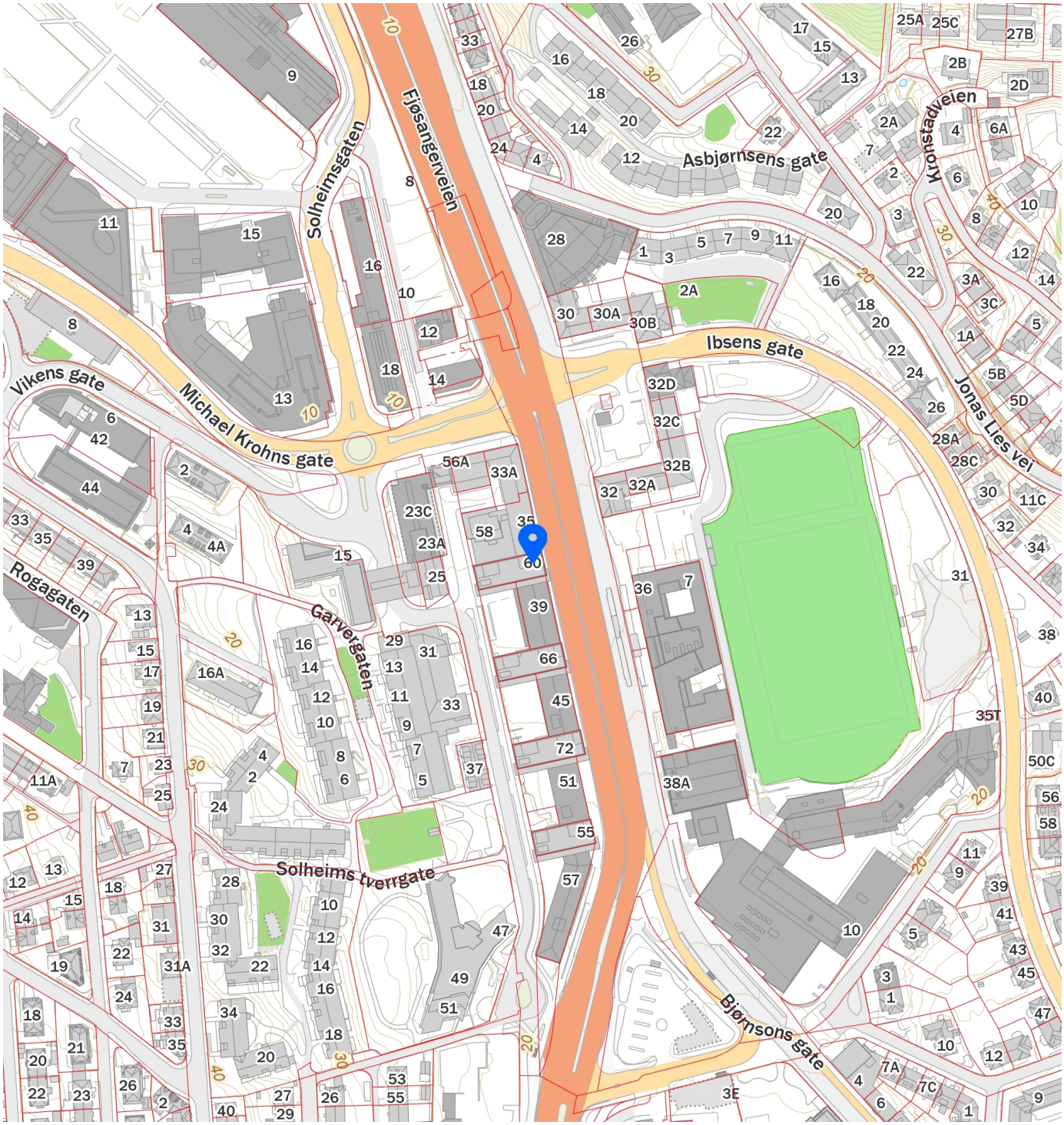
Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Krohnsminde Borettslag

Sted: Klubben, Solheimsgaten 78

Dato: 28.05.24

Møtet ble åpnet av: Maria Lofthus

Til stede fra styret: Maria Lofthus
Anne Britt Orheim
Tor Køster
Aleksander Fjellanger
Ingrid Johnsen

Til stede fra BOB: —

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 26

+ Antall fullmakter: 3

= Antall stemmeberettigede: 29

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Maria Lofthus, Solheimsgt 78

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Anne Britt Orheim, Solheimsgt 66

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Ingrid Lea Skråmestø, Solheimsgt 60
Tormod Olsen, Solheimsgt 60

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Kristen Duesund, Solheimsgt 66
Olav Haukås, Solheimsgt 78

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 23... ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: _____

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 23..

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 438 200

Vedtak: Kr 438 200

Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: _____

5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.****)*

Sammensetningen i styret <u>før</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Maria Lofthus	
Nestleder	Anne Britt Orheim	
Styremedlem	Aleksandar Fjellanger	
Styremedlem	Tor Koster	
Styremedlem	Ingrid Johnsen	
Varamedlem	Morten Båtbakt	
Varamedlem	Patrick Andersson	

Forslag til kandidater:

Styreleder Heidi Wallevik
Styremedlem Ingrid Johnsen
Tor Koster

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Heidi Wallevik	
Styremedlem	Ingrid Johnsen	
Styremedlem	Tor Koster	
Styremedlem	Anne Britt Orheim	
Styremedlem	Aleksandar Fjellanger	
Varamedlem	Morten Båtbakt	
Varamedlem	Maria Lofthus	

6. Andre saker

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

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Anne Brit Orhn

Protokollunderskriver

Ingrid Lea Skuåmestø

Protokollunderskriver

Tormod Olsen

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Solheimsgaten 60, 5054 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 158, bnr. 9
Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20034-1498 **Eiendomsverdi ref nr:** DU1726

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

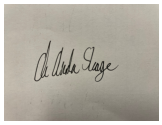
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.
Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste
8 årene jobbe med prosjektledelse og anleggsledelse hos
større totalentreprenørselskap.
Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
post@skagetaksering.no
471 79 040

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Leilighet med 4 soverom. Innglasset balkong

STANDARD
Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

BELIGGENHET
Leiligheten har en sentrumsnær beliggenhet på Solheimsviken. Fra leiligheten er det gåavstand til alle servicetilbud på Danmarksplass. Her er det dagligvarebutikker, treningssenter, post i butikk, bank, apotek, legesenter, blomsterbutikk, døgnåpen bensinstasjon med storkiosk. Like i nærheten finner du også spennende spisesteder som Bien snackbar og JA JA for å nevne noen.

Videre er det gang/sykkelavstand til sentrum og store arbeidsplasser som Haukeland sykehus og Haraldsplass. Store arbeidsplasser på Mindemyren er også innenfor gang/sykkelavstand. Fra leiligheten er det gang/sykkelavstand til studiesteder som UiB, HiB, BI og Juridisk fakultet. Det er busstopp like i nærheten av leiligheten, samt kort avstand til bybanestoppet på Danmarksplass.

TOMT
Felles tomt, bygningskroppen opptar største delen av tomten.

ADKOMST
Fra Sentrum kjører en mot Danmarksplass. Ta til høyre i det store krysset her. Ta så til venstre i første rundkjøring og følg veien rett frem. Det kan være greit å parkere i parkeringsanlegget her. Boligen vil ligge til høyre for p anlegget når man kommer ut, vis a vis Solheim kjøtt.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Det er mulighet for å leie plass i borettslagets garasje. Forøvrig parkering langs offentlig gate etter gjeldende regler.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Blokkbygget er fundamentert med betongfundamenter til faste masser.

Yttervegger:
Ytterveggene er med mur og trekonstruksjon, fasaden er kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon, tekket med folietekking.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere med betongdekke.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Gang 9,2 kvm
Laminat på gulvet, smartpanel på veggene, malt gipstak.

Stue 22 kvm
Laminat på gulvet, panelplater på veggene, HD-element tak.

Kjøkken 9,3 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på vegger, flis på vegger, HD-elementer i taket.
Innredning med slette fronter, laminert benkeplate, stålvask.
Løse hvitevarer: komfyr, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin.

Soverom 10,9 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på veggene, HD-element tak.

Soverom 8,7 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på veggene, HD-element tak.

Soverom 8,3 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på vegger, smartpanel på vegger, HD element tak.

Soverom 11,8 kvm
Parkett på gulvet, malt strie på veggene, HD-element tak.

Bad 3,6 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredning med veggmontert toalett, dusjhjørne, skuffeseksjon med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør med rør i rør system.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvann fra fjernvarmeanlegg
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Radiator montert i stue og på soverommene.
Elektriske varmekabler i gulv bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

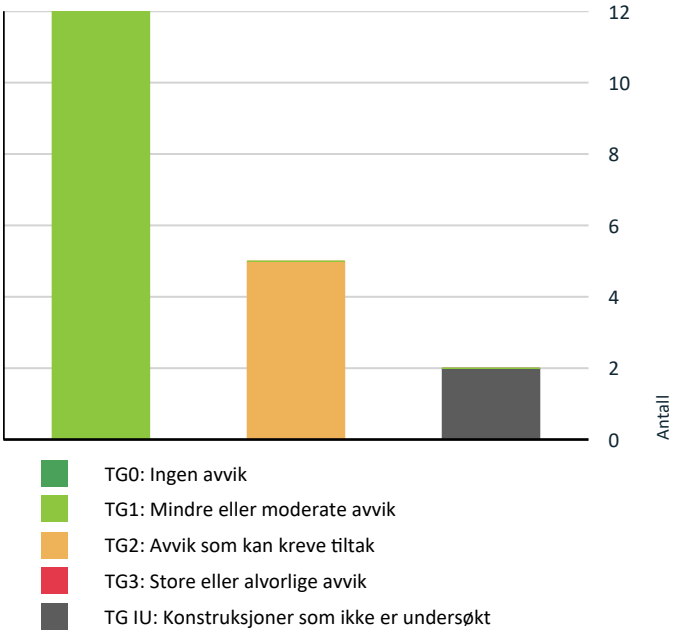
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.
Rommene i denne rapporten er
beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.
Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.
Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært
opplyst.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 06 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 06 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 06 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1966

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halve tekniske levetiden på vinduer er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer fint med kun normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malt/lakket dørblad i trevirke.
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong oppbygget med stål og betongkonstruksjon, gulvet er flislagt, innglassing med metallrammer

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gang 9,2 kvm
Laminat på gulvet, smartpanel på veggene, malt gipstak.

Stue 22 kvm
Laminat på gulvet, panelplater på veggene, HD-element tak.

Soverom 10,9 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på veggene, HD-element tak.

Soverom 8,7 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på veggene, HD-element tak.

Soverom 8,3 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på vegger, smartpanel på vegger, HD element tak.

Soverom 11,8 kvm
Parkett på gulvet, malt strie på veggene, HD-element tak.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har
vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet,
og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille med betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med profilerte dørblad.

VÅTROM

06 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 3,6 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredning med veggmontert toalett, dusjhjørne, skuffeseksjon med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via felles anlegg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

06 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på veggene
Malt gipstak.

Tilstandsrapport

06 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulvet.
Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallet utenfor sluksonen er mindre enn hva kravet var ved utførelsen av badet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

06 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

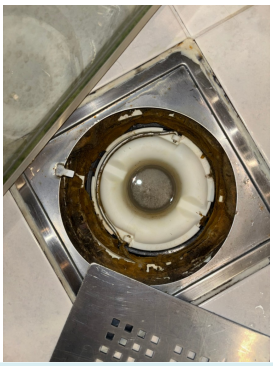
Platsluk.
Det er lagt membran, synlig gjennomføringer med membran under servant.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



06 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett, dusjhjørne, skuffeseksjon med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.

06 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via sentralanlegg/kanal.

06 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner er med mur/betong, det er ikke mulig å foreta hulltaking.
Det er foretatt fuktsøk uten å avdekke unormale forhold.

KJØKKEN

06 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 9,3 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på vegger, flis på vegger, HD-elementer i taket.
Innredning med slette fronter, laminert benkeplate, stålvask.
Løse hvitevarer: komfyr, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin.

06 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyren med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vann-rør med rør i rør system.
Fordeler skap under vask på kjøkkenet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og soilrør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

På deler av avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via sentralavtrekkskanal.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Felles anlegg, anlegget er ikke videre kontrollert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har radiatorer på soverom og i stuen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er lokalisert i felles gang og inneholder automatsikringer.

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.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. 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?
    Nei

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

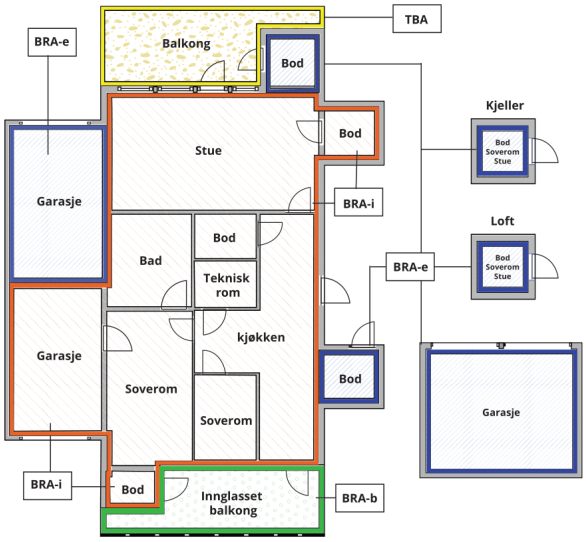
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
06 Etasje	95		19	114	
SUM	**95**		**19**		
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
06 Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bod		

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Innglasset balkong 19 kvm

Arealer rom:
Gang 9,2 kvm
Stue 22 kvm
Kjøkken 9,3 kvm
Soverom 10,9 kvm
Soverom 8,7 kvm
Soverom 8,3 kvm
Soverom 11,8 kvm
Bad 3,6 kvm
Bod 3 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	92	22

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	9		0	408.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solheimsgaten 60

Hjemmelshaver
Krohnsminde Borettslag

Kommentar
Felles tomt

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KROHNSMINDE BORETTSLAG	952381849			Ullern Elise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
18

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	01.03.2026	
3	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DU1726

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vedtekter

0055 / DOKSTY/VE
Vedtekter 2019

for Krohnsminde borettslag org. nr. 952 381 849
tilknyttet Bergen og omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11.08.1960, endret 11.04.1988, 03.05.2005, 22.04.2010, 19.05.2011 og den 25.04.2019 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Krohnsminde borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eigendom (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 Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 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) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

2-5 Fellestiltak

Andelseiere har ansvar for at utstyr som radiatormålerer ikke blir ødelagt. Dette gjelder også dekodere for kabel-TV. Disse skal følge leiligheten ved salg, det samme skal røykvarslere og

brannslukkingsutstyr. Solavskjerming på innglassede balkonger skal ha samme farge i alle leiligheter.

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 andelene 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 husstandsfellesskapsloven § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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 og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomfre 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 brukernes 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.

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes 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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m. v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten fram til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret fram til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
De monterte rullegardinene er underlagt beboers vedlikeholdsplikt. Eventuelle skader som skyldes manglende vedlikehold eller beboers uaktsomhet, må erstattes av beboer.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonaggregater som er plassert i boligen mv) tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, ytterdør og innvendige dører med karmer.
Utskifting av sluk og avløpsrør m.v. som følge av modernisering / oppussing er andelseiers ansvar. Har andelseier montert ny lås i ytterdør, er det andelseiers kostnad å tilbakeføre låsen til borettslagets universalnøkkelsystem.

(3) Andelseieren har også ansvaret 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 l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseierens mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter / mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere / grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret / utskiftnigsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. 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) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også låser til felles låssystem, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygt inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg

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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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. Andelseier plikter å betale felleskostnadane etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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 felleskostnadane.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget og utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

(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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(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 det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken 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 avstemming på generalforsamlingen om en avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelde avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsførere 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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.

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering

12 -1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse / refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf vedtektenes § 1, 3. avsnitt. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl §8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse / refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måt at det virer sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretyer som er feilparkert eller parkert slik at det volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet.