SOLHEIMSGATEN 78

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Løsøre og tilbehør
Energiattest
Basiskart
Protokoll fra GF-årsmøte
Protokoll fra GF-årsmøte
Husordensregler
Vedtekter
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Solheimsgaten 78, 5054 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 158, bnr. 15
Andelsnummer 165

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 28.02.2025 **Rapportdato:** 04.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21675-1356 **Referansenummer:** MW3979

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av betong konstruksjoner.
Utvendig fasade har fasadeplater.

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

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
3-roms andelsleilighet.
Beliggende i 3. etasje.
Oppført i 1964.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré, 7,3 kvm.
3-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bad, 3,4 kvm.
Fliser på gulv, vegger har baderomsplater og tak har malt betong.
Rommet inneholder:
-Baderomnsinnredning med nedfelt vask.
-Toalett.
-Dusjhjørne.

Kjøkken, 11,7 kvm.
3-stavs laminat på gulv har malte slette flater og tak har malt betong.
Kjøkkenet er fra IKEA og har profilerte fronter med laminat benkeplate med nedfelt vask av keramikk.
Det er av integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Oppvaskmaskin.
-Ventilator.

Bod, 3,1 kvm.
Belegg på gulv, malte plater på vegg og malt betong i taket.

Soverom, 8,1 kvm.
3-stavs laminat på gulv, vegger har malt tapet og tak har malt betong.

Soverom 2, 12,2 kvm.
3-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Stue, 22,3 kvm.
3-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Oppvarming
Leiligheten har oppvarming via elektrisitet og vannbåren varme.
-Radiatorovn på stue og begge soverom.
-Varmekabler på bad.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
Det er sentralanlegg for varmt vann.

TILSTANDSGRADER
Bygningsdeler som er vurdert til TG 2:
-Vinduer.
-Bad - overflater vegger - gulv.
-Vannledninger.
-Avløpsrør.
-Ventilering.
-Vannbåren varme.
-Elektrisk anlegg.

Bygningsdeler som er vurdert til TG 3:
-Bad - Sluk/membran/tettesjikt.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

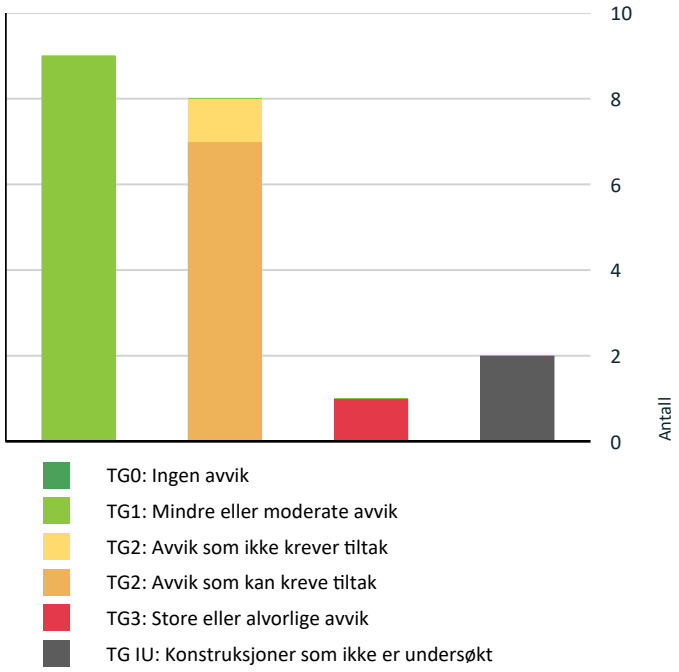
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke motatt og er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

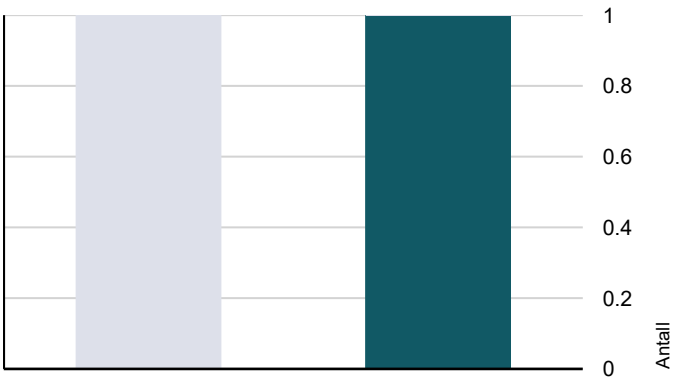
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet`s og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1964

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu mot vei har har utvendige aluminiums profiler.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert trekk i enkelte vindu.

Det gjøres oppmerksom at på eldre vindu er det alltid en større risiko for punktering av glass eller andre avvik som kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu fremstår eller i ok stand i henhold til alder.

Dører/vinduer - Generelt

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

TG 1 Entrédør

Entrédør av tre med brann- og lydklasse (B30/30db).
Døren er av eldre type med ok funksjon og normal bruksslitasje i henhold til alder.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Døren er av eldre type, funksjon ok og normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det gjøres oppmerksom på at eldre glass har en større risiko for punktering eller andre avvik som kan oppstå.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong på 16,4 kvm.

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

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

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Entré, 7,3 kvm.
3-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom, 8,1 kvm.
3-stavs laminat på gulv, vegger har malt tapet og tak har malt betong.

Soverom 2, 12,2 kvm.
3-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Stue, 22,3 kvm.
3-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Overflater fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.
Sår og hakk vil normal forekomme i bebodde leiligheter.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egne rubrikker.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad, 3,4 kvm.
Fliser på gulv, vegger har baderomsplater og tak har malt betong.
Rommet inneholder:
-Baderomnsinnredning med nedfelt vask.
-Toalett.
-Dusjhjørne.

Det er ikke kjent når badet sist ble renovert.
Dokumentasjon foreligger ikke.

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

HELHETSVURDERING
Badet er av eldre type og har en del slitasje i selve våtsonen. Det regnes å være på slutten av forventet levetid og renovering bør påregnes.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, følgende ble registert:

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fuge mellom våtromsplater og flis er slitt og løsnet fra plate, enkelte steder er mellomrommet mellom skinne og plate opp mot 30mm, det er synlig at fugen ikke dekker inn og at plate er noe fuktig i nedre del av plate.

Åpninger er så pass store at det ikke regnes som tett lengre.

Avvik Vurdert under punkt tettesjikt og membran.

Det er og registrert uthuling av plate i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plater på vegg må skiftes for å unngå at konstruksjon tar skade.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 20 mm fall målt lokalt i dusj.
- 25 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet er av eldre type og er kun malt.
Noe bom registrert under flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvet fungerer med dette avviket.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av type eldre støpejernssluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Fuge mellom våtromsplater og flis er slitt og løsnet fra plate, enkelte steder er mellomrommet mellom skinne og plate opp mot 30mm, det er synlig at fugen ikke dekker inn og at plate er noe fuktig i nedre del av plate.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Baderomsplater må skiftes, ved utskiftning anbefales det og å skifte sluk og membran på badet, noe som fører til full renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtrekk via mekanisk vifte.
Tilluft er etablert i dør.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er lettbetongvegger mot badet, det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken, 11,7 kvm.
3-stavs laminat på gulv har malte slette flater og tak har malt betong.

Kjøkkenet er fra IKEA og har profilerte fronter med laminat benkeplate med nedfelt vask av keramikk.

Det er av integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Oppvaskmaskin.
-Ventilator.

Overflater er av eldre type og har noe bruksslitasje, selve innredningen fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

MRK.
-Det er ikke etablert fuge bak kjøkken vask, det anbefales at monteres.
-Noe slitte overflater ved tapet og skjøt i gulvet som er gått opp.

Kjøkkenet har ikke vannstoppesystem eller komfyrvakt. Det anbefales at monteres.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i kjøkkenskap.
Stoppekran er plassert ved inntak i fordelerskap.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

-Fordelerskap er montert uten avrenningsmulighet ved en eventuell lekkasje. Det er heller ikke etablert kompenserende løsning.
-Det er registrert at varerør ikke er trekt helt inn i skapet.
-Det er ikke brukt varerør ved rør til kjøkken.
-Fordelerstamme og rør er ikke festet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres lokale utbedringer for å fjerne avvik. Vannstoppesystem bør etableres slik at vann stenger ved en eventuell lekkasje. Rør og fordelerstamme bør festes tilstrekkelig. Og varerrør på alle kurser må etableres.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke er plassert i felles arealer.

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

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

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

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

Mekanisk avtrekk fra bad og bod, øvrige ventilasjon er naturlig via spalte i vindu.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke etablert tilluft for stue, undertrykk registrert ved åpning av terrasse dør.

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

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme.
-Radiatorovn på stue og begge soverom.

Anlegget er i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap er plassert i felles trappegang.
Inneholder: Automatsikering.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
25 ampere (jordfeilbryter).
20 ampere 1 stk.
16 ampere 1 stk.
10ampere 4 stk.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

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?
   Ja Kan forekomme på kjøkken ved bruk av flere apparater samtidig.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med bakgrunn i manglende dokumentasjon og tegn til for liten ampere på stikk ved kjøkkenet anbefales det å utføre en utvidet el kontroll.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   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

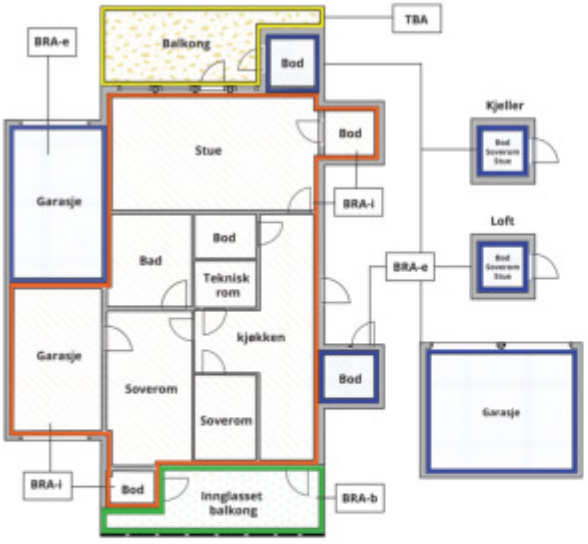
Hva er måleverdig areal?

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 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 branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	71		16	87	
SUM	**71**		**16**		
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Bod, Soverom, Soverom 2, Stue		Innglasset balkong

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré, 7,3 kvm.
-Bad, 3,4 kvm.
-Kjøkken, 11,7 kvm.
-Bod, 3,1 kvm.
-Soverom, 8,1 kvm.
-Soverom 2, 12,2 kvm.
-Stue, 22,3 kvm.

Innglasset balkong, 16,4 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod/skap i felles areal: 0,4 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke motatt og er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	68	19

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	15	0	0	357.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solheimsgaten 78

Hjemmelshaver
Krohnsminde Borettslag

Andelsobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
		Malin Birkeland, Ann-Helen Røskeland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
165

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1963

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/MW3979

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250075

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Malin Birkeland	Ann-Helen R Hovden

Gateadresse
Solheimsgaten 78

Poststed	Postnr
BERGEN	5054

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250075

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250075

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250075

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250075

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Birkeland	bb715f13ace30d363fb0636f471eb14b20e5d171	01.03.2025 10:23:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann helen Hovden	747e473ed47c9de4f1e06ad7c12fefa2d18e0531	01.03.2025 10:21:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74250075

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

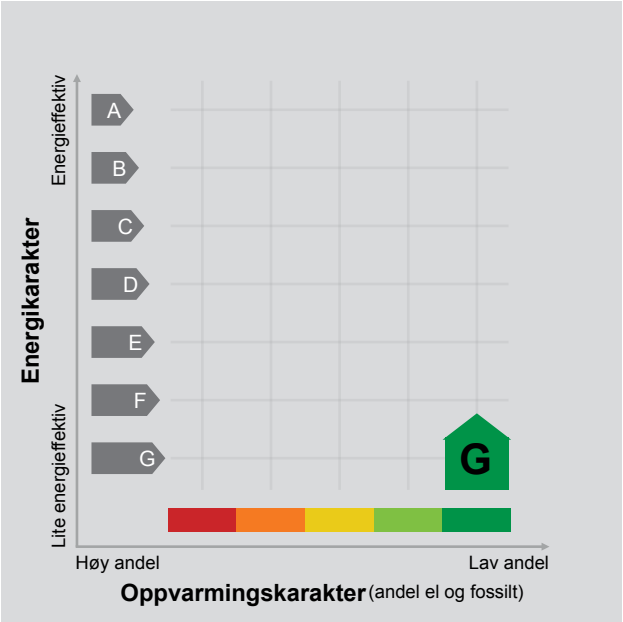
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Solheimsgaten 78
Postnummer	5054
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139212509
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-77889
Dato	10.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 på varmeanlegg

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 6: 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 7: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

BASISKART

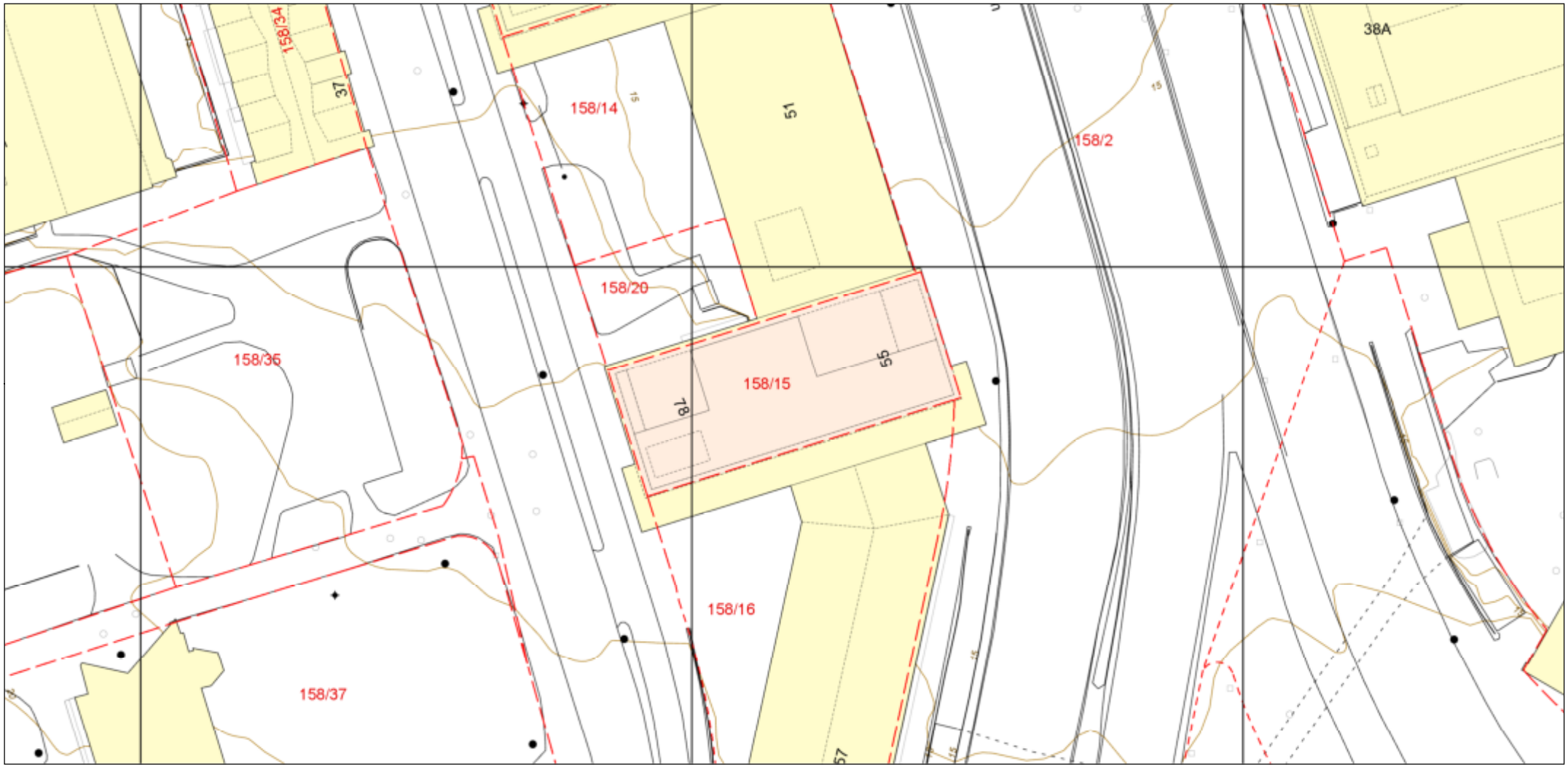
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 11.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/15/0/0
Adresse: Fjøsangerveien 55, 5054 BERGEN m.fl.

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

PROTOKOLL FRA GF-ÅRSMØTE

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I

KROHNSMINDE BORETTSLAG



TYSDAG 28. MAI 2024 KL 18.00

I FELLESLOKALET KLUBBEN, SOLHEIMSGATEN 78, INNGANG FRÅ FORTAUET VED FJØSANGERVEIEN

Sakliste:

1 Konstituering

2 Info frå styret 2023

3 Rekneskap 2023

4 Styrehonorar 2023 - 2024

5 Val - Styreleiar for 1 år
To styremedlemmer for to år
Eit styremedlem for 1 år

To varamedlemmer for 1 år kvar

Valkomité 2025

Krohnsminde Borettslag

FULLMAKT

Dersom du ikke kan stemme selv til generalforsamlingen

Tirsdag 28. mai 2024

har du i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd, jfr. § 4 siste ledd, rett til å møte ved fullmektig. Ønsker De å benytte Dem av denne retten, vennligst benytt dette skjema. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN :_____

ADRESSE : SOLHEIMSGATEN_____

ANDELSNUMMER: _____

SIGNATUR : _____

Ovennevnte andelseier gir herved fullmakt til vedkommende ved navn påført på nedre del av dette skjema, jfr. borettslovens § 58. Fullmakt gjelder generalforsamling i

Krohnsminde Borettslag den 28. mai 2024.

…….

Fullmakt gis til :

NAVN : _____

ADRESSE : _____

VED STEMMEGIVNING GJELDER EN ANDEL – EN STEMME.

SKJEMA SENDES krohnsminde@gmail.com, ELLER LEGGES I STYRETS POSTKASSER

SENEST 28. mai 2024 KL 15.00.

BARE ANDELSEIERE OG PERSONER MED FULLMAKT FRA ANDELSEIERE, HAR STEMMERETT.

INGEN KAN HA MER ENN EN FULLMAKT.

Krohnsminde borettslag

Info frå styret 2023



1. Laget si verksemd
Krohnsminde borettslag sitt hovudmål er å gje bruksrett til 198 andelseigarar i laget.
Burettslaget har ikkje verdiar utover det som alt er bokført. Laget held til i Bergen kommune.

2. Styret og styret sitt arbeid

Etter generalforsamlinga 31.05.2023 er styret slik:

Styreleiar:	Maria Lofthus, Solheimsgaten 78.
Nestleiar:	Anne Britt Isene Orheim, Solheimsgaten 66
Styremedlemmer:	Ingrid Merete Johnsen, Solheimsgaten 66.
	Tor MacKenzie Køster, Solheimsgaten 72
	Aleksander Fjellanger, Solheimsgaten 60.
Varamedlemmerer:	Morten Båtbukt, Solheimsgaten 72 og
	Patrick Andersson, Solheimsgaten 78.

2.1 Generalforsamling 2023.
Generalforsamling 2023 vart gjennomført 31.05.2023 i felleslokalet Klubbe, i Solheimsgaten 78.

2.2 Styremøte
Styret har hatt 15 møte og behandla og protokollført 193 saker i 2023. Varamedlemmene har vore innkalla til fleire styremøte.

2.3 Saker i 2023
I 2023 har det også vore omfattande vedlikehaldsoppgåver i burettslaget.

Røyrfornyinga vart avslutta i mai 2023. Arbeidet var omfattande og vart forseinka på grunn av uforutsette hendingar undervegs.

Radiatormålarar er skifta i alle andeler.

Varmt forbruksvatn - målarar er skifta i alle andeler.

Nye hovudvassmålarar for kaldt vatn er installert i alle blokkene. Dei gamle måtte skiftast ut Også skifta ut gamle hovudstengeventilar då dei gamle måtte skiftast ut.

Takrehabiliteringa var ferdig i mai 2022. Styret har reklamert på ein del av arbeidet, m.a. at fleire av flisenen vippar når dei blir trødd på. Dette arbeidet skal vera ferdig før hausten 2024.

Ventilasjonsanlegget
Ventilasjonsanlegget frå 2014 har fungert utan problem. Det vert utført jamnleg reinhald av viftemotorar og ventilasjonshetter.

Lekkasjesikring – fuktrehabilitering
Styret er opptekne av lekkasjesikring og rehabilitering mot fuktskader. Reparasjonar vert utført etter kvart som lekkasjar eller fukt i veggene vert oppdaga. Murane er isolert innvendig med isopor som trekkjer til seg vatn, noko som ikkje er ein god kombinasjon med styrtregn.

Klubben
Felleslokalet «Klubben» i Solheimsgaten 78 har vore utleigd frå juni 2023. Inntekta for Juni til desember 2023 er kr 5.900.

HMS
HMS- kontroll er gjennomført i alle blokkene.

BKK-kontroll
Alle merknader til el-anlegg i Krohnsminde borettslag sin eigedom er utbetra.

Merknad etter BKK-kontrollen - fleire sikringsskåp mangla universalnøkkel, ulovleg bruk av hengelåsar og fleire uryddige skåp.

Sikringsskåp
Sikringsskåpa er burettslaget sin eigedom. Andelseigar har ansvar for utstyr i sikringsskåpet frå og med første hovudsikring som høyrer til leiligheiten. Skåpa skal vera låste. Det er ulovleg å bruka andre låsar i sikringsskåpa enn universalnøkkel.

Skadesaker
Det har vore fleire skadesaker i 2023 enn året før. To skader på grunn av øydelagte entrédører, eit par lekkasjar og hærverk med knuste ruter.

2.4 Saker under arbeid og planlegging i 2024

Takrehablitering
Dei siste trappene ut til taka er ferdige.

Fyrrom – ventilasjon
Ventilasjonen i fyrrommet må skiftast. Der vert og lagt inn ny vifte. Dette vert skifta fordi utstyret er gammalt og ikkje fungerer som det skal. Arbeidsstart er planlagt til 3. juni i år.

Oljetank i garasjen
Tanken er tømt og reingjort. Arbeidet er utført etter reglane for slikt arbeid.

Teglsteinmur rundt oljetanken
Muren skal fjernast. Så snart det er utført vert tanken også fjerna.
Arbeidet er planlagt til august – september.

Alt vedlikehaldsarbeid er utsett til hausten på grunn av knapp økonomi i mai – august.

2.5 Driftsinformasjon

Vaskeria
Det har vore utført service på, og skifta ut vaskemaskiner, tørketromlar og eit par tørkevifter.

Styret finn det nødvendig å minna om reglane for bruk av vaskeria. Det kjem alt for mange klager over at naboar overtek vasketida og stryk ut den som står på lista. Skal du bruka vaskeriet, skriv deg på liste for vasking førmiddag eller ettermiddag. Dersom den som står på lista ikkje har møtt fram til vasketid kl. 08.00 eller kl. 14.30, kan ingen andre overta plassen. Berre ein andel skal bruka vaskeriet om gongen. De som brukar vaskeria må vera informert om reglane slik at det ikkje vert misforståing om vasketider og bruk av maskiner.

Det er også fleire klager på at vaskeria ikkje er rydda og vaska etter bruk, bl.a. vert ikkje såpekoppar vaska og lofilter i tørketromlane ikkje fjerna.

Fasadevask – vart gjennomført frå påske og avslutta i byrjinga av mai. Vasking ved bruk av drone er ein grei måte å få vaska høgblokkene midt i trafikkmaskina Fjøsangerveien og Danmarksplass. Største aberet er at det var for fint ver for lenge. Regnet som skulle vaska vekk såpa på fasade og vindauger, let venta på seg. Difor fekk me ikkje fullt utbyte for arbeidet slik me håpa, og oppdragsgjevar lova.

Skadesaker
Lekkasjar er årsaka til flest skadesaker, og nokre av lekkasjane burde vore heilt unødvendige. Lekkasjar og følgeskader vert dyre, og er til plage for naboane det går ut over. Vanleg årsak til lekkasjar er gamle slukar på bada, oppvaskmaskiner og vaskemaskiner plassert på kjøken. Andelseigar har ansvar for å reparera skader og kan bli ansvarleg for å betala eigendelen.
Hugs at du skal bruka fagfolk til el- og røyrarbeid.

Fjernvarme – styreventilar
Styreventilane til fjernvarmesystemet er ettersett og fungerer som dei skal.

Altanar
Altanane er ikkje tette, det hender det kjem inn vatn på altanen når det regnar og er sterk vind. Renna under vindaugo, mot sluket på altanen, må haldast rein for å unngå at vatn renn ned til naboen.

Heisar
Det har vore nokre heisstansar i 2023 også. Dette skuldast mest øydelagde alarmar/følarar og feil bruk, dvs for store ting som vert lasta inn i heisen. Skader som fører til heisstans, vert betalt over vedlikehadsbudsjettet.

Det er gjennomført belte- og opphengsskift i Solheimsgaten 78, venstre oppgang. Arbeidet kjem inn under serviceavtalen med Schindler AS, og vert betalt gjennom avtalen. Krohnsminde borettslag har fullserviceavtale med Schindler AS som har levert heisane.

Heisstans
Etter kl. 15.00 fredagar er der berre frivillig vakt hos Schindler AS. Dersom heisen stansar fredag ettermiddag, er det ikkje alltid at reparatør er tilgjengeleg. Ved heisstans, meld straks frå til styretelefonen 918 33 010 slik at feilen kan varslast og utbetrast snarast mogleg.

Heiskontroll
Neste heiskontroll vert utført i august - september 2025. Feil og manglar vert rapportert til Krohnsminde borettslag og Schindler AS som utbetrar feila.

HMS
Burettslaget har rutinar for helse, miljø og sikkerhet, HMS. Ansvarsfordelinga er todelt, bebuarane har ansvar for å sjekka HMS i leiligheitane sine. Burettslaget v/styret har ansvar for alle fellesområde og fellesanlegg. Styret gjennomfører årleg kontroll. Skjema for HMS-eigenkontroll vert sendt andelene i desember.

Fellesområde
Fellesområda, i inngangspartia, ved heisane, utanfor entrédørene i trappeoppgangane og i bodområda skal der ikkje plasserast personlege eigendeler, rullatorar eller barnevogner. Treng du t.d. plass til rullator i inngangspartiet, send melding til styret, så vert det ordna.

Kameraovervaking i kjellarane
Generalforsamlinga 2022 sa ja til å godta videoovervaking i kjellarane.

Bossjakter
Isopor, paraplyar, papp og pizzaøskjer skal ikkje kastast i bossjakta. Mjølkekartongar tømer du i vasken, ikkje i bossjakta. Mjølposar og restemat skal pakkast inn og leggjast i avfallspose før du kastar det i bossjakta. Det står oppslag på luka over kvar bossjakt kva som skal, og ikkje skal, kastast i sjakta. Alt hushaldningsavfall MÅ vera pakka i plastposar. Knyt posane godt att slik at innhaldet ikkje dett ut på veg ned til bosrommet. Hugs å låsa loket på bossjakta etter bruk.

Fellesområda – private eigendeler
Det ikkje er lov å plassera private eigendeler i fellesområda. Det er ein stor, - og unødvendig kostnad for burettslaget og andelseigarane å fjerna dette. Boset sperrar for rømingsvegane, hindrar vaktmesterfirmaet i å utføra arbeidet sitt, sperrar tilkomst til bodene og er til irritasjon for naboane. Det mest alvorlege er likevel brannfaren og at det sperrar rømingsvegane. Hugs at bos er god gøyme- og yngleplass for skadedyr som rotter og skjeggkre. I eit par blokker har det vore mindre bos i kjellarane siste året. Det er svært positivt!

Husorden
Andelseigarar klaga over brot på husordensreglane også i 2023. Dei fleste klagene gjeld hundar som bjeffar, festbråk og høg musikk til langt på natt og tidleg morgon, boring og banking etter kl. 19 måndag til fredag, etter kl. 16 på laurdagar og på sundagar.

I fylgje husreglane skal det vera ro mellom kl 23.00 og 07.00 sundag til torsdag. Fredag og laurdag mellom kl. 24.00 og 07.00. På altanane skal det vera ro frå kl. 23.00 kvar dag. Hjelper det ikkje å be naboen dempa musikken eller bråket, ring politiet!

Ta omsyn til naboane dine. Boring i betong, banking og sliping er til stor sjenanse. Hugs at du ikkje bur i einebustad og at husordensreglane også gjeld før kl. 23.00 og kl. 24.00.

Manglande respekt for husreglar, vedtekter og omsyn til naboar, kan medføra pålegg om utkasting eller sal av andelen.

Klager
Klager til styret skal vera skriftlege og må innehalda dato, tidspunkt og årsak til klagen. Styret tek ikkje i mot klager før klagar har snakka med den det vert klaga på. Styret må vera heilt sikre på at klagen kjem til rett person.

Styret sender skriftleg varsel og informerer om pålegg, utkasting eller sal dersom andelseigar mislegheld husreglar og vedtekter og er til plage og sjenanse for naboane.

Klager skal ordnast på lågast mogleg nivå, det vil seia naboar i mellom. Snakk med naboen din før du sender klage til styret over vasketid som andre har teke, over hunden som er til plage, eller når festbråk og musikk dundrar i veggene.

Hund
Ynskjer du å ha hund, må du senda skriftleg søknad til styret. Det er hundeeigar sitt ansvar å sjå til at hunden ikkje er til plage for naboane. Dersom naboane klagar, kan du risikera å måtta omplassera hunden.

Oppussing
Mange andelseigarar ynskjer omfattande endringar i leiligheitane. Alle innvendige endringar som grip inn i berande konstruksjonar, felles røyr og ledningar, eller endrar rominndelinga, til dømes å byggja om innvendig bod til bruksareal, skal du søkja styret om. Andelseigar har plikt til å syta for at elektrisk arbeid og røyrleggjararbeid vert utført av autoriserte fagpersonar.

Styret har skriftlege retningslinjer for meisling i etasjeskiljarar og berande vegger, det er bl. a. ikkje lov å flytta sluk eller røyrer på badet. Retningslinjene vert levert ut til nye andelseigarar.

Alle som pussar opp, skal sjå til at inngangsparti, trappeoppgangar og heisar vert rydda og vaska kvar dag. Det er ikkje vaskebyråets sitt ansvar å fjerna støv og rusk etter gipsplater eller murpuss frå oppussing.

3.Drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon
BOB BBL er forretningsførar for Krohnsminde borettslag.

KPMG AS er burettslaget sin revisor.

3.2 Burettslaget sin eigedom og forsikring
Krohnsminde borettslag sine 198 andeler er fordelt slik:

46 små 2-roms leiligheiter (47 m2)
62 store 2-roms leiligheiter (54,3 m2)
70 - 3- roms leiligheiter (68,7 – 75,9 m2)
2 - 4-roms leiligheiter (81,8 m2)
18 - 5-roms leiligheiter (93,8 m2)

Krohnsminde borettslag sine eigedomar er fullverdiforsikra gjennom Gjensidige. Forsikringa omfattar ikkje andelseigarane sitt innbu og lausøyre. Eigendel pr. skade er kr 10.000 i 2023.

3.3 Bustadomsetjing, bruksoverlating og juridiske andelseigarar

Det vart selt 25 andeler i 2023, 10 fleire andeler enn i 2022. Det var ingen familieoverdraging, ingen 4-roms andeler vart selde.

Snittpris:	Små 2-roms:	kr. 2.400.000– 3 selde
	Store 2-roms:	kr. 2.327.500 – 6 selde
	3- roms:	kr. 2.580.000 – 13 selde
	5-roms:	kr. 2.850.000 – 3 selde

Selde andeler gjekk ned samanlikna med 2023. Salsprisen for små 2-roms minka 25 % i 2023, store 2-roms gjekk ned 11,2 % og 3-roms ned 5,25 %.

Styret har godkjend to bruksoverlatingar i 2023, fem færre enn i 2022.

Krohnsminde borettslag har ingen juridiske andelseigarar, til dømes kommune eller stat.

3.4 Utleigelokala

Krohnsminde borettslag har 7 forretningslokale til utleige.
Solheimsgaten 60 - 3 utleigelokale: Lokale 901 - Bærekraftige Liv Løvstakken, lokale 902 - KBH AS som framleigar til Mr Damascy AS, og lokale 907 - Lunchbaren.
Solheimsgaten 66 - to utleigelokale, lokale 904 - Maxi Bingo AS og lokale 911 til AZA HOLDING AS. AZA HOLDING AS framleigar lokale 911 til Maxi Bingo AS.
Solheimsgaten 72 - AHE Helse AS - lokale 906. AHE Helse AS framleigar til Sportic AS.
Solheimsgaten 78 - Viva Skin Clinic AS leigar lokale 909.

3.5 Krohnsminde Garasje AS

Info frå styret i garasjen vert sendt ut før Generalforsamlinga.

3.6 Økonomi

Fellesutgiftene auka med 20 % i august2023. Store, nødvendige vedlikehaldsoppgver, takrehabilitering 2021 – 2022, røyrfornying 2022 – 2023, skifte av radiator- og varmtvassmålarar vart dyrare enn medrekna. Dette skuldast høge renter, pandemi og dyrare varekostnader.

Husbanken – byggelån Nordea

Krohnsminde borettslag har 4 lån i Husbanken på tilsaman kr 58.569.308. To av låna i Husbanken har fastrente på 2,16 % frå mars 2021. Dei to andre låna har flytande rente på 3,873 pr. 31.12.2023.

Lånet i Nordea pr. 31.12.2023 er kr. 48.000.000. Total lånesaldo pr. 31.12.2023 for dei fire Husbanklåna og lånet i Nordea er kr 103.016.947.

Driftsrekneskapen for 2023 er gjort opp med eit negativt resultat på kr 3.618.684.

Avdrag på lån utgjer kr. 3 433. 072.

Disponible midlar pr. 31.12.2023 er negative, kr. 1.644.905.

Det er styret si vurdering at årsrekneskapen viser korrekt resultat pr. 31. desember 2023. Budsjettet for 2024 er sett opp med eit resultat på kr. 1.777.600 før avdrag på lån. Balansen i årsrekneskapen viser negativ eigenkapital, dvs. at balanseført verdi av eigedelane er lågare enn verdien av gjelda. Dette skuldast at rekneskapslova forutset at verdiane skal fastsetjast på grunnlag av historisk kostnad. Dermed viser verdiane i balansen ikkje den reelle verdien av eigendelane. Omsetning av andeler viser at den totale verdien av burettslaget sine eigedommar er høgare enn balanseført verdi.

Styret si vurdering er at burettslaget sin faktiske eigenkapital er positiv.

3.7 Vedlikehald

Styret meiner at gjennomført vedlikehald er tilstrekkelig til at verdien av bygningane ikkje skal forringast.

4. Generelle kommentarar

- Styret er ikkje kjend med at det har kome fram forhold av vesentleg betydning etter avslutting av rekneskapsåret.

- Det vert lagt opp til at drifta held fram som før, med dei same oppgåvene. Det er ikkje noko som skulle tilseia noko anna i framtida.
- Burettslaget har ingen tilsette.

- Vaktmestertenester vert kjøpt av Duesund Vaktmesterservice.

- Det er ikkje rapportert om ulukker i høve til dei oppgåvene laget utfører. Eksterne firma har heller ikke rapportert om skader i forbindelse med arbeid som er utført for laget.
- Det er ingen indikasjonar på at Krohnsminde borettslag forureinar det ytre miljøet meir enn det som må reknast som normalt for eit burettslag.

- Burettslaget har berre brukt fjernvarme til oppvarming og varmtvatn. Fjernvarme som energikjelde har vore stabilt og er miljøvenleg energi.

- Privat forbruk av sentralvarme og varmt vatn vert registrert med eigne målarar og alle betaler etter forbruk.

- Krohnsminde borettslag har avtale om levering av fiber frå OBOS Open Net.

- Burettslaget har eige returpunkt for papir.

- Returpunkt for glas og metall er plassert i burettslaget sitt nærområde, ved rundkøyringa øvst i Solheimsgaten.

- Burettslaget har ikkje areal som gjer det mogleg å ha returpunkt for plast.

Styret i Krohnsminde borettslag tysdag 28.05.2024

Maria Lofthus
Styreleiar

Anne Britt Isene Orheim
Nestleiar

Ingrid M. johnsen
Styremedlem

Aleksander Fjellanger
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 2023, 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 2023, 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.

© 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

Penneo document key: 8E5ZA-3EAU0-2BQVO-X8TCB-YDEMJ-HM1BJ

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 document key: 8E5ZA-3EAU0-2BQVO-X8TCB-YDEMJ-HM1BJ

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-15 13:21:02 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8E5ZA-3EAU0-2BQVO-X8TCB-YDEMJ-HM1BJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator **- https://penneo.com/validator**

Krohnsminde Borettslag
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Krohnsminde Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	14 449 075	11 858 752	13 436 800	16 493 500
Andre inntekter	3	223 214	153 214	115 000	115 000
Sum inntekter		**14 672 289**	**12 011 966**	**13 551 800**	**16 608 500**
Driftskostnader					
Dugnad		0	21 410	67 500	67 500
Styrehonorar	4, 5	612 800	315 000	280 000	446 400
Arbeidsgiveravgift	4	86 404	46 888	46 200	69 700
Avskrivninger	6	97 333	101 007	97 300	83 000
Felles strøm og varme		1 130 603	1 022 734	977 000	962 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 552 669	2 402 431	2 571 000	2 731 000
Andre driftskostnader	7	2 849 359	2 494 064	2 271 000	2 361 390
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	151 112	937 978	97 000	94 000
Vedlikehold	9	1 919 993	4 173 427	1 565 000	2 005 000
Rehabilitering	10	10 558 344	14 653 346	0	0
Forretningsførsel		462 311	359 297	382 600	407 000
Revisjonshonorar		38 388	41 388	26 500	28 400
Andre konsulenthonorarer		49 781	0	60 000	90 000
Kontingent		59 400	59 400	59 400	59 400
Forsikring		506 448	464 483	511 000	567 000
Sikringsfond		13 925	12 402	12 000	14 000
Sum driftskostnader		**21 088 871**	**27 105 254**	**9 023 500**	**9 985 790**
Driftsresultat		**-6 416 583**	**-15 093 289**	**4 528 300**	**6 622 710**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		91 499	39 541	0	0
Andre renteinntekter		519 893	322 170	540 000	750 000
Andre finansinntekter		50 166	48 606	0	50 000
Sum finansinntekter		**661 557**	**410 317**	**540 000**	**800 000**
Rentekostnader lån		3 616 786	1 641 946	3 290 700	4 733 000
Andre rentekostnader		1 898	0	0	0
Sum finanskostnader		**3 618 684**	**1 641 946**	**3 290 700**	**4 733 000**
Resultat av finansposter		**-2 957 126**	**-1 231 629**	**-2 750 700**	**-3 933 000**
Resultat		**-9 373 709**	**-16 324 918**	**1 777 600**	**2 689 710**
Til/fra udekket tap		-9 373 709	-16 324 918	0	0
Sum disponeringer		-9 373 709	-16 324 918	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Krohnsminde Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	42 395 512	42 395 512
Tomt	11, 12	583 300	583 300
Andre driftsmidler	6	304 517	401 850
Sum varige driftsmidler		**43 283 330**	**43 380 663**
Lån individuell finansiering	13	19 343 431	20 366 155
Sum finansielle anleggsmidler		**19 343 431**	**20 366 155**
Sum anleggsmidler		**62 626 761**	**63 746 818**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		269 076	242 751
Andre fordringer		36 771	31 807
Sum fordringer		**305 847**	**274 558**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 050 205	1 993 462
Skattetrekk		0	4 988
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 050 205**	**1 998 450**
Sum omløpsmidler		**1 356 051**	**2 273 008**
SUM EIENDELER		**63 982 812**	**66 019 826**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Krohnsminde Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		**19 800**	**19 800**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-45 059 846	-35 686 137
Sum opptjent egenkapital		**-45 059 846**	**-35 686 137**
SUM EGENKAPITAL		**-45 040 046**	**-35 666 337**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 15	103 016 947	96 569 308
Borettsinnskudd	12	2 656 585	2 656 585
Depositum		348 370	348 370
Sum langsiktig gjeld		**106 021 902**	**99 574 262**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		132 755	113 588
Leverandørgjeld		1 100 430	1 086 714
Skyldige off. myndigheter		62 942	46 941
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		446 400	280 000
Påløpne renter		1 083 519	2 788
Annen kortsiktig gjeld		174 911	581 869
Sum kortsiktig gjeld		**3 000 956**	**2 111 901**
SUM GJELD		**109 022 858**	**101 686 163**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**63 982 812**	**66 019 826**

Bergen,
Styret for Krohnsminde Borettslag

Maria Lofthus 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	13 181 691	10 747 522	12 167 000	15 190 000
3810	Utleie lokaler	1 153 860	1 014 720	1 153 800	1 192 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	47 280	47 280	47 000	47 500
3826	Boder	66 244	49 230	69 000	64 000
Sum felleskostnader		**14 449 075**	**11 858 752**	**13 436 800**	**16 493 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3846	Utleie av felleslokale	0	0	5 000	5 000
3849	Diverse inntekter	0	600	0	0
3885	Andre inntekter	223 214	152 614	110 000	110 000
Sum andre inntekter		**223 214**	**153 214**	**115 000**	**115 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	446 400	280 000	280 000	446 400
5331	Avsetning styrehonorar	166 400	35 000	0	0
Sum styrehonorar		**612 800**	**315 000**	**280 000**	**446 400**

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	3 063	6 133	6 764	7 360
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	30 625	36 800	32 129	25 147
Bokført verdi pr.31.12	0	0	1 691	11 653
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	2

	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	18 419	14 950	11 522	0
Bokført verdi pr.31.12	13 156	19 550	15 068	31 240
Anskaffelsesår	2021	2021	2021	2002
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	3	0

	Aksjer	Digitale infoskjermer 2022	Blomst.kasser, bord og benker til takterrasse
Anskaffelseskost pr.01.01	40 000	72 400	205 000
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 000	72 400	205 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	14 480	41 000
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	26 547	78 694
Bokført verdi pr.31.12	40 000	45 853	126 306
Anskaffelsesår	2004	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	4	4

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5500	Eksterne kurs	0	0	20 000	20 000
5510	Styredisposisjoner	21 788	18 297	12 000	15 000
5901	Gaver ansatte	0	3 000	0	0
5903	Gaver til beboere	0	380	0	0
6300	Leiekostnader	0	2 229	4 000	3 000
6301	Leige husvære	217 185	0	0	0
6325	Renovasjon	71 725	143 986	160 500	150 000
6326	Snømåking og brøyting	65 805	55 166	40 000	40 000
6335	Containerleie/ -tømming	0	16 236	0	8 000
6336	HMS	0	0	40 000	40 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	44 521	19 792	40 000	25 000
6346	Radon	0	980	0	0
6360	Renhold og matteleie	236 498	218 429	231 000	250 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	37 881	45 012	25 000	25 000
6372	Heis	525 611	428 789	500 000	600 000
6374	Ventilasjon	0	0	37 450	0
6375	TV/Bredbånd	433 896	563 598	429 000	434 000
6377	Vakthold	28 532	13 291	30 500	30 000
6390	Andre driftskostnader	4 597	70 451	40 000	40 000
6391	Diverse serviceavtaler	0	13 495	16 050	0
6630	Egenandel ved skade	10 000	30 000	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	252 862	16 088	0	0
6761	Driftstjenester	814 090	649 245	481 500	510 390
6800	Kontorkostnader	26 934	39 442	20 000	30 000
6860	Kursutgifter	16 075	21 600	0	0
6900	Telefonutgifter	6 763	8 729	9 000	6 000
6940	Porto	2 129	2 338	5 000	5 000
7130	Reise og oppholdskostnader	0	542	0	0
7140	Tjenestereiser	460	0	0	0
7740	Øreavrunding	-1	0	0	0
7779	Andre gebyr	0	15 690	0	0
7782	Kostnader bomiljø	32 007	97 260	100 000	100 000
Sum driftskostnader		**2 849 359**	**2 494 064**	**2 271 000**	**2 361 390**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	10 200	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	606	3 600	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	126 582	920 477	15 000	20 000
6506	Porttelefoni	0	0	25 000	25 000
6540	Inventar	392	0	0	0
6541	Kontorutstyr og inventar	0	0	35 000	35 000
6553	Abonnement og lisenser	13 334	13 902	22 000	14 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**151 112**	**937 978**	**97 000**	**94 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	85 280	245 152	55 000	400 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	916 311	1 543 472	200 000	200 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	24 934	220 627	50 000	75 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	297 108	431 286	200 000	200 000
6606	Vedlikehold heis	32 498	78 209	40 000	50 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	170 573	95 507	120 000	120 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	117 505	67 882	50 000	60 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	133 726	1 350 384	150 000	200 000
6614	Vedlikehold maling	0	0	200 000	200 000
6616	Vedlikehold tak	142 058	140 908	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	0	500 000	500 000
Sum vedlikehold		**1 919 993**	**4 173 427**	**1 565 000**	**2 005 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse	342 651	534 879	0	0
9042	Controller egne ingeniører	0	451 627	0	0
9055	Juridisk bistand	4 047	0	0	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	1 300 861	1 449 974	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	1 418 530	2 283 469	0	0
9290	Totalentreprise	7 492 255	9 933 396	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**10 558 344**	**14 653 346**	**0**	**0**

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

	2023	2022
Pantstillelser	105 673 532	99 225 893
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	20 366 155	1 022 724	19 343 431
Sum lån individuell finansiering	**28 151 943**	**20 366 155**	**1 022 724**	**19 343 431**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-45 059 846	-35 686 137

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.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.23: 2,16%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2009	20 050 000	
Nedbetalt tidligere	6 492 824	
Nedbetalt i år	1 001 217	
Lånesaldo 31.12		12 555 959
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2035		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2009	20 050 000	
Nedbetalt tidligere	6 539 407	
Nedbetalt i år	927 643	
Lånesaldo 31.12		12 582 950
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2035		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 2,16%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2011	20 050 000	
Nedbetalt tidligere	4 273 199	
Nedbetalt i år	702 169	
Lånesaldo 31.12		15 074 632
Beregnet innfrielsesdato: 17.07.2041		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2011	20 050 000	
Nedbetalt tidligere	4 325 262	
Nedbetalt i år	621 332	
Lånesaldo 31.12		15 103 406
Beregnet innfrielsesdato: 17.07.2041		
Husbanken		

Dokumentet er elektronisk signert

Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.23: 3,95%, løpetid 2 år		
Opprinnelig 2021	38 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	38 000 000	
Lånesaldo 31.12		0
Innfrielsesdato: 30.03.2023		
Nordea Direct Bank ASA		
Renter 31.12.23: 5,00%, løpetid 0 år		
Opprinnelig 2023	45 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	45 000 000	
Lånesaldo 31.12		0
Innfrielsesdato: 25.07.2023		
Nordea Direct Bank ASA		
Renter 31.12.23: 5,50%, løpetid 2 år		
Opprinnelig 2023	47 700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		47 700 000
Beregnet innfrielsesdato: 27.07.2025		
Sum langsiktig gjeld		**103 016 947**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2023**
Gjeld til Husbanken	39 920 275
Gjeld til Nordea	0

Borettslagets gjeld til Nordea har en avdragsprofil på 38 år samtidig som lånet har en løpetid på 2 år. Restbeløpet (balkonglånet)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	100 007	200 014
	11	94 396	1 038 356
	4	90 866	363 464
	1	86 337	86 337
	1	82 807	82 807
	15	78 749	1 181 235
	6	77 801	466 806
	4	74 271	297 084
	30	70 492	2 114 760
	12	67 010	804 120
	38	59 511	2 261 418
	1	58 544	58 544
	46	57 332	2 637 272
	2	52 249	104 498
	1	48 544	48 544
	2	44 125	88 250
	8	35 628	285 024
	8	34 369	274 952
	4	29 374	117 496
	1	25 726	25 726
	1	19 258	19 258
Lån Husbanken 13553696-30	2	100 222	200 444
	11	94 599	1 040 589
	4	91 061	364 244
	1	86 523	86 523
	1	82 985	82 985
	15	78 918	1 183 770
	6	77 969	467 814
	4	74 431	297 724
	30	70 644	2 119 320
	12	67 154	805 848
	38	59 639	2 266 282
	1	58 669	58 669
	46	57 455	2 642 930
	2	52 362	104 724
	1	48 648	48 648
	2	44 220	88 440
	8	35 704	285 632
	8	34 443	275 544
	4	29 437	117 748
	1	25 781	25 781
	1	19 299	19 299

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13553696-40	2	120 067	240 134
	11	113 331	1 246 641
	4	109 093	436 372
	1	103 656	103 656
	1	99 418	99 418
	15	94 546	1 418 190
	6	93 408	560 448
	4	89 170	356 680
	30	84 633	2 538 990
	12	80 451	965 412
	38	71 449	2 715 062
	1	70 287	70 287
	46	68 832	3 166 272
	2	62 730	125 460
	1	58 282	58 282
	2	52 976	105 952
	8	42 774	342 192
	8	41 263	330 104
	4	35 266	141 064
	1	30 886	30 886
	1	23 121	23 121
Lån Husbanken 13553696-50	2	120 297	240 594
	11	113 547	1 249 017
	4	109 301	437 204
	1	103 854	103 854
	1	99 608	99 608
	15	94 726	1 420 890
	6	93 586	561 516
	4	89 340	357 360
	30	84 795	2 543 850
	12	80 605	967 260
	38	71 585	2 720 230
	1	70 421	70 421
	46	68 964	3 172 344
	2	62 850	125 700
	1	58 393	58 393
	2	53 077	106 154
	8	42 856	342 848
	8	41 342	330 736
	4	35 334	141 336
	1	30 945	30 945
	1	23 165	23 165

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Nordea Bank Norge Asa 60308118498	2	255 188	510 376
	15	294 286	4 414 290
	1	111 398	111 398
	2	317 713	635 426
	15	364 324	5 464 860
	1	148 799	148 799
	52	268 356	13 954 512
	2	417 235	834 470
	46	212 374	9 769 204
	8	198 803	1 590 424
	8	206 073	1 648 584
	40	182 970	7 318 800
	4	169 883	679 532
	1	280 796	280 796
	1	338 635	338 635

Note 16 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**161 107**	**-970 672**
Periodens resultat	-9 373 709	-16 324 918
Årets avskrivninger	97 333	101 007
Årets investeringer	0	-277 400
Opptak lån	92 700 000	20 014 888
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	1 022 724	1 030 240
Avdrag lån	-86 252 361	-3 433 072
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	0	21 034
Endring i disponible midler	**-1 806 012**	**1 131 779**
Disponible midler 31.12.	**-1 644 905**	**161 107**

Dokumentet er elektronisk signert

55 Årsregnskap ...

Name	Date
Lofthus, Maria	**2024-05-13**

Identification



Lofthus, Maria

Name	Date
Orheim, Anne Britt Isene	**2024-05-14**

Identification



Orheim, Anne Britt Isene

Name	Date
Johnsen, Ingrid Merete	**2024-05-13**

Identification



Johnsen, Ingrid Merete

Name	Date
Køster, Tor	**2024-05-13**

Identification



Køster, Tor

Name	Date
Fjellanger, Aleksander Vedaa	**2024-05-13**

Identification



Fjellanger, Aleksander Vedaa

SIGNICAT

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

PROTOKOLL FRA GF-ÅRSMØTE

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Krohnsminde Borettslag

Sted: Klubben, Solheimsgaten 78

Dato: 28.05.24

Møtet ble åpnet av: Maria Løthus

Til stede fra styret: Maria Løthus
Anne Britt Orheim
Tor Køster
Aleksander Fjellangar
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 Køster	
Styremedlem	Ingrid Johnsen	
Varamedlem	Morten Bitbakt	
Varamedlem	Patrick Andersson	

Forslag til kandidater:

Styreleder Hadi Wallevik

Styremedlem Ingrid Johnsen

Tor Køster

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Hadi Wallevik	
Styremedlem	Ingrid Johnsen	
Styremedlem	Tor Køster	
Styremedlem	Anne Britt Orheim	
Styremedlem	Aleksandar Fjellanger	
Varamedlem	Morten Bitbakt	
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 Britt Orh

Protokollunderskriver

Ingrid Lea Skuåmesto

Protokollunderskriver

Tormod Olsen

HUSORDENSREGLER

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.

VEDTEKTER

Vedtekter

0055 / DOKSTY/VE
Vedtekter 2022

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, 25.04.2019 og den 04.05.2022 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. Videokamera er satt opp i fellesområder i kjellere for å hindre at privat boss og andre private eiendeler 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.

(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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Solheimsgaten 78
Andelsnr. 165 Orgnr. 952381849 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0075

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS
Saksbehandler: Nils Sørhaug
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 97 95 43 35
E-post: Nils.sorhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater