PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SOLHEIMSGATEN 66

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Basiskart

Veistatuskart

Innkalling GF-årsmøte

Vedtekter og husordensregler

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Solheimsgaten 66
5054 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1965
Hovedbygg BRA:	62 m^2
Hovedbygg BRA-i:	46 m^2
Sum alle bygg BRA:	63 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	46 m^2
Rapportdato:	21.5.2026 (Gyldig til 21.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	8	0	2

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Solheimsgaten 66
5054 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42951

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Vannledninger	TG 2 settes pga manglende merking av vannrør og ikke tilfredsstillende tetting rundt vannrør.
Vannbåren varme	TG 2 settes pga alder.
Ventilasjon	TG 2 settes pga alder/type ventilasjon.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 settes pga alder, slitasje og fallforhold.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 settes pga alder og ikke tilfredsstillende tetting rundt rør iht dagens krav.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG 2 settes pga slitasje.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG 2 settes pga manglende tilluft.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget.
Våtrom: Bad - Fukt	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkongmåles til 110cm, dagens krav er 120cm.

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.5.2026

Rapportdato
21.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jonas Remme Røstøen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF**

Telefon: **92444334**
Epost: **nh@haalandtakst.no**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Solheimsgaten 66, 5054 Bergen**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**158**	Bruksnr:	**11**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**78**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1965**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers laminatgulv og belegg.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2023:
- Hovedstamme oppgradert i regi av brl.
- Sluk på bad skiftet.
2019:
- Lagt nytt gulv på balkong.

OPPVARMING:
Radiator i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, ellers naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Soneparkering i området.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1965 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	62	46	0	16	0
Ekstern bod	1	0	1	0	0
Totalt m²	**63**	**46**	**1**	**16**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
8. etasje	**62**	**46** Romfordeling: Entré (4,7m2). Bad (2,6m2). Kjøkken (8m2). Stue (22,4m2). Soverom (6,6m2). Takhøyde i stue målt til 2,5m.	**0**	**16**	**0**
Totalt m²	**62**	**46**	**0**	**16**	**0**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**1**	**0**	**1** Romfordeling: Bod (1,4m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**1**	**0**	**1**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Bod plassert i oppgang til venstre ved inngang.
Disponerer bod/skap i 2.etg på ca 0.4m2 gulvareal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når balkong er oppgradert. Det er lagt nytt gulv i 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkong med utgang fra stue på ca 15,6m2. Rekkverk med glass og stål. Dekket bekledd med beleggfliser. Dekket/tettesjikt ikke kontrollerbart grunnet gulv, anbefales ytterligere undersøkelser når forhold ligger til rette. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-40. Vindu og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 1989	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Isolerglass er eldre enn 35 år med risiko for punktering.

Det registreres noe værslitte overflater utvendig, noe oppspillet trevirke.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det bør påregnes utskiftninger av eldre vindu i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om..

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.
Opplegg for frittstående hvitevarer.

Det er noe bruksmerker/mindre hakk på overflater/fronter, normalt med hensyn til alder.
Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkongmåles til 110cm, dagens krav er 120cm.

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Avløpsrør fornyet innvendig i regi av brl.
Sluk skiftet i 2023.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap er plassert på kjøkken.
Stoppekran i fordelerskap.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Det bemerkes at vannrør i fordelerskapet ikke er merket med hvor vannrør leder.
Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt rør i fordelerskapet.

TG 2 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rørkursene i fordelerskapet bør merkes med hvor vannrør leder.
Tetting rundt vannrør i skap bør etableres.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap i felles oppgang inneholder:
- Hovedbryter.
- Jordfeilbryter.
- 4 kurser.

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. 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.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Skiftet termostat ca 2023 en brl.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

TG 2 settes pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Avtrekk fra felles anlegg.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, ellers naturlig ventilasjon.
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

TG 2 settes pga alder/type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder på bad, antatt tidlig 2000-tallet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Høydeforskjell fra dør til sluk er 19mm.
Fall målt 80cm fra sluk er 8mm.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres mindre riss i enkelte flisefuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det ført membran under klemring.

Tetting rundt rør i gulv under 25mm.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
Hull i flis etter eldre innredning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ovennevnt/alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det registreres krakelering i servant.

TG 2 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Det bør påregnes utbedringer i tiden som kommer.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

TG 2 settes pga manglende tilluft.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Anbefalte tiltak fukt

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260262
Addresse	Solheimsgaten 66		
Postnr.	5054	Sted	BERGEN
Selgers navn	Jonas Røstøen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rørfornyelse og slukbytte i regi av Borettslag.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Sitha VVS Har utført arbeidet i regi av Borettslaget. De har all informasjon om hva som ble gjort. Jeg bodde ikke i boligen under arbeidet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jeg tror det, som sagt er dette utført i regi av borettslaget av Sitha VVS, og sluken be iallfall byttet, samt rørene ble fornyet i alle midt-leilighetene.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluken er byttet, jeg har ikke mer info en dette. Som nevnt over har Sitha VVS utført arbeidet i regi av borettslaget.

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I regi av borettslaget er det byttet sluk på badet og rørarbeid. Sitha VVS utførte dette som nevnt tidligere.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget har all informasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Jeg har lagt inn oppvaskmaskin og vaskemaskin på kjøkkenet (utført av Sitha VVS)I den forbindelse var Å2G Eletriker inne og la opp nye strøm-uttak for disse.Infoen er i boligmappa.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jeg har lagt inn oppvaskmaskin og vaskemaskin på kjøkkenet (utført av Sitha VVS):I den forbindelse var Å2G Eletriker inne og la opp nye strøm-uttak for disse.Infoen er i boligmappa.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 11.05.2026

Signert av *Jonas Røstøen*

Initialer selger:
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

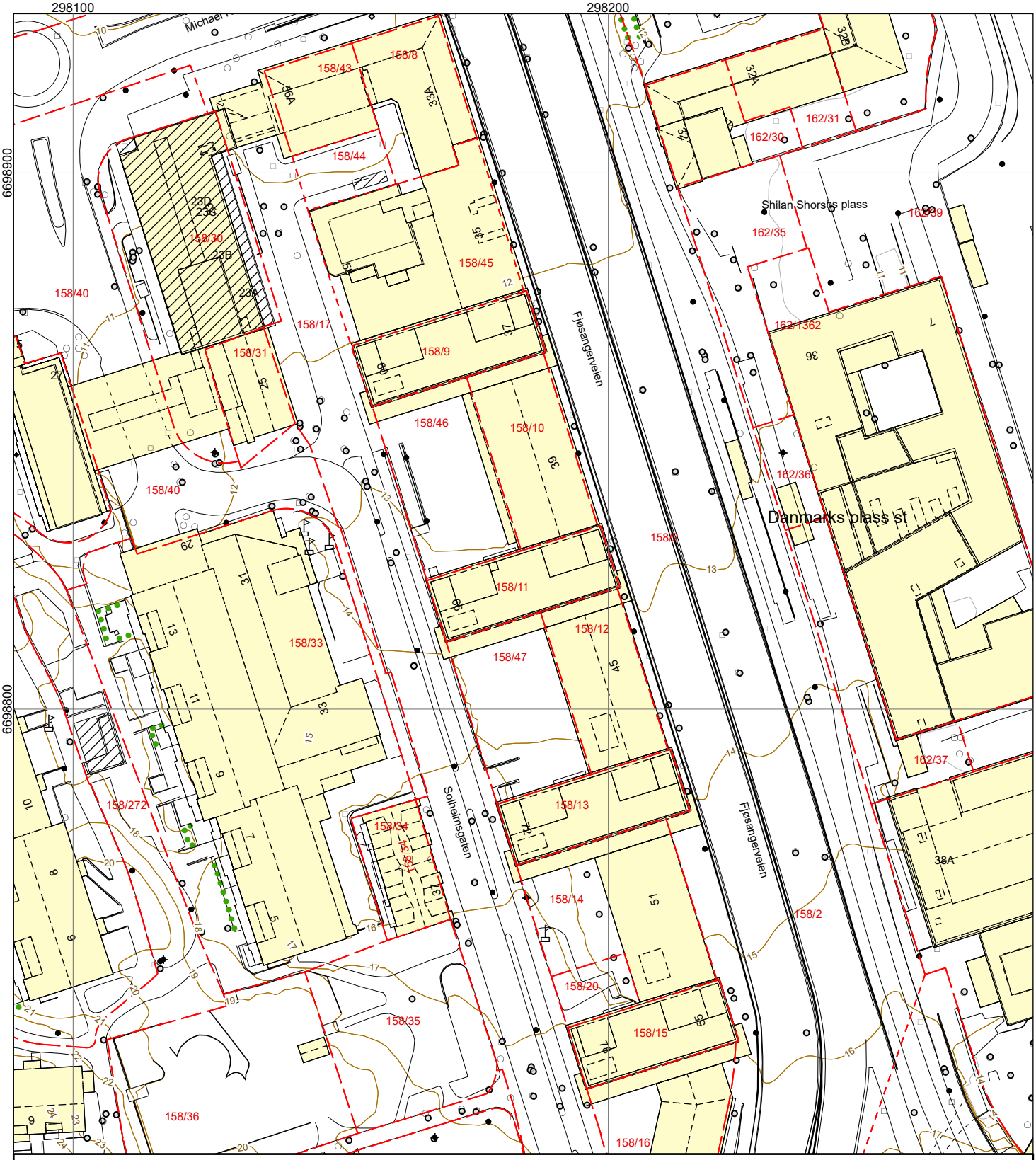
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/11/0/0
Adresse: Solheimsgaten 66

N



Vedtekter

0055 / DOKSTY/VE
Vedtekter 2025

for Krohnsminde borettslag org. nr. 952 381 849
tilknyttet BOB BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11.08.1960, endret 11.04.1988, 03.05.2005, 22.04.2010, 19.05.2011, 25.04.2019, 04.05.2022 og 10.04.2025 med iverksettelse fra lov om burettslag 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 eiendom (borett) og å drive virksomhet i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100,-.

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

(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, og en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, anses dette som bruksoverlating, 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 erverver(e) for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller at dennes rett til ervervelse av andelen er rettskraftig avgjort.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

2-5 Fellestiltak

Andelseier er ansvarlig for at radiatormålere, internett-/fiberutstyr (ruter), røykvarslere og brannslukkingsutstyr ikke skades og at disse følger leiligheten ved salg. Dette gjelder også nøkler som tilhører andelen, slik som nøkler til fordelerskap, sikringsskap og altanglass. Solavskjerming på innglassede altaner skal ha lik 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. borettslagsloven § 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, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

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 BOB BBL foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier må ved bruksoverlating sende skriftlig søknad til styret. Søknad må godkjennes skriftlig før andelseier kan overlate bruken av boligen til andre.

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

i. andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
ii. andelseieren er en juridisk person.
iii. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
iv. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

v. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

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

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

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

(3) **Ansvarets omfang**
Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger på andelens arealer, inventar og utstyr, herunder:

i. **Fastmonterte installasjoner og innvendige flater**
Dette gjelder innvendige dører med karmer, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, monterte rullegardiner på altaner, skap, benker og platetopper. Andelseier har også ansvar for andelens ytterdør, inkludert låser i

ytterdør som er installert av dem selv eller en tidligere andelseier. Vinduer er andelseiers ansvar, med unntak av vedlikehold som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes punkt 5-2 (2) ii.

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) **Melding om skade**
Oppdages skader som borettslaget har ansvar for å utbedre, skal dette meldes til styret umiddelbart.

(5) **Individuelle avtaler**
Avtaler mellom borettslaget og enkelte andelseiere/grupper om annen fordeling av vedlikeholds- og utskiftningsansvar videreføres inntil ny avtale inngås.

(6) **Konsekvenser ved mislighold**
En andelseier kan bli erstatningspliktig overfor borettslaget og andre andelseiere for tap som skyldes forsømmelse av vedlikeholdsplikten, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:

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

(3) **Adgang til bolig for vedlikehold**
Ved nødvendig ettersyn, reparasjon eller utskifting må andelseier gi styret, samt relevante tjenesteleverandører, adgang til boligen. Slikt arbeid skal gjennomføres på en måte som ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

(4) **Erstatning**
Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke overholder 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

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

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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 felleskostnadene 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 17. desember 1976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven).

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 jf. borettslagsloven § 5-20.

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 eller signeres digitalt 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:

i. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen/nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer og signerer på vegne av laget.

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

i. Konstituering
ii. Godkjenning av årsberetning fra styret
iii. Godkjenning av årsregnskap
iv. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
v. Eventuelt valg av revisor
vi. Fastsetting av godtgjørelse til styret
vii. 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 gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 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. borettslagsloven § 7-12:

i. vilkår for å være andelseier i borettslaget
ii. bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
iii. denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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 punkt 1, tredje avsnitt. Slikt arbeid kan være:

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

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

Parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom reguleres av AS Krohnsminde Garasje.

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 beboerne må være spesielt oppmerksom på dette kvelds-/nattestid.

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

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

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

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

FELLESAREALER
Røyking er forbudt i inngangsparti, heiser og oppganger.

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

Misbruk av fellesareale blir rapportert til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hunder har ikke adgang til vaskeriene.

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

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

Fyrverkeri er ikke tillatt på takene på grunn av brannfare.

Hunder har ikke adgang til takterrassene.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rømningsveiene på altanene må ikke blokkeres med møbler eller lignende.

DYREHOLD:
Dyrehold er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

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

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

INFORMASJON TIL ANDELSEIERENE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I

KROHNSMINDE BORETTSLAG



TORSDAG 10. APRIL 2025 KL 18.00

I FELLESLOKALET KLUBBEN, SOLHEIMSGT.78
INNGANG FRÅ FJØSANGERVEIEN

VEL MØTT!

FULLMAKT

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

Klipp av – lever ved inngangen

Generalforsamling, Krohnsminde borettslag

Navn: _____ Leileghet nr.: _____
andelseigar

(Kryss av for det som passer)

☐ Eg møter som andelseigar.

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

Navn: _____

Underskrift andelseigar/fullmaktsgivar:

_____

Obs! Kun ei fullmakt per deltakar!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport frå styret

3. Behandling og godkjenning av årsrekneskap 2024

4. Vedtekter –forslag frå styret om oppdatering

5. Styrehonorar 2024-2025 – forslag frå styret

6. Val av styre – valkomiteens innstilling

7. Forslag til valkomite 2026:

Gertrud Korff, Henrik Ytrehus Førde

STYRET I KROHNSMINDE BORETTSLAG

ÅRSRAPPORT FOR 2024 FRÅ STYRET I KROHNSMINDE BORETTSLAG

1. Laget si verksemd

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

2. Styret og styret sitt arbeid

Etter generalforsamlinga 28.5.24 er styret samansett slik:

Styreleiar: Heidi Wallevik

Nestleiar: Anne Britt Isene Orheim

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

Varamedlemmer: Morten Båtbukt og Maria Lofthus

2.1. Generalforsamling 2024

Blei gjennomført 28.5.24 i felleslokalet Klubben, Solheimsgaten 78.

2.2. Styremøte

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

2.3. Saker i 2024

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

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

2.4. Generell informasjon

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

Andre innsparingstiltak:

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

2.5. Saker under arbeid og planlegging i 2025

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

2.6. Driftsinformasjon

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

3. Drift og økonomi

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

3.1. Eigedom og forsikring

Krohnsminde borettslag sine 198 andeler er fordelte slik:

46 små 2-roms leilegheiter (47 m2)

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

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

2 4-roms leilegheiter (81,8 m2)

18 5-roms leilegheiter (93,8 m2)

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

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

3.2. Utleigelokala

Krohnsminde borettslag har 7 forretningslokale til utleige:

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

3.3 Økonomi

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

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

3.4. Vedlikehald

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

3.4. Generelle kommentarar

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

Styret i Krohnsminde borettslag, 10.april 2025

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

Tor MacKenzie Køster

Styremedlem

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

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

Til generalforsamlingen i Krohnsminde Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Krohnsminde Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Krohnsminde Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Krohnsminde Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

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

Bergen,
Styret for Krohnsminde Borettslag

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Vedlikehold

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

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

Note 10 - Rehabilitering

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Pantstillelser

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

Note 13 Individuell Finansiering - Innglassing og utvidelse altaner

Innglassing og utvidelse altaner

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

Note 16 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

12-55 Årsregnsk...

Name	Date
Køster, Tor	**2025-03-21**

Identification



Køster, Tor

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

Identification



Fjellanger, Aleksander Vedaa

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

Identification



Johnsen, Ingrid Merete

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

Identification



Wallevik, Heidi

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

Identification



Orheim, Anne Britt Isene

SIGNICAT

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

Sak 4. VEDTEKTER

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

Sak 5. STYREHONORAR

Forslag frå styret: Styrehonoraret for 2025-2026.

Sak 6. VAL

Valkomiteens innstilling:

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

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

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

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

Varamedlemmer i eit år

1.vara: Ingrid Johnsen

2.vara: Morten Båtbukt

Forslag frå styret på valkomite for 2026:

Gertrud Korff, Henrik Ytrehus Førde

Valkomite generalforsamling 2025:

Gertrud Korff, Henrik Yrehus Førde

FORSLAG til reviderte vedtekter 2025

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

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

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

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

---

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vedtekter rev. 2022, punkt 1-1

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

Forslag 10.04.2025, punkt 1-1

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

Endringer:

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 1-2 (1):

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

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

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 1-2 (2):

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

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

---

2. Andeler og andelseiere

2-1. Andeler og andelseiere

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 2-1 (2):

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

Endringer:

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

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

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 2-1 (3):

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

Endring: *Teksten omformulert for bedre lesbarhet.*

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

2-2 Sameie i andel

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 2-2 (2):

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 2-3 (5):

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

Endringer:

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

2. *Tilføyd «frem».*

3. *Omformulert.*

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

---

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

Vedtekter rev. 2022, side 3, punkt 3-1 (3):
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3 – 2, jf borettslagslovens § 4 – 15 første ledd.

Forslag 10.04.2025, punkt 3-1 (3):
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3–2, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Vedtekter rev. 2022, side 3, punkt 3-2:
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Forslag 10.04.2025, punkt 3-2:
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

Endring: Tilføyd henvisning til borettslagsloven.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 3-3 (3):

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

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

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 3-3 (4):

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

Endring: *Modernisert metode for kunngjøring av forkjøpsretten.*

---

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere. Videokamera er satt opp i fellesområder i kjellere for å hindre at privat boss og andre private eiendeler[1] plasseres i kjellerne. Dersom slike gjenstander oppdages, vil beboer bli kontaktet og gitt frist på 7 – sju dager til enten å fjerne gjenstandene, eller betale for at Krohnsminde borettslag fjerner dem[2].

Forslag 10.04.2025, punkt 4-1 (4):

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

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

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

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

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 4-1 (6):

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

Endringer: *Nummerering av punktet er endret fra 4-1 (5) til 4-1 (6). Ellers ingen endringer bortsett fra endret ordvalg for bedre forståelse.*

1. *Endret «Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke» til «Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret likevel samtykke».*

2. *Endret «for de andre brukerne» til «for andre brukere».*

4-2 Bruksoverlating

Vedtekter rev. 2022, side 4, punkt 4-2 (1):

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

Forslag 10.04.2025, punkt 4-2 (1):

(1) Andelseier må ved bruksoverlating sende skriftlig søknad til styret. Søknad må godkjennes skriftlig før andelseier kan overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Forslag 10.04.2025, punkt 4-2 (2):
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

5. Vedlikehold

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

(5-1) Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (1):

(1) **Generelt ansvar**

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

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

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

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

Vedtekter rev. 2022, side 6, punkt 5-1 (6)
(6) «Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4».

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (2):
(2) **Forsvarlig utførelse**

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

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

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

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

5-1 (2) – Første linje:

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

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (3):
(3) **Ansvarets omfang**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-1 (2) – Første avsnitt:

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

5-1 (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås / sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

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

ii. **Kloakk, rør og avløp**

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

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

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

1. Tilføyd fordelerskap for presisering.

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

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

5-1 (1) – Første avsnitt:

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

5-1 (1) – Nest siste avsnitt:

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

5-1 (2) – Første avsnitt:

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

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

iii. **Våtrom og ventilasjon**

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

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

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

1. *Fjernet «varmtvannsbereder».*

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

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

5-1 (1) – Første avsnitt:

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

5-1 (1) – Andre avsnitt:

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

5-1 (2) – Første avsnitt:

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

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

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

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

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

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

5-1 (1)

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

5-1 (2)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (4):

(4) **Melding om skade**

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

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

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (5):

(5) **Individuelle avtaler**

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

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

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (6):

(6) **Konsekvenser ved mislighold**

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 5-2 (1):

(1) **Bygninger og eiendom**

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

Endringer:

1. *Omformulert.*

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

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

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 5-2 (2):

(2) **Felles installasjoner**

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 5-2 (3):

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

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

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

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

---

6. Pålegg om salg

6-2 Pålegg om salg

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 6-2:

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

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

---

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 7-1 (2):

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

Endringer:

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

2. *Lagt til: punktum etter «nr».*

3. *Tilføyd «(forsinkelsesrenteloven)».*

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 7-2:

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført jf. borettslagsloven § 5-20.

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

---

8. Styret og dets vedtak

8–2 Styrets oppgaver

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

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

Forslag 10.04.2025, punkt 8-2:

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

Endring: *Tilføyd digital signering som et alternativ.*

8-4 Representasjon og fullmakt

Vedtekter rev. 2022, side 8, punkt 8-4:

«Lederen (nestlederen)[1] og et styremedlem i fellesskap representerer laget og utad og tegner dets navn[2]».

Forslag 10.04.2025, punkt 8-4:

Lederen/nestlederen[1] og et styremedlem i fellesskap representerer og signerer på vegne av laget[2].

Endringer: *Forenklet og modernisert teksten.*

1. *Endret «Lederen (nestlederen)» til «Lederen/nestlederen».*

2. *Endret «representerer laget og utad og tegner dets navn» til «representerer og signerer på vegne av laget».*

---

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

Vedtekter rev. 2022, side 11, punkt 10-1 (2):

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

Forslag 10.04.2025, punkt 10-1 (2):

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

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

---

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer»

Forslag 10.04.2025, punkt 11-1 (2):

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

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

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

1. *Satt punktum etter «jf».*

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

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

---

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

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

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

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

Endringer: *Kun rettet tegnsetting og formelle henvisninger.*

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

12-2 Parkering

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

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/11/0/0
Utlistet 11. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260712102	Grunneiendom	0	Ja	408,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10860000	30	ÅRSTAD. FJØSANGERVEIEN, KVARTALET MELLOM SOLHEIMSGATEN/FJØSANGERVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.01.1956		99,5 %
16970000	30	BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD GRIEGS VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.06.2004	200208974	0,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16970000	319 - Annen veigrunn	0,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S4	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	20,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	9,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
71401	31	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 36, 37, 39, 1362, KRONSTAD	3	200914803
63400000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 45, SOLHEIMSGATEN	3	201910899
64300000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 30 MFL., SOLHEIMSGATEN 23	3	201330105
4845300	32	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR	3	-
71400	30	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 39, KROHNSMINDE IDRETTPLASS	3	200305686
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11650000	30	ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD, STREKNINGEN DANMARKSPLASS - FABRIKKGATEN	4	-
10270000	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN - MICHAEL KROHNS GATE - NYKRONBORG OG MØREGATEN	4	-
11610000	30	ÅRSTAD. FJØSANGERVEIEN 38 A - BJØRNSONS GATE 2, TOMT FOR YRKESSKOLEN	4	-
16970002	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN BYSTASJONEN - NEDRE NYGÅRD - BJØRNSONS GATE	3	200704529
4840002	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR, REGULERINGSENDRING FELT C 3	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/272	301378073	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	01.11.2024	202413768
158/10	139212452-2	Ombygging	Annen forretningsbygning	Igangsettingstillatelse	06.02.2026	202511674

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 11. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/11
Dato: 11.05.2026 Adresse: Solheimsgaten 66

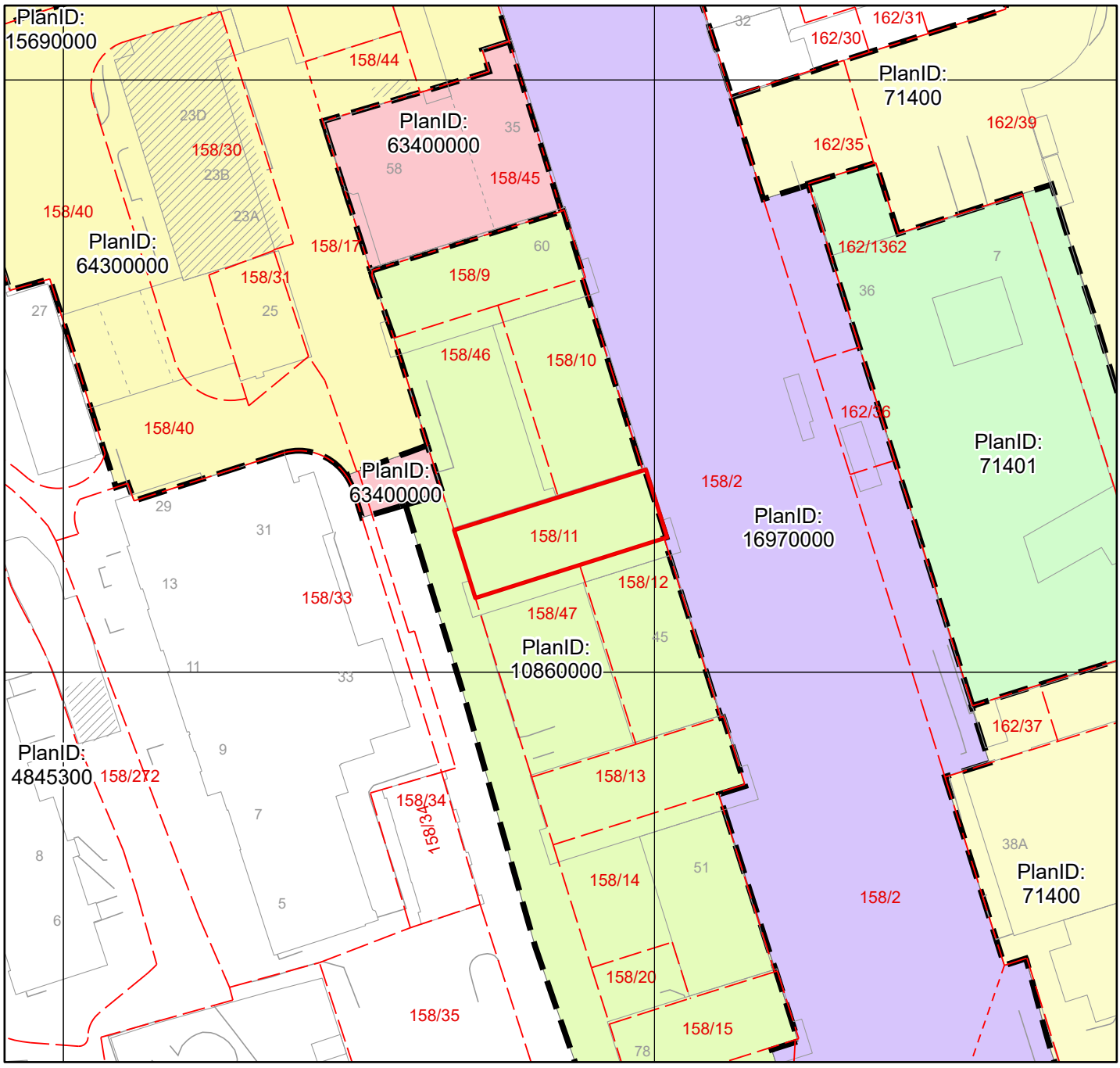
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10860000, 16970000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

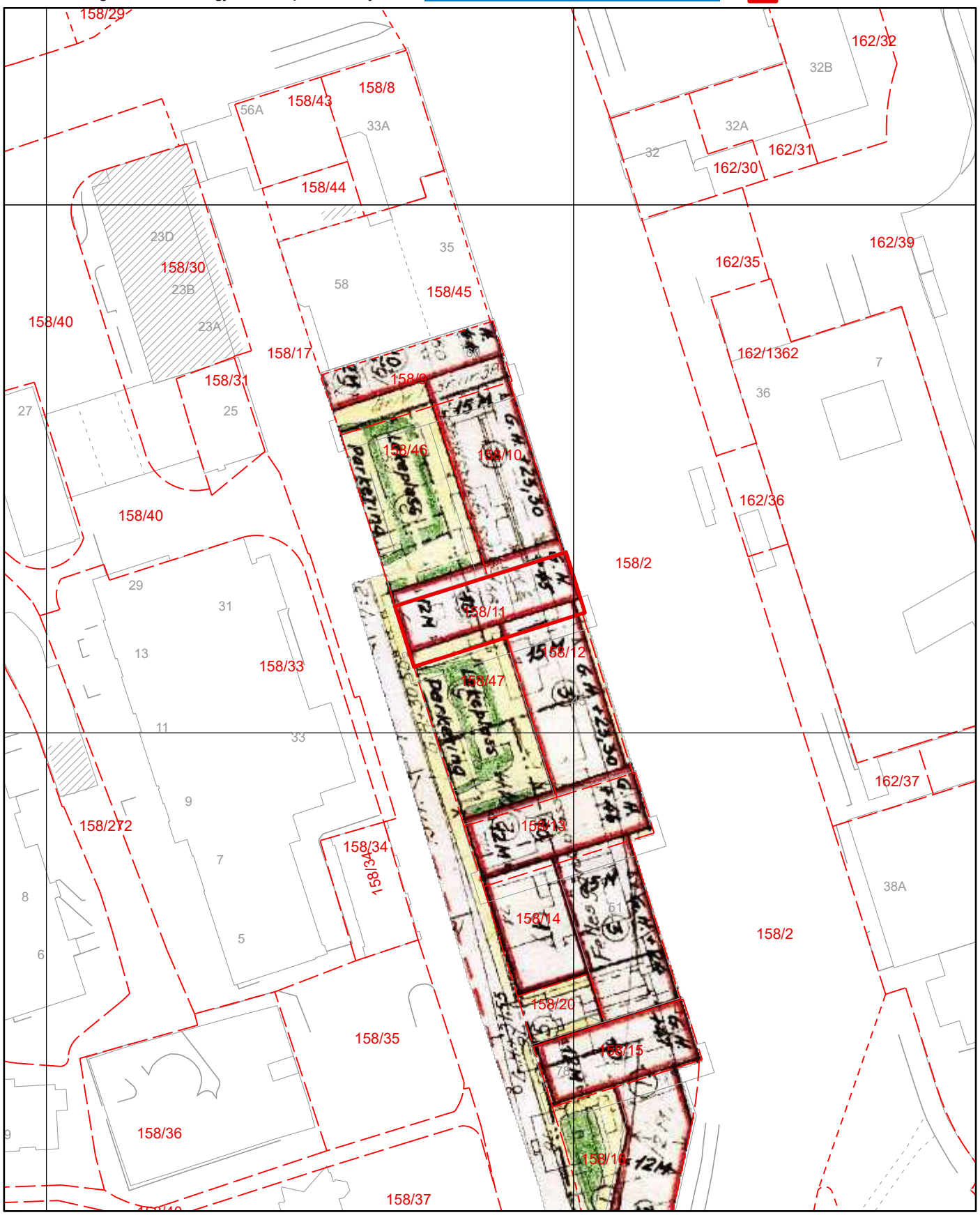
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/11
Dato: 11.05.2026 Adresse: Solheimsgaten 66

N

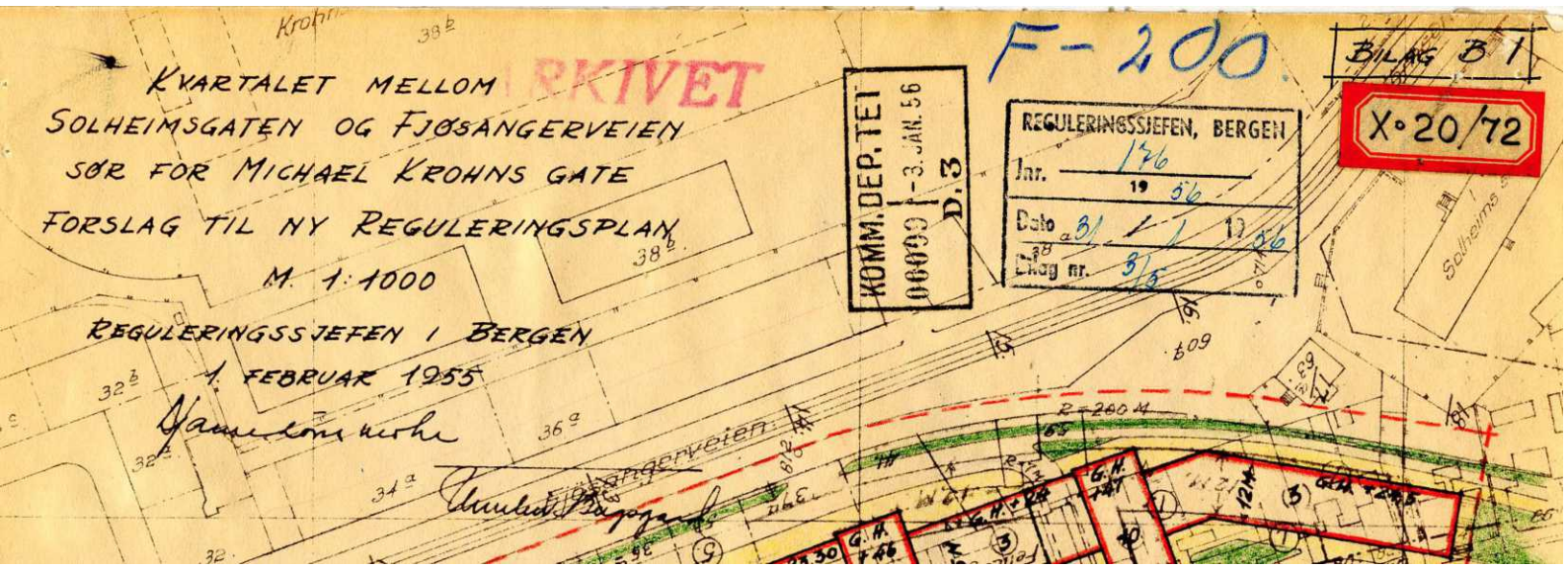
PlanID(er): 10860000, 16970000

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

Eiendomsflate



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


KVARTALET MELLOM
SOLHEIMSGATEN OG FJØSANGERVEIEN
SØR FOR MICHAEL KROHNS GATE
FORSLAG TIL NY REGULERINGSPLAN
M. 1:1000
REGULERINGSSJEFEN I BERGEN
1. FEBRUAR 1955
ARKIVET
KOMM.DEP.TEI
-3. JAN. 56
D.3
F-200
BILAG B 1
X·20/72
REGULERINGSSJEFEN, BERGEN
Inr. 176
19 56
Dato 31/1 19 56
Dkag nr. 31/5
Fjøsangerveien
Solheims

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/11
Dato: 11.05.2026 Adresse: Solheimsgaten 66

N

PlanID(er): 10860000, 16970000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Torg

Parkeringsplass

Sporvei / forstadsbane

Anlegg for idrett og sport

Arealformål PBL §12-5

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

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1802 - Bolig, forretning, kontor

1810 - Forretning, kontor

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2050 - Hovednett for sykkel

2150 - Avfallssug

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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.05.2026

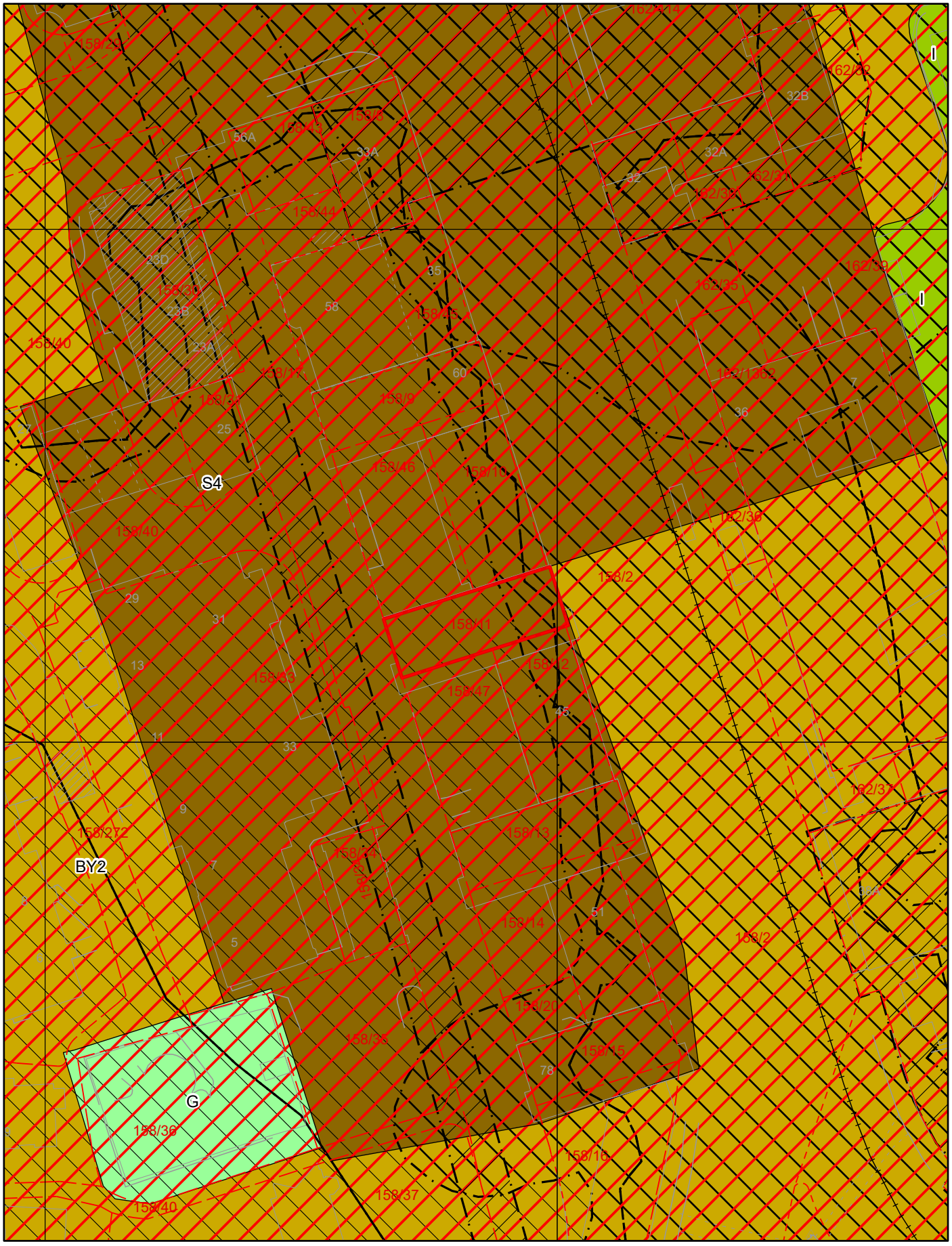
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/11
Adresse: Solheimsgaten 66

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Idrettsanlegg

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.05.2026

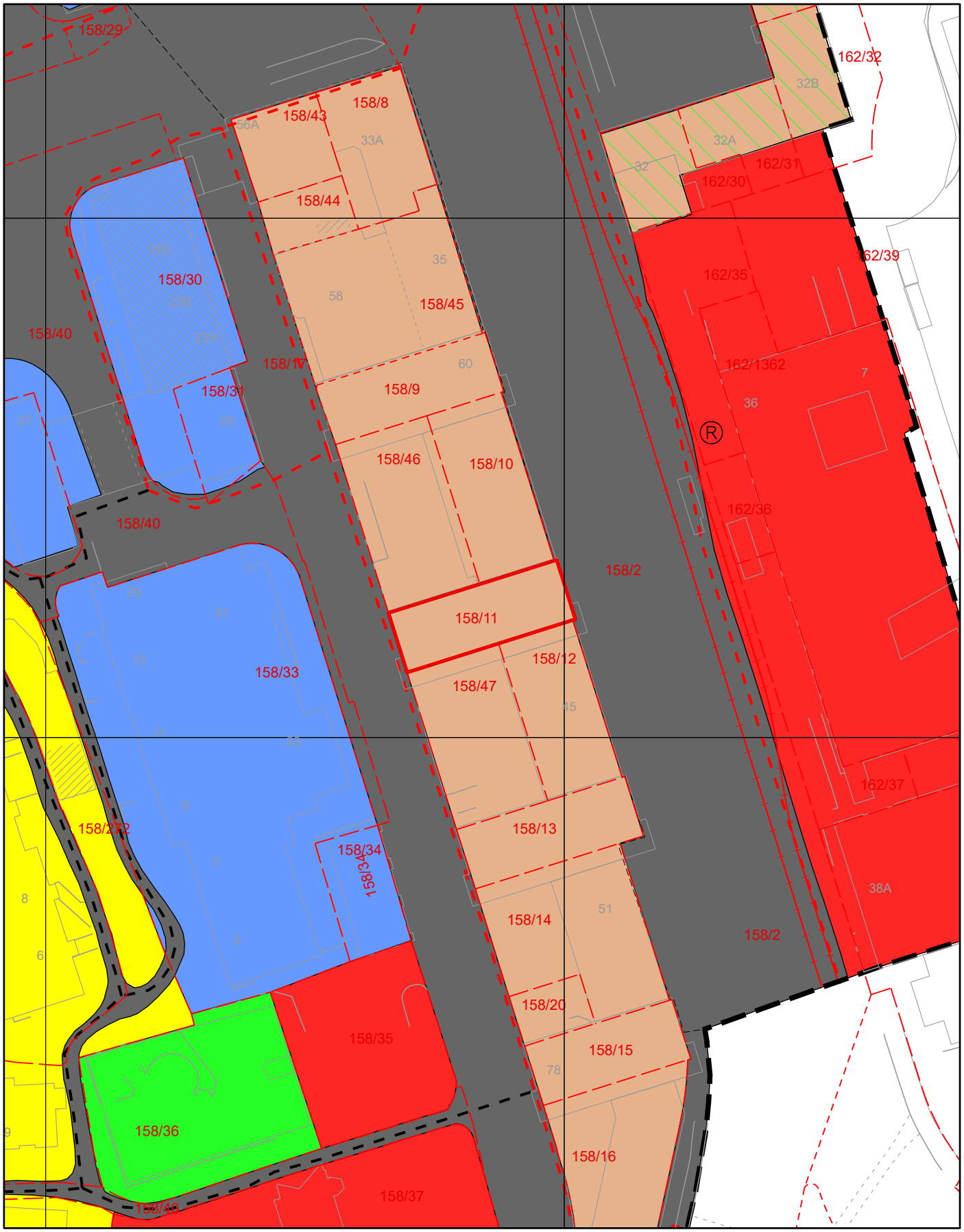
Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/11
Adresse: Solheimsgaten 66

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Sporveg, fremtidig


Turveg, fremtidig


Turveg


Grense for retningslinjeområde


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Kontor (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Vegareal (N)

Solheimsgaten 66

Nabolaget Solheimsviken - vurdert av 135 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	9 min 0.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	21 min 1.8 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	4 min 0.3 km
St. Paul gymnas 270 elever	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Danmarks plass Totalt 10 ulike linjer	2 min 0.2 km
Danmarks plass Linje 1	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 2 km
Bergen Flesland	15 min

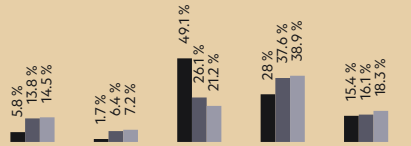
BARNEHAGER

Ny Krohnborg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Kronstad Oppveksttun barnehage (0-5... 74 barn	9 min 0.7 km
Damsgårdssundet barnehage (1-4 år) 8 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Danmarksplass	2 min
Rema 1000 Danmarksplass	3 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Trygt 64/100

Kvalitet på skolene
Bra 56/100

Naboskapet
Høflige 50/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Bybane
- Gående
- Egen bil

SPORT

Solheimsgaten ballplass	3 min
Krohnsminde idrettsplass	3 min
SATS Danmarksplass	1 min
NEXT Danmarksplass	2 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

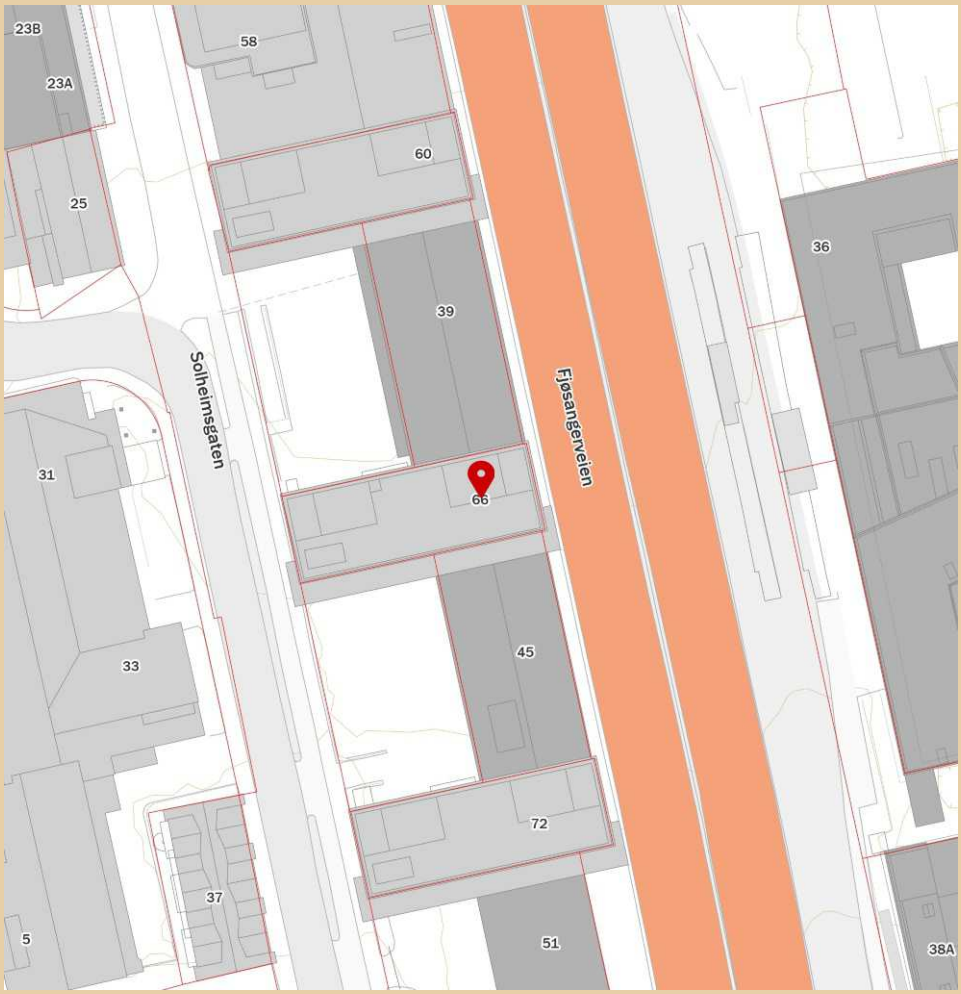
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Shoppingutvalg
Bra 73/100



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

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Solheimsgaten 66, 5054 Bergen
Gnr. 158, Bnr. 11, andelsnr. 78 i KROHNSMINDE BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260262

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Benedicte Tronstad

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 924 96 486

E-post: benedicte.tronstad@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.
