PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SOLHEIMSGATEN 60

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Kommunal informasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Solheimsgaten 60, 5054 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 158, bnr. 9
Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 94 m²

Befaringsdato: 09.07.2026 **Rapportdato:** 09.07.2026 **Oppdragsnr.:** 13993-21799 **Eiendomsverdi ref nr:** OQ9856

Autorisert foretak: Takstmann David Bryn AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Bryn



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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann David Bryn AS

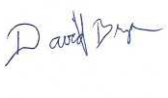
Takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen og mer enn 10 år i takstbransjen. Utdannet hos Norsk Takst siden 2015. Driver Takstmann David Bryn AS, med spesialisering i tilstandsrapporter etter gjeldende forskrifter.

Vi er en del av et solid takstfelleskap med flere erfarne og dyktige takstingeniører – noe som gir ekstra trygghet og kapasitet for våre kunder.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapport (Norsk Standard 3600)
- Verditakst for bolig og fritidseiendom
- Boligsalgsrapport
- Areal oppmåling etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Byggelånskontroll

Vi kombinerer håndverkerbakgrunn med takstfaglig ekspertise og leverer grundige, uavhengige rapporter – for trygghet for både

Rapportansvarlig



David Bryn
Uavhengig Takstingeniør
post@bryntakst.no
986 33 348

Medlem av NITO

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i trekarmer, aluminiumsbelagt utvendig.
Entrédør i tre i brannklasse B 30 og lydklasse dB 40 mot felles gang.
Terrassedør i tre med isolerglass.
Innglasset balkong.
Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: 1-stavs parkett, fliser. Mindre skjevheter registrert.
Innvendige overflater består av:
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Diverese gulv til tak garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 8. Etasje › Bad (2,8 m²)
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger faktura som dokumentasjon. Helfliset bad pusset opp i 2017.
Det foreligger faktura som dokumenterer at arbeid er utført i 2017.
Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt eller øvrige arbeider. Om mulig bør ytterligere dokumentasjon oppdrives.
Våtrommet har fliser på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Badet er utført med lokalt fall mot sluk innenfor dusjsonen. Øvrige gulvflater har begrenset fall mot sluk. Det er ikke etablert tradisjonell oppkant ved dørterskel, men det er målt ca. 35 mm høydeforskjell mellom sluk og terskel. Dusjsonen er avskjermet med glassvegger som begrenser vannsprut mot døråpningen, og løsningen vurderes å ivareta våtrommets funksjon ved normal bruk.
Våtrommet er utført med smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv. Membranens utførelse og kvalitet er ukjent, da denne er skjult bak overflater og ikke kan kontrolleres ved visuell befaring. Sluk i plast.
Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører, opplegg for vaskemaskin og servant med innredning/speil/belysning.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 8. Etasje › Bad 2 (3,3 m²)
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger faktura som dokumentasjon. Helfliset bad pusset opp 2017.
Det foreligger faktura som dokumenterer at arbeid er utført i 2017.
Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt eller øvrige arbeider. Om mulig bør ytterligere dokumentasjon oppdrives.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er utført med smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv. Membranens utførelse og kvalitet er ukjent, da denne er skjult bak overflater og ikke kan kontrolleres ved visuell befaring. Sluk i plast.
Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne og servant med innredning/speil/belysning.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kvikk kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Slette fronter.
Integrert:
- oppvaskmaskin
- stekeovn
- platetopp
- kjøleskap (hel)
- kaffemaskin
-mikro.
Det er installert vannstoppsystem.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.
Integrert kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Kursfortegnelse mangler.
Det er innvendige avløpsrør av plast. Felles stamme er ikke kontrollert.
Det er balansert ventilasjon.
Sentralvarme med radiator i flere rom.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av
følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

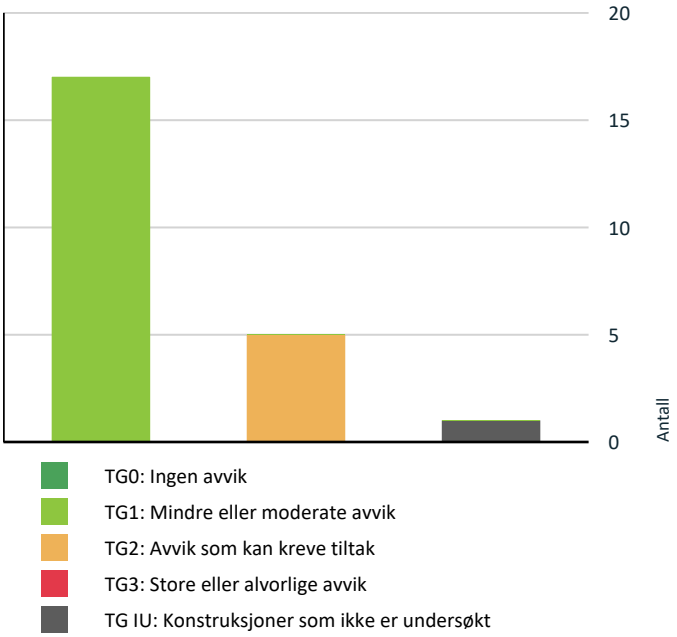
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det henvises videre til megler for nærmere info vedrørende tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 8. Etasje > Bad 2 (3,3 m²) > Overflater gulv Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 8. Etasje > Bad 2 (3,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 8. Etasje > Bad (2,8 m²) > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 8. Etasje > Bad 2 (3,3 m²) > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1966

Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer, aluminiumsbelagt utvendig.

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

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG2 er satt på grunn av vinduenes alder, da normal slitasje, økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon må forventes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør i tre i brannklasse B 30 og lydklasse dB 40 mot felles gang. (sår nederst på døren).
Terrassedør i tre med isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Gulv: 1-stavs parkett, fliser. Mindre skjevheter registrert.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Diverese gulv til tak garderobeskap.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD (2,8 M²)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger faktura som dokumentasjon. Helfliset bad pusset opp i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

8. ETASJE > BAD (2,8 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger faktura som dokumenterer at arbeid er utført i 2017. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt eller øvrige arbeider. Om mulig bør ytterligere dokumentasjon oppdrives.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

8. ETASJE > BAD (2,8 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har fliser på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

8. ETASJE > BAD (2,8 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Badet er utført med lokalt fall mot sluk innenfor dusjsonen. Øvrige gulvflater har begrenset fall mot sluk. Det er ikke etablert tradisjonell oppkant ved dørterskel, men det er målt ca. 35 mm høydeforskjell mellom sluk og terskel. Dusjsonen er avskjermet med glassvegger som begrenser vannsprut mot døråpningen, og løsningen vurderes å ivareta våtrommets funksjon ved normal bruk.

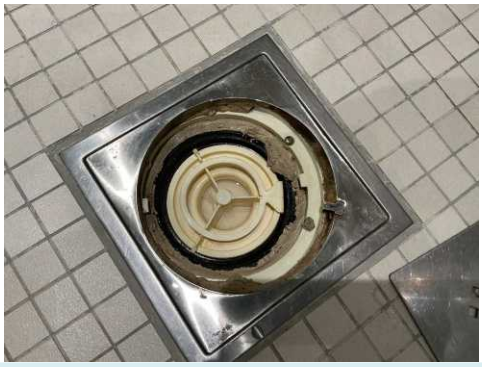
Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

8. ETASJE > BAD (2,8 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet er utført med smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv. Membranens utførelse og kvalitet er ukjent, da denne er skjult bak overflater og ikke kan kontrolleres ved visuell befaring. Sluk i plast.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



8. ETASJE > BAD (2,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører, opplegg for vaskemaskin og servant med innredning/speil/belysning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

8. ETASJE > BAD (2,8 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

8. ETASJE > BAD (2,8 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.



8. ETASJE > BAD 2 (3,3 M²)

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger faktura som dokumentasjon. Helfliset bad pusset opp 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

8. ETASJE > BAD 2 (3,3 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger faktura som dokumenterer at arbeid er utført i 2017. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt eller øvrige arbeider. Om mulig bør ytterligere dokumentasjon oppdrives.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

8. ETASJE > BAD 2 (3,3 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

8. ETASJE > BAD 2 (3,3 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke etablert tradisjonell oppkant ved dørterskel, men det er målt ca. 37 mm høydeforskjell mellom sluk og terskel. Dusjsonen er utført med lokalt fall mot sluk. Fallet er begrenset. Det anbefales å etablere dusjvegg for å begrense vannsprut til øvrige deler av våtrommet.

8. ETASJE > BAD 2 (3,3 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er utført med smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv. Membranens utførelse og kvalitet er ukjent, da denne er skjult bak overflater og ikke kan kontrolleres ved visuell befaring. Sluk i plast.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



8. ETASJE > BAD 2 (3,3 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne og servant med innredning/speil/belysning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

8. ETASJE > BAD 2 (3,3 M²)

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

8. ETASJE > BAD 2 (3,3 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN (9,7 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvikk kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Slette fronter.
Integrert:
- oppvaskmaskin
- stekeovn
- platetopp
- kjøleskap (hel)
- kaffemaskin
-mikro.
Det er installert vannstoppsystem.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

8. ETASJE > KJØKKEN (9,7 M²)

Avtrekk

Beskrivelse

Integrert kjøkkenventilator med avtrekk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Kursfortegnelse mangler.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av plast. Felles stamme er ikke kontrollert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Avtrekk fra boligens balanserte ventilasjonsanlegg er ført til innglasset balkong fremfor direkte til friluft. Eier opplyser at det periodevis oppstår dugg- og isdannelse på glassflater i balkongen som følge av dette. Løsningen anses ikke som optimal, da avkastluft fra ventilasjonsanlegg normalt skal føres direkte til uteluft for å unngå opphopning av fukt og kondens i lukkede eller delvis lukkede rom.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet medfører økt risiko for kondens og isdannelse på balkongens glassflater, særlig i kalde perioder. Det anbefales å vurdere omlegging av avkast til direkte utblåsning til friluft dersom dette er teknisk og praktisk gjennomførbart.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Sentralvarme med radiator i flere rom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

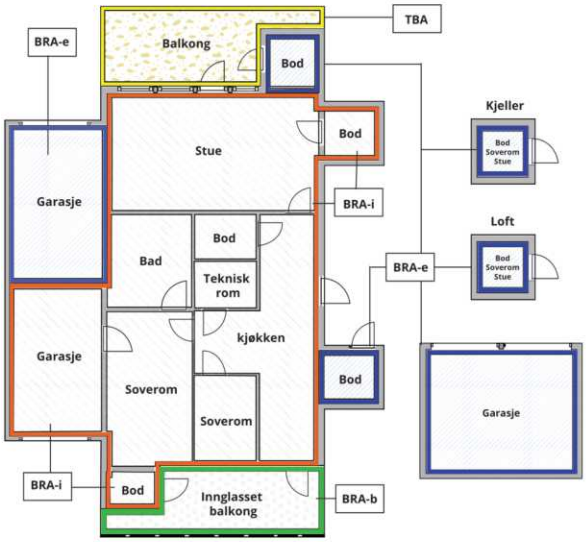
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. Etasje	94		20	114	
3. Etasje					
SUM	**94**		**20**		
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
8. Etasje	Entré/gang (8 m²), bad (2,8 m²), kjøkken (9,7 m²), stue (22,7 m²), soverom 1 (8,7 m²), soverom 2 (11,5 m²), soverom 3 (8,5 m²), kott (0,7 m²), soverom 4 (10,6 m²), bad 2 (3,3 m²)		Innglasset balkong (19,7 m²)
3. Etasje		Skap	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.
Takhøyde målt til 2,42 meter i stue.
Romarealene er ca. mål og innervegger kommer itillegg i totalarealet.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Skap i 3. etg på 0,4 m2.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. vanskelige måleforhold og bygningens oppbygging kan areal fravike og det tas forbehold om dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det henvises videre til megler for nærmere info vedrørende tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	David Bryn	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Solheimsgaten 60

Hjemmelshaver
Krohnsminde Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0801/KROHNSMINDE BORETTSLAG	952381849	H0801		Savland Nora Brydøy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
23

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på danmarksplass. I nærområdet finner du blant annet treningssenter, butikker, kulinariske restauranter og Bien bar.
For et utvidet servicetilbud tar det ca 5 minutter å kjøre til Bergen sentrum. Kort gange til Bybanestopp. Med eiendommens sentrale beliggenhet er det god barnehage og skoledekning i området. Kort vei til videregående skole og populære utdanningsfasiliteter som høgskolen, UIB og BI Marineholmen.
Tilgang til flere turmuligheter i området med Damsgårdsfjellet og turveien langs Løvstakkens østside.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2026	
2	09.07.2026	
3	09.07.2026	
4	09.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260400
Addresse	Solheimsgaten 60		
Postnr.	5054	Sted	BERGEN
Selgers navn	Nora Brydøy Savland		

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?

August 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

I underkant av 5 år. Tok over i oktober 2021.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Husforsikring er tegnet av borettslaget og finansieres gjennom felleskostnader

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:

Ref. forrige eier: To nye bad ble bygget i 2017. Alt elektroarbeid og varmekabler av Service Elektrikeren. Støping, membran, flislegging og fuging er gjort av Irekpol AS. Rørarbeid og fjerning av gammel støpejernsluk gjort av rørlegger Sarunas Sidaras.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tømrerarbeid er utført av forrige eiers egeninnsats.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Det foreligger faktura for flislegging og membran, faktura fra rørlegger, dokumentasjon for skjult varme på bad 1 og 2.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ref. forrige eier: Ny membran er SINTEF godkjent schønox HA smøremembran på begge bad, utført av Irekpol AS.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ref. forrige eier: Gammel støpejernssluk fjernet og lagt opp to nye sluker til to nye bad. Utført av Sarunas Sidaras rørlegger.

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

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

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

Ref forrige eier: Alt elektrisk arbeid på de to nye badene fra 2017 er utført av Service Elektrikeren. Blant annet innstallasjonr av el uttak og varmekabler.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på elektrisk arbeid, dokumentasjon for skjult varme på bad 1 og 2., risikovurdering, samsvarserklæring, kursfortegnelse, sluttkontroll og generell info om elektrisk annlegg

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

Beskrivelse:

I 2024 var det et tilfelle der avløpet fra kjøkken, sluk og servant på det ene badet ble tett, rørlegger fra Sitha vvs kom og høytrykkspylte avløpet. Vår 2026 ble avløpet på det samme badet tett igjen, men det løste seg med vanlig avløpsåpner.

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:

Ref forrige eier: I 2017, nytt fordelerskap, nye vannledninger, alt avløp fra bad og kjøkken nytt. Montert lekkasjestopper med sensor på kjøkken under vask og oppvaskemaskin.2022 byttet en defekt vannstopper.2024 høytrykkspyling avløp

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:

Faktura på arbeid og deler fra rørlegger i 2017Faktura på arbeid ved utskiftning av vannstopper i 2022Faktura på arbeid ved tett avløp i 2024

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørlegger fra Sitha vvs gjorde søk etter vannlekkasje i 2022 etter at lekkasjealarm gikk. Det viste seg at det var "falsk alarm", ingen lekkasje, men vannstopperen viste seg å være defekt.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, defekt vannstopper ble skiftet i 2022 av Sitha vvs.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

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

Takrehabilitering gjort i hver blokk og oppussing av takterrasser i 2022

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av borettslaget

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

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

Ref. forrige eier: Borettslaget oppgraderte fasader og monterte innlgasset balkong ca. 2008-2009.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av borettslaget utført av Balco AS

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og 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:

Ref. forrige eier: Nye og flere sikringer. Alt elektrisk nytt i leiligheten. Varmekabler under fliser på kjøkken/entre. .Montering av balansert ventilasjon. Alt i 2017. En jordfeilbryter ble byttet ut i 2021.

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:

Faktura på elektrisk arbeid, risikovurdering, smasvarserklæring, kursfortegnelse, sluttkontroll, generel info elektrisk anlegg. Faktura på Balansert ventilasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ref. forrige eier: Sluttkontroll av Service Elektrikeren 2017 og BKK Elsikkerhet 02.08.21

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ref. forrige eier: Ja i 2021, det ble oppdaget at en jordfeilbryter ikke løste ut ved bruk av testkknapp. Den ble byttet samme dag.

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

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

Fana blikk installerte balansert ventilasjon i 2017.

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:

Faktura fra Fana blikk og brukermanual.

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

Hvilke endringer er gjort?:

Leiligheten bygget om - til 4 soverom, bod omgjort til bad, ny bod laget. Nytt kjøkken, 4 innebygde garderobeskap. Nye himlinger med spotter. Ny parkett, nye gipsvegger med isolasjon. Alt av forrige eier i 2017 (godkjent av borettslaget)

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ 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

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport utført av David Bryn i 2026

Er forholdet utbedret?

Nei

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

Beskrivelse:

Avtrekk fra balansert ventilasjon ført til innglasset balkong, i vinterhalvåret periodevis noe dugg (evt is) på balkong, ingen fuktskader på møbler, men jordslag på enkelte rullgardiner som ikke er i bruk. Tillatelse til utbedring (til friluft) foreligger

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

Beskrivelse:

Ref borettslaget: I 2026 planlegges skifte av alle gamle pulverapparat. Mulig utbedring av brannvarslingsannlegg og forebyggende arbeid i næringslokaler for å forhindre lekkasje og forringing av bygningsmassen i borettslaget. Ytterdører er byttet vår 2026

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 23.07.2026

Signert av *Nora Brydøy Savland*

Initialer selger:
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Solheimsgaten 60, 5054 BERGEN	
Dato for energimerking **22.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323330**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139212444**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **9**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0801**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
148,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
143,29 kWh/m²	**22 775 kWh**



Solheimsgaten 60, 5054 BERGEN

Detaljering

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

Solheimsgaten 60, 5054 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Solheimsgaten 60

Nabolaget Solheimsviken - vurdert av 136 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	15 min 1.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	22 min 1.8 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	4 min 0.3 km
St. Paul gymnas 270 elever	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Danmarks plass Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.2 km
Danmarks plass Linje 1	3 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 1.9 km
Bergen Flesland	16 min

BARNEHAGER

Ny Krohnborg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Kronstad Oppveksttun barnehage (0-.. 73 barn	10 min 0.8 km
Småpudden barnehage (0-5 år) 50 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Danmarksplass	2 min
Rema 1000 Danmarksplass	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	21 min
Vitusapotek Danmarksplass	3 min
Bergen Storsenter Vinmonopol	21 min

SPORT

Solheimsgaten ballplass	3 min
Krohnsminde idrettsplass	3 min
SATS Danmarksplass	0 min
NEXT Danmarksplass	1 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

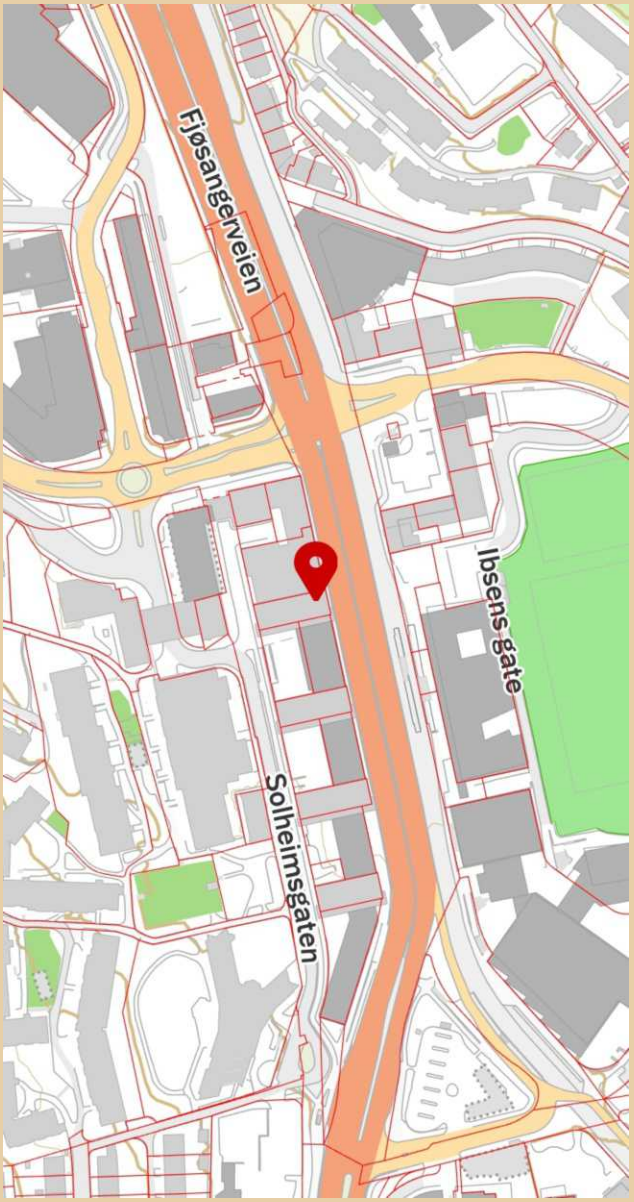
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Bybane
- Gående
- Egen bil



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

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 beboern**e** må være spesielt oppmerksom på dette kvelds-/nattestid.

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

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

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

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

FELLESAREALER
Røyking er forbudt i inngangsparti, heiser og oppganger.

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

Misbruk av fellesareale blir rapportert til styret.

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

SØPPEL
Alt boss 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 lørdag 08.00 - 21.00.
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 1 gang pr. uke. **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 eller elektrisk grill 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 fellesarealer 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. Ønsker du hund, må du søke til styret.

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.

OBOS OpenNet - RiksTV – Allente
Fra 1. juni 2022 har borettslaget installert fibernett fra OBOS OpenNet. TV-avtale, dekoder og fjernkontroll er andelseiers eiendom og kan overføres til nytt bosted. Ny andelseier må selv ordne TV-avtale. TV-avtalen kan også overføres til ny andelseier viss begge parter ønsker. Kontakt kundeservice for flytting / overføring av TV-abonnement. Virker ikke nettet eller TV-en?

Kontakt **OBOS OpenNet Kundeservice – 21 01 61 50, RiksTV Kundeservice – 21 01 02 10 eller Allente Kundeservice – 915 06 070.**

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.

Radiatorvarme - forbruk av varmtvann - strømforbruk
Eviny Termo AS fjernavleser og fakturerer forbruk for varmt vann og radiatorvarme hver måned.
Strømleverandør - andelseierne velger strømleverandør. Husk å melde fra til til Eviny Termo AS og strømleverandør når du flytter. Eviny Termo AS - **tlf. 55 12 70 00.**

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

Oppussing av bad - utskifting av sluk
Andelseiere kan søke refusjon for kostnader med utskifting av sluk i baderomsgulv. Når du skifter sluk, kontrollér om avløpsrør fra sluk og til fellesrør også bør skiftes. Vurdér også å flytte stoppekranene (under vask på kjøkken) ut på badet. Refusjon for skifte av sluk er kr. 5.000 pr. 01.01.2020. Bilag for utgiftene må legges ved søknaden.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I

KROHNSMINDE BORETTSLAG



TORSDAG 21. MAI 2026 KL 18.00

LOKALET TIL BÆREKRAFTIGE LIV (LOKALT)
SOLHEIMSGATEN 60

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 21.5.2026**

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:

_____

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 2025

4. Styrehonorar 2025-2026 – forslag frå styret

5. Betaling for bruk av vaskeri – forslag frå styret

6. Norgespris – forslag frå andelseigar

7. Info frå styret i AS Krohnsminde Garasje

8. Val av styre – valkomiteens innstilling

9. Forslag til valkomite 2027:

   Henrik Ytrehus Førde og Tor Køster

STYRET I KROHNSMINDE BORETTSLAG

ÅRSRAPPORT FOR 2025 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 10.4.25 er styret samansett slik:

Styreleiar: Heidi Wallevik
Nestleiar: Anne Britt Isene Orheim
Styremedlemmer: Malene Fløtre, Aleksander Fjellanger, Tor MacKenzie Køster
Varamedlemmer: Ingrid M. Johnsen og Morten Båtbukt

2.1. Generalforsamling 2025

Blei gjennomført 10.4.25 i felleslokalet Klubben, Solheimsgaten 78.

2.2. Styremøte

Styret har hatt 20 ordinære styremøte og behandla 146 saker i løpet av 2025. I tillegg har det blitt halde ein del arbeidsmøte i samband med alle prosjekta vi har jobba med gjennom året. Varamedlemmene har vore innkalla til og møtt på dei fleste møta.

2.3. Saker i 2025

- 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.
- Lekkasjen i Solheimsgt 60 haust 2024: Reklamasjonssak, ferdigstilt vinter 2025.
- Vi hadde mykje arbeid med revisjon av vedtektene fram mot generalforsamlinga 2025.
- Pga. innsparing i 2024 blei ein del arbeid som allereie var vedtatt utført, utsett: Fjerne oljetank og mur i garasjen, bytte vindauge og inngangsdør til næringslokalet 904 (Maxi Bingo AS), erstatte øydelagde infoskjermar med nye. Dette arbeidet blei gjennomført i 2025.
- Styret bestilte tilstandsrapport og vedlikehaldsplan for borettslaget frå BOB. Vedlikehaldsplanen var ferdig sommar 2025. Denne planen gir oss eit mykje betre grunnlag for å planlegge og budsjettere vedlikehald 10 år fram i tid.
- Styret har inngått eit samarbeid med Bankadvisor for å bistå med renteforhandlingar for borettslagets lån. Bankadvisor vil vere til stades på generalforsamlinga for å fortelje om jobben dei har gjort og svare på spørsmål.

- Nytt styrekontor i Solheimsgaten 60. Sommaren 2025 flytta vi ut frå kummerlege forhold i kjellaren i Solheimsgt 78 og inn i nyoppussa lokale i 60. Dette arbeidet blei gjort på dugnad, bortsett frå elektrisk- og røyrleggararbeid. Deler av lokalet har blitt brukt som pauserom for arbeidarar som jobbar for borettslaget og garasjen i samband med renoveringa der. Kostnadene for arbeidet blei delt mellom borettslaget og AS Krohnsminde garasje.
- Sommaren 2025 var vi med i ein konkurranse om å få midlar til å gjere enda meir ut av takterrassane (dyrking, planting mm). Vi skreiv ein svært god søknad, men nådde dessverre ikkje heilt opp denne gongen.
- Felleslokalet Klubben i Solheimsgaten 78 er frå juni 2025 utleigd på fast basis til Dejavu Frisør AS. Utleige av lokalet på fast langtidsbasis blei vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2024. For større arrangement vil vi kunne leige lokalet til Bærekraftige liv (Lokalt) i Solheimsgaten 60. Dei tilbyr rimelege leigeprisar for bebuarar. Borettslaget får låne lokalet gratis.
- Styret har jobba med utforming av nye leigekontrakter i samband med utleige til næring. Dei nye kontraktene sikrar oss mykje betre juridisk. Alle kontrakter med næringsdrivande vil bli reforhandla ved leigeperiodens slutt slik at dei speglar marknadsprisen på ein betre måte, utan å ekskludere næring, som bidrar til eit godt miljø i nabolaget.
- Det blei gjennomført to dugnader. Ein i garasjen for å fjerne stein i samband med riving og fjerning av gammal oljetank, og ein for å tømme Klubben og flytte tinga på midlertidig lager.
- Det blei gjennomført el-tilsyn og kontroll av alle fellesområde og tekniske rom. Dette blei godkjent og er innrapportert til BKK. På førehand innhenta styret tilbod frå fleire el-firma. BI Elektro AS fekk jobben. Dei tilbyr andeleseigarane 20 % på alt elektrisk utstyr.
- Det blei skifta hovudinngangsdører i alle blokkene, og det blei installert varmekablar i gangvegane. Dette blei vedtatt utført av Stoltz Rehab AS da dei kunne ta arbeidet innimellom garasjejobben. Dørene er gamle, og det har vore nødvendig med stadige reparasjonar kvart år dei siste åra. Det same gjeld låssylindrane. Varmekablar gjer at det blir mindre arbeid og kostnader med snømåking og strøing om vinteren, og vil vere ei innsparing på sikt.
- Nødvendig vedlikehald av vaskeria i kjellarane blei hausten 2025 vedtatt utført i samband med at Stoltz Rehab AS likevel var på plassen og kunne gi oss eit svært godt tilbod på arbeidet. Arbeidet blei igangsett vinter 2026, sluttført mai 2026.

2.4. Generell informasjon

Styret har også gjennom heile 2025 jobba med økonomistyring. Vi har framleis fokus på å spare der det er mogleg for ikkje å måtte auke felleskostnadene meir enn høgst nødvendig.

Tiltak:

- Sommarstenging av tørkerom i vaskeria for å spare straum.

- Vi inngjekk også i 2025 sommaravtale med reinhaldsbyrået OKV Renhold. Dette fungerte bra, vi fekk ingen klager, så vi fortset med dette i 2026. Fleire reinhaldsbyrå har kome med tilbod, men dei kan ikkje matche det byrået vi bruker.
- Vi fortset med gjennomgang av leverandøravtalar for å vurdere om avtalane bør reforhandlast.
- Vi gir ikkje lenger juleblom til alle andelseigarar, berre til dei som spesifikt ønsker det. I staden inviterer vi alle til sosial førjulssamling i lokalet til Bærekraftige liv (Lokalt), der vi serverer gløgg, julekaker og frukt. Folk synest det er eit hyggeleg tiltak, og det er pengar spart.
- Sommarstenging av radiatorvarmen gav merkbar effekt.

2.5. Saker under arbeid og planlegging i 2026

- I samband med nødvendig vedlikehald har vaskeria i etasjane blitt flytta til kjellarane.
- Nytt porttelefonanlegg blei installert i april 2026. Porttelefonen blei bytta ut pga stadig aukande behov for reparasjonar og service, og det viser seg svært vanskeleg å få tak i erstatningsdeler til det gamle anlegget.
- Nye hovudinngangsdører og låsesystem blei ferdiginstallert.
- Planlagt maling og flikking av murar rundt i borettslaget, samt vasking og maling av alle inngangspartia.
- Styret har vedtatt innkjøp av nye brannslokkingsapparat i løpet av året.
- Ved behov blir det innkalt til dugnad også i 2026, gjerne med sosial samling i etterkant.
- Styret er i kontakt med firma for å få tilbod på innstallering av seriekopla røykvarslarar og Waterguard, men vi må hente inn meir informasjon før vedtak blir gjort. Vi hadde eit tilløp til ulmebrann hausten 2025 i Solheimsgaten 66. Det utvikla seg ikkje til brann, men røyken medførte ubehag for bebuarane. Styret meiner det er fornuftig å vurdere betre røykvarslingssystem, gjerne eit som kan koplast til Waterguard. Ettersom det har vore nokre lekkasjer i blokkene, kan eit slikt system vere eit godt tiltak for å auke tryggleiken og begrense skader. Det kan også bidra til å redusere borettslagets forsikringskostnader. Det vil bli invitert til informasjonsmøte før det eventuelt blir gjort vedtak på ekstraordinær generalforsamling.

2.6. Driftsinformasjon

Heisar: Det har vore nokre heisstansar i 2025. Dette skuldast øydelagde alarmar/følarar og feil bruk, mest sannsynleg ved at for store ting blir lasta inn i heisen. I starten av året blei nokre av heisstansane langvarige pga utfordringar med å få tak i riktige deler. Dette fekk særleg store konsekvensar for bebuarane i Solheimsgaten 66, høgre side. Skader som fører til heisstans, blir betalte over vedlikehaldsbudsjettet. Borettslaget har serviceavtale med Schindler AS, som utfører jamnleg vedlikehald. **Ved heisstans, meld straks ifrå til styret.**

Papir/papp: Miljøstasjon for papir og papp er flytta ned mellom Solheimsgaten 60 og 66. Ny plassering er betre skjerma mot vêr og vind, og borettslaget slepp å betale for to parkeringsplasser.

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 toroms leilegheiter (47 m2)

62 store toroms leilegheiter (54,3 m2)

70 treroms leilegheiter (68,7 – 75,9 m2)

2 fireroms leilegheiter (81,8 m2)

18 femroms leilegheiter (93,8 m2)

I 2025 var borettslaget fullverdiforsikra gjennom If Forsikring. Forsikringa omfattar ikkje andelseigars innbu og lausøyre. Eigenandel per skade var kr. 12 000 i 2025.

3.2. Bustadomsetjing, bruksoverlating og juridiske andelseigarar.

Det blei selt 20 andeler i 2025, 10 færre enn i 2024. Dei fordeler seg slik:

Små toroms:	2 selde, gjennomsnittspris kr. 2 974 000
Stor toroms:	4 selde, gjennomsnittspris kr. 2 916 250
Treroms:	13 selde, gjennomsnittspris kr. 3 206 538
Fireroms:	ingen selde
Femroms:	1 seld, gjennomsnittspris kr. Kr 3 950 000

Det blei søkt om og innvilga 3 bruksoverlatingar i 2025.

Krohnsminde Borettslag har 1 juridisk andelseigar, Bergen kommune (4 leilegheiter).

Krohnsminde Borettslag eig 84,7 % av aksjene i AS Krohnsminde Garasje.

3.3. Utleigelokala

Krohnsminde borettslag har 8 forretningslokale til utleige:

Solheimsgaten 60

901: Bærekraftige Liv Løvstakken (Lokalt)

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

922: Dejavu Frisør AS

3.4. Økonomi

- Felleskostnadene for 2026 blei auka med 4,5% som følge av den generelle prisstiginga i samfunnet, samt for å ta høgde for framtidig vedlikehald og opparbeide ein buffer.

- Lån: Styret har i samarbeid med Bankadvisor gjennomført refinansiering av gamle lån for å få betre likviditet. I samband med refinansieringa tok vi opp eit lån på 5 millionar kroner til vedlikehald av vaskeria, skifte av hovedinngangsdører og legging av varmekablar. Kostnadene for dette arbeidet var allereie lagt inn i budsjettet og har ikkje medverka til auke i felleskostnader.
- Rekneskapen for borettslaget er pr 31. desember 2025 gjort opp med eit positivt resultat på kr. 4 146 224, mot eit budsjettert positivt resultat på kr. 3 084 100. Endring i disponible midlar har i perioden vore positiv med kr 1 062 124.

3.5. Vedlikehald

I 2025 blei det utført vanleg vedlikehald i heile borettslaget. Styret meiner at gjennomført vedlikehald er tilstrekkeleg til at bygningsmassen ikkje skal bli forringa.

5. 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 i samband med 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 andelseigarane blir fakturerte etter forbruk.
- Borettslaget har fibernett levert av OBOS Nett.
- Borettslaget har eige returpunkt for papir og papp.
- Returpunkt for glass og metall er plassert ved rundkøyringa øvst i Solheimsgaten. Borettslaget har ikkje returpunkt for plast.

Styret i Krohnsminde borettslag 21. mai 2026

Heidi Wallevik
Styreleiar

Anne Britt Isene Orheim
Nestleiar

Malene Fløtre
Styremedlem

Aleksander Fjellanger
Styremedlem

Tor MacKenzie Køster
Styremedlem

Krohnsminde Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Krohnsminde Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	17 094 704	16 508 203	17 077 500	17 880 500
Andre inntekter	3	552 239	182 601	110 000	410 000
Sum inntekter		**17 646 943**	**16 690 804**	**17 187 500**	**18 290 500**
Driftskostnader					
Dugnad	4	6 000	6 950	67 500	67 500
Styrehonorar	4, 5	355 400	430 000	438 000	500 000
Arbeidsgiveravgift	4	50 687	61 238	68 500	77 000
Avskrivninger	6	86 282	88 979	86 000	74 000
Andre kostnader fellesanlegg		0	51 418	0	0
Felles strøm og varme		742 468	809 954	800 000	730 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 668 463	2 229 447	2 650 000	2 920 000
Andre driftskostnader	7	2 981 757	2 717 667	2 696 000	2 429 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	76 784	31 188	153 000	130 500
Vedlikehold	9	1 419 694	1 489 082	1 875 000	5 220 000
Rehabilitering		0	0	250 000	0
Forretningsførsel		360 425	346 637	343 000	382 400
Revisjonshonorar		29 775	31 475	35 000	31 000
Andre konsulenthonorarer		414 741	76 246	90 000	420 000
Kontingent		59 400	59 400	59 400	69 300
Forsikring		599 145	565 005	633 000	690 000
Sikringsfond		19 223	18 297	14 000	14 000
Sum driftskostnader		**9 870 244**	**9 012 983**	**10 258 400**	**13 754 700**
Driftsresultat		**7 776 698**	**7 677 821**	**6 929 100**	**4 535 800**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		157 035	137 352	0	0
Andre renteinntekter		598 670	637 595	621 000	550 000
Andre finansinntekter		0	53 688	50 000	50 000
Sum finansinntekter		**755 706**	**828 635**	**671 000**	**600 000**
Rentekostnader lån		4 354 810	4 765 299	4 516 000	4 056 000
Andre rentekostnader		6 870	2 357	0	0
Sum finanskostnader		**4 361 680**	**4 767 656**	**4 516 000**	**4 056 000**
Resultat av finansposter		**-3 605 975**	**-3 939 020**	**-3 845 000**	**-3 456 000**
Resultat		**4 170 724**	**3 738 801**	**3 084 100**	**1 079 800**
Til/fra udekket tap		4 170 724	3 738 801	0	0
Sum disponeringer		4 170 724	3 738 801	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Krohnsminde Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	42 395 512	42 395 512
Tomt	10, 11	583 300	583 300
Andre driftsmidler	6	169 132	255 413
Sum varige driftsmidler		**43 147 944**	**43 234 226**
Lån individuell finansiering		17 136 467	18 283 855
Sum finansielle anleggsmidler		**17 136 467**	**18 283 855**
Sum anleggsmidler		**60 284 411**	**61 518 081**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		661 363	305 411
Andre fordringer		81 216	82 726
Sum fordringer		**742 579**	**388 137**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 110 371	724 320
Skattetrekk		760	878
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 111 131**	**725 198**
Sum omløpsmidler		**2 853 709**	**1 113 336**
SUM EIENDELER		**63 138 120**	**62 631 416**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Krohnsminde Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		**19 800**	**19 800**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-37 150 321	-41 321 045
Sum opptjent egenkapital		**-37 150 321**	**-41 321 045**
SUM EGENKAPITAL	**12**	**-37 130 521**	**-41 301 245**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	95 552 934	99 214 449
Borettsinnskudd	11	2 656 585	2 656 585
Depositum		348 370	348 370
Sum langsiktig gjeld		**98 557 889**	**102 219 404**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		193 621	206 769
Leverandørgjeld		832 573	152 783
Skyldige off. myndigheter		57 284	63 272
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		396 800	438 200
Påløpne renter		11 776	153 447
Annen kortsiktig gjeld		218 699	698 787
Sum kortsiktig gjeld		**1 710 753**	**1 713 258**
SUM GJELD		**100 268 642**	**103 932 661**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**63 138 120**	**62 631 416**

Bergen,
Styret for Krohnsminde Borettslag

Heidi Wallevik Styrets leder	Tor Mackenzie Køster Styremedlem	Aleksander Fjellanger Styremedlem
Malene Fløtre Styremedlem	Anne Britt Isene Orheim Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	15 673 452	15 186 312	15 676 000	16 379 000
3810	Utleie lokaler	1 240 272	1 191 828	1 219 000	1 319 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	47 280	47 280	47 500	47 500
3826	Boder	133 700	82 783	135 000	135 000
Sum felleskostnader		**17 094 704**	**16 508 203**	**17 077 500**	**17 880 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3846	Utleie av felleslokale	1 100	19 500	0	0
3849	Diverse inntekter	40 774	39 743	0	0
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	0	12 856	0	0
3885	Andre inntekter	510 365	110 502	110 000	410 000
Sum andre inntekter		**552 239**	**182 601**	**110 000**	**410 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	396 800	438 200	438 000	500 000
5331	Avsetning styrehonorar	-41 400	-8 200	0	0
Sum styrehonorar		**355 400**	**430 000**	**438 000**	**500 000**

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	0	4 293
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	30 625	36 800	33 820	36 800
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	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	31 048	28 750	22 158	0
Bokført verdi pr.31.12	526	5 750	4 431	31 240
Anskaffelsesår	2021	2021	2021	2002
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	1	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	39 875
Årets tilgang	0	0	0	0
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	7 974
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	55 506	160 693	13 889
Bokført verdi pr.31.12	40 000	16 893	44 306	25 985
Anskaffelsesår	2004	2022	2022	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	2	4

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5500	Eksterne kurs	0	0	25 000	25 000
5510	Styredisposisjoner	5 373	7 053	15 000	15 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	339	0	0
5903	Gaver til beboere	1 973	699	0	0
6300	Møtekostnader	1 226	0	3 000	6 000
6301	Leiekostnader	0	69 093	0	2 000
6325	Renovasjon Boligselskap	158 524	164 709	150 000	155 000
6326	Snømåking og salting	42 141	66 290	80 000	80 000
6335	Containerleie/ -tømming	0	15 527	20 000	20 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	19 561	18 614	25 000	25 000
6360	Renhold og matteleie	199 243	194 694	200 000	207 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	14 351	17 633	20 000	15 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	1 375	51 229	0	0
6372	Heis	552 157	472 326	600 000	150 000
6374	Ventilasjon	289 875	11 750	0	0
6375	TV/Internett	523 252	470 256	500 000	572 000
6377	Vakthold	29 793	29 793	30 000	31 000
6390	Andre driftskostnader	445 404	416 252	350 000	500 000
6630	Egenandel ved skade	0	0	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	0	73 298	0	0
6761	Driftstjenester	655 151	582 196	510 000	528 000
6800	Kontorkostnader	13 047	17 247	25 000	25 000
6860	Kursutgifter	15 400	24 650	0	0
6900	Telefonutgifter	7 649	6 929	7 000	7 000
6906	Internett/bredbånd	411	234	0	0
6940	Porto	975	1 058	5 000	5 000
7140	Tjenestereiser	0	0	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	-1	40	0	0
7770	Bankgebyr	33	280	0	0
7779	Andre gebyr	2 447	5 141	0	0
7782	Kostnader bomiljø	2 398	338	100 000	30 000
Sum driftskostnader		**2 981 757**	**2 717 667**	**2 696 000**	**2 429 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	27 759	0	0	7 500
6503	Annet driftsmateriell	4 610	2 515	3 000	3 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	19 125	13 138	30 000	20 000
6506	Porttelefoni	0	0	30 000	50 000
6510	Verktøy og redskap	12 678	1 766	0	0
6540	Inventar	2 593	0	0	0
6541	Kontorutstyr og inventar	0	0	40 000	30 000
6553	Abonnement og lisenser	10 019	13 770	50 000	20 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**76 784**	**31 188**	**153 000**	**130 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	336 338	250 000	700 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	175 060	571 192	75 000	80 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	50 871	165 048	125 000	130 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	208 743	200 000	250 000
6606	Vedlikehold heis	479 513	37 893	55 000	1 100 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	14 793	82 829	120 000	2 600 000
6608	Vedlikehold garasjer	123 125	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	43 089	100 000	60 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	317 576	0	450 000	100 000
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	82 288	0	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	67 398	31 688	0	50 000
6616	Vedlikehold tak	37 233	0	0	50 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	71 838	12 263	500 000	100 000
Sum vedlikehold		**1 419 694**	**1 489 082**	**1 875 000**	**5 220 000**

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

Note 10 - 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 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	98 209 519	101 871 034
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	42 978 812	42 978 812

Note 12 - Egenkapital

	Andelskapital	Udekket tap	Sum Egenkapital
IB EK	19 800	-41 321 045	-41 301 245
Årets resultat		4 170 724	4 170 724
UB EK	**19 800**	**-37 150 321**	**-37 130 521**

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 midlertidig ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 2,16%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2009	20 050 000	
Nedbetalt tidligere	8 516 962	
Nedbetalt i år	1 045 134	
Lånesaldo 31.12		10 487 904
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2035		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,07%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2009	20 050 000	
Nedbetalt tidligere	8 366 410	
Nedbetalt i år	950 345	
Lånesaldo 31.12		10 733 245
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2035		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 2,16%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2011	20 050 000	
Nedbetalt tidligere	5 692 756	
Nedbetalt i år	732 968	
Lånesaldo 31.12		13 624 276
Beregnet innfrielsesdato: 17.07.2041		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,07%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2011	20 050 000	
Nedbetalt tidligere	5 521 540	
Nedbetalt i år	612 028	
Lånesaldo 31.12		13 916 432
Beregnet innfrielsesdato: 17.07.2041		
Nordea Direct Bank ASA		
Renter 31.12.25: 4,64%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2023	47 700 000	
Nedbetalt tidligere	587 883	
Nedbetalt i år	321 040	
Lånesaldo 31.12		46 791 077
Beregnet innfrielsesdato: 27.01.2049		
Sum langsiktig gjeld		**95 552 934**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 619 679

I 2026 er to av lånene i Husbanken, med lånesaldo 10 733 245 og 13 916 432, innfridd og erstattet med nye lån i Nordea. Disse lånene er avdragsfri frem til 2031. Alle lån i Nordea forfaller i sin helhet 31.12. hvert år, og refinansieres årlig

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13553696-20	2	83 535	167 070
	11	78 848	867 328
	4	75 899	303 596
	1	72 117	72 117
	1	69 168	69 168
	15	65 778	986 670
	6	64 987	389 922
	4	62 038	248 152
	30	58 882	1 766 460
	12	55 973	671 676
	38	49 709	1 888 942
	1	48 901	48 901
	46	47 889	2 202 894
	2	43 643	87 286
	1	40 548	40 548
	2	36 857	73 714
	8	29 759	238 072
	8	28 708	229 664
	4	24 536	98 144
	1	21 488	21 488
	1	16 086	16 086
Lån Husbanken 13553696-30	2	85 489	170 978
	11	80 693	887 623
	4	77 675	310 700
	1	73 804	73 804
	1	70 786	70 786
	15	67 317	1 009 755
	6	66 507	399 042
	4	63 489	253 956
	30	60 259	1 807 770
	12	57 282	687 384
	38	50 872	1 933 136
	1	50 045	50 045
	46	49 009	2 254 414
	2	44 664	89 328
	1	41 497	41 497
	2	37 719	75 438
	8	30 456	243 648
	8	29 380	235 040
	4	25 110	100 440
	1	21 991	21 991
	1	16 462	16 462

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13553696-40	2	108 516	217 032
	11	102 427	1 126 697
	4	98 597	394 388
	1	93 683	93 683
	1	89 853	89 853
	15	85 449	1 281 735
	6	84 421	506 526
	4	80 591	322 364
	30	76 490	2 294 700
	12	72 711	872 532
	38	64 574	2 453 812
	1	63 525	63 525
	46	62 210	2 861 660
	2	56 695	113 390
	1	52 674	52 674
	2	47 879	95 758
	8	38 659	309 272
	8	37 293	298 344
	4	31 873	127 492
	1	27 915	27 915
	1	20 896	20 896
Lån Husbanken 13553696-50	2	110 843	221 686
	11	104 624	1 150 864
	4	100 711	402 844
	1	95 692	95 692
	1	91 780	91 780
	15	87 282	1 309 230
	6	86 231	517 386
	4	82 319	329 276
	30	78 131	2 343 930
	12	74 270	891 240
	38	65 959	2 506 442
	1	64 887	64 887
	46	63 544	2 923 024
	2	57 911	115 822
	1	53 804	53 804
	2	48 906	97 812
	8	39 488	315 904
	8	38 093	304 744
	4	32 557	130 228
	1	28 513	28 513
	1	21 344	21 344

Dokumentet er elektronisk signert

Nordea Direct Bank ASA	2	409 285	818 570
	15	357 382	5 360 730
	1	332 181	332 181
	2	311 657	623 314
	15	288 679	4 330 185
	1	275 444	275 444
	52	263 242	13 688 584
	2	250 325	500 650
	46	208 327	9 583 042
	8	202 146	1 617 168
	8	195 014	1 560 112
	40	179 482	7 179 280
	4	166 645	666 580
	1	145 963	145 963
	1	109 274	109 274

Note 14 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**-599 922**	**-1 644 905**
Periodens resultat	4 170 724	3 738 801
Årets avskrivninger	86 282	88 979
Årets investeringer	0	-39 875
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	1 147 388	1 059 576
Avdrag lån	-3 661 515	-3 802 498
Endring i disponible midler	**1 742 879**	**1 044 983**
Disponible midler 31.12.	**1 142 956**	**-599 922**

Note 15 – Hendelser etter balansedagen

Krav mot tidligere andelseier

Borettslaget har rettet krav mot tidligere andelseier på NOK 538 800,51 knyttet til utgifter borettslaget måtte dekke før andelen ble tvangssolgt ved årsskiftet 2024/2025. Etter salg av andelen ble borettslaget tilkjent NOK 382 362,63. Denne avgjørelsen er anket, da borettslaget mener tingretten ikke har gyldig grunnlag for å avkorte kravet. Lagmannsretten er enig i dette og har opphevet fordelingskjennelsen fra tingretten. Ny fordelingskjennelse foreligger ikke per mai. 2026 men borettslaget har fått godkjent begjæring om utlegg via namsmannen/ Nav.
I 2026 har borettslaget fått utbetalt 24 500 fra namsmannen og nav, som er avsatt i 2025.
Avsetning begrenses til det som er mottatt per d.d. grunnet usikkerhet rundt det endelige resultatet.

Dokumentet er elektronisk signert

12-Årsregnskap ...

Name	Date
Wallevik, Heidi	**2026-05-13**

Identification

Wallevik, Heidi

Name	Date
Orheim, Anne Britt Isene	**2026-05-13**

Identification

Orheim, Anne Britt Isene

Name	Date
Køster, Tor	**2026-05-13**

Identification

Køster, Tor

Name	Date
Fjellanger, Aleksander Vedaa	**2026-05-13**

Identification

Fjellanger, Aleksander Vedaa

Name	Date
Fløtre, Malene	**2026-05-13**

Identification

Fløtre, Malene

Signicat

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

SAK 4. STYREHONORAR

Forslag frå styret: Styrehonoraret for 2025-2026: kr. 500 000.

SAK 5. BETALING FOR BRUK AV VASKERI

Forslag frå styret: sjå vedlegg med grunngjeving og forslag til vedtak

SAK 6. NORGESPRIS

Forslag frå andelseigar om bestilling av Norgespris. Forslaget blir lagt fram på GF.

SAK 7. INFO FRÅ STYRET I AS KROHNSMINDE GARASJE

SAK 8. Val

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL NYTT STYRE 2026

- Styreleiar Tommy Hansen Hufthammer - ny, veljast for 2 år (2026-2027)
- Styremedlem Malin Inuka Joseph - ny, veljast for 2 år (2026-2027)
- Styremedlem Tormod Olsen -ny, veljast for 2 år (2026-2027)
- Varamedlem Ingrid M. Johnsen (for 1 år)
- Varamedlem Morten Båtbukt (for 1 år)

Valkomite for 2026: Gertrud Korff og Henrik Ytrehus Førde

Forslag frå styret på ny valkomité for 2027:

- Henrik Ytrehus Førde
- Tor MacKenzie Køster

Forslag om innføring av betaling for å bruke vaskeriene i Krohnsminde borettslag

Styret i Krohnsminde borettslag ønsker å innføre betaling for bruk av vaskemaskiner i Krohnsminde borettslag for å gjøre kostnadsfordelingen mer rettferdig for alle.

Nå betaler alle andelseiere (både de som bruker vaskeriet og de som ikke bruker det, for strøm, tappevann, reparasjoner og nyanskaffelser av maskiner.
Ved en løsning der man betaler for hver enkelt vask vil kostnadsfordelingen bli mer rettferdig for alle.
De som bruker fellesvaskeriene, betaler for å vaske sine egne klær.
De som ikke bruker fellesvaskeriene, slipper å betale gjennom felleskostnadene for at andre vasker sine klær.

Styret har valgt å bruke airWallet som bookingverktøy. Dette vil erstatte den gamle booking-ordningen med krittavle/permer. Ved å bruke et nettbasert bookingsverktøy slipper beboere å gå mellom vaskeriene for å se hvilke vaskeri som er ledig. Man kan se ledige vasketider og booke vaskemaskiner fra f.eks. leiligheten sin.

Det har vært mye støy rundt bruk av vaskeriene med brukere som "stjeler" vasketider fra andre, og at brukere setter på maskiner sent i sin periode slik at maskinen ikke er ferdig til neste vaskeperiode begynner.
Ved å bruke et elektronisk bookingsystem som airWallet gir det oss mulighet til å legge inn restriksjoner slik at det ikke lenger vil være mulig å "stjele" vasketider fra andre.

AirWallet støtter også muligheten for å ta betaling for hver gang en vaskemaskin brukes.

De av våre beboere som ikke kan / ikke ønsker å bruke app, får mulighet til å betale med bank/kredittkort direkte i vaskeriet (via Anton).

Forslag til vedtak:

Krohnsminde borettslag innfører betaling for bruk av vaskemaskinene i borettslaget. Vi foreslår å bruke airWallet/Anton som betalingsløsning.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I KROHNSMINDE BORETTSLAG

Sted: Lokalet til Bærekraftig Liv (Lokalt), Solheimsgaten 60
Dato: 21.05.2026

Møtet ble åpnet av:	Heidi Wallevik, styreleder
Til stede fra styret:	Heidi Wallevik
	Anne Britt Isene Orheim
	Malene Fløtre
	Aleksander Vedaa Fjellanger
	Tor MacKenzie Køster
Til stede fra BOB:	Representant fra BOB meldte forfall.

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent med følgende merknader:

Sak 2 – Årsrapport fra styret inneholdt feil nummerering av punkt.
Sak 8 – Valg av styre inneholdt ukorrekte valgperioder for styreverv.

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	42
+ Antall fullmakter:	6
= Antall stemmeberettigede:	48

Dokumentet er elektronisk signert

c) Valg av møteleder.

Forslag til møteleder: Helge Lilletvedt.

Vedtak: Godkjent.

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Malene Fløtre.

Vedtak: Godkjent.

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Siv Berg og Amalie Vikne Knutsen.

Vedtak: Godkjent.

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Morten Båtbukt og Camilla Nore.

Vedtak: Godkjent.

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent.

Dokumentet er elektronisk signert

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått. Mikkel Furseth fra BankAdvisor presenterte låneavtalen styret hadde inngått og svarte på spørsmål. Se vedlagt presentasjon.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025. Årsregnskap og balanse ble gjennomgått av møteleder.

Vedtak: Godkjent.

4. Styrehonorar 2025 - 2026

Aleksander Vedaa Fjellanger ble valgt inn i tellekorpset i stedet for Morten Båtbukt.
Det ble fremmet forslag fra salen om å kun indeksregulere styrehonoraret som ble vedtatt i fjor.

	Beløp:	**Antall stemmer:**
Forslag fra styret:	Kr. 500 000,-	18
Forslag fremmet fra salen:	Kr. 453 330,-	22

Vedtak: kr. 453 330,-

5. Betaling for bruk av vaskeri – forslag fra styret

Forslag fra styret om å innføre betaling for bruk av vaskemaskinene i borettslaget. Det ble fra salen fremmet krav om at saken måtte vedtas med 2/3 flertall med henvisninger til regler om fordeling av felleskostnader i BL 5-19(1). Møteleder foreslo at saken skulle behandles etter krav om kun alminnelig flertall, men at styret i etterkant undersøkte om kravet skulle være 2/3. Saken blir vedtatt med alminnelig flertall. Styret har kontrollert at vedtaket ikke krever 2/3 flertall for å være gyldig.

Antall stemmer for: 22

Antall stemmer mot: 19

Vedtak: Godkjent.

Dokumentet er elektronisk signert

6. Norgespris – forslag fra andelseier

Forslagsstiller fremmet skriftlig forslag om å inngå avtale nå i møtet. Grunnet utilstrekkelige opplysninger ble det fremmet alternative forslag til vedtak:

Forslag 1: Saken utsettes.

Antall stemmer for: 3

Forslag 2: Inngå Norgespris i dag.

Antall stemmer for: 12

Forslag 3: Styret undersøker og vedtar Norgespris hvis dette er lønnsomt så snart som mulig og senest august 2026.

Antall stemmer for: 30

Vedtak: Forslag 3 ble godkjent.

7. Info fra styret i AS Krohnsminde Garasje

Grunnet stort engasjement fra salen, ble det fremmet forslag fra Krohnsminde Garasjes representant om å holde et informasjonsmøte på et senere tidspunkt.

Vedtak: Godkjent.

Dokumentet er elektronisk signert

8. Valg av styre – valgkomitéens innstilling

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv	Navn	Periode
Styreleder	Heidi Wallevik	2024-2026
Nestleder	Anne Britt Isene Orheim	2025-2027
Styremedlem	Malene Fløtre	2025-2026
Styremedlem	Aleksander Vedaa Fjellanger	2025-2027
Styremedlem	Tor MacKenzie Køster	2024-2026
Varamedlem	Ingrid Merete Johnsen	2025-2026
Varamedlem	Morten Båtbukt	2025-2026

Valgkomitéens innstilling - forslag til kandidater:

Styreleder: Tommy Hansen Hufthammer
Styremedlem: Malin Inuka Joseph
Styremedlem: Tormod Olsen

Varamedlemmer, 1 år:

Ingrid Merete Johnsen
Morten Båtbukt

Forslag til alternativ kandidat til styreleder ble fremmet fra salen. Foreslått kandidat ønsket ikke å stille til valg.

Vedtak: Samtlige valgt ved akklamasjon.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv	Navn	Periode
Styreleder	Tommy Hansen Hufthammer	2026-2028
Nestleder	Anne Britt Isene Orheim	2025-2027
Styremedlem	Malin Inuka Joseph	2026-2028
Styremedlem	Aleksander Vedaa Fjellanger	2025-2027
Styremedlem	Tormod Olsen	2026-2028
Varamedlem	Ingrid Merete Johnsen	2026-2027
Varamedlem	Morten Båtbukt	2026-2027

Dokumentet er elektronisk signert

9. Forslag til valgkomité 2027

Henrik Ytrehus Førde og Tor MacKenzie Køster.

Vedtak: Godkjent.

10. Andre saker

Ingen andre saker.

Underskrifter:

Møteleder	**Referent**
Protokollunderskriver	**Protokollunderskriver**

Dokumentet er elektronisk signert



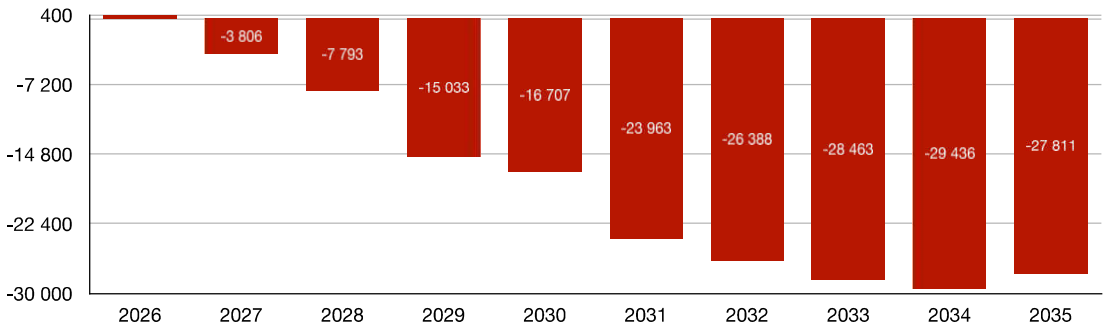
Krohnsminde borettslag

Generalforsamling

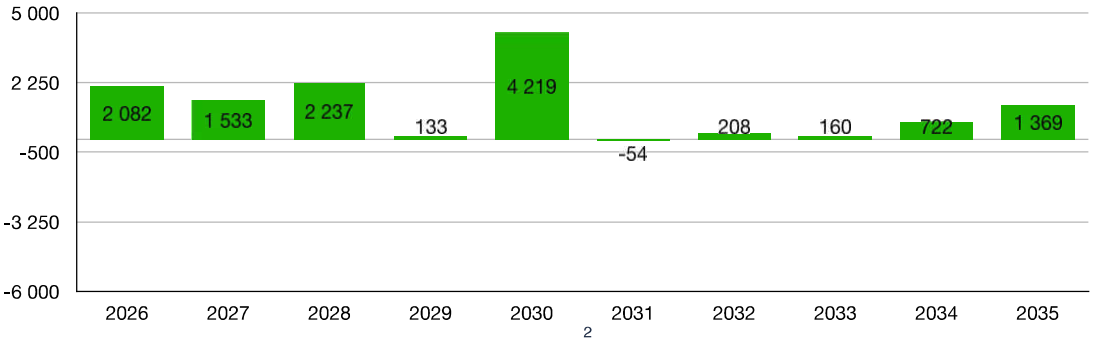
Dokumentet er elektronisk signert

Likviditetsutvikling

Utvikling av kontanter på konto før restrukturering.



Utvikling av kontanter på konto etter restrukturering.

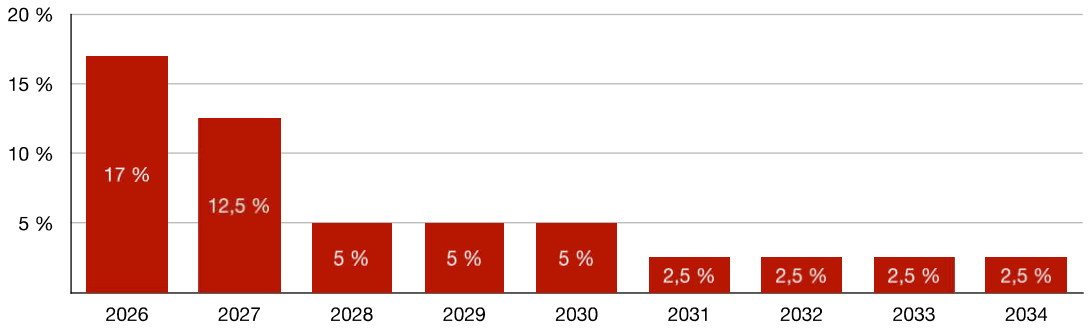


260516 © BankAdvisor - Konfidensiell informasjon

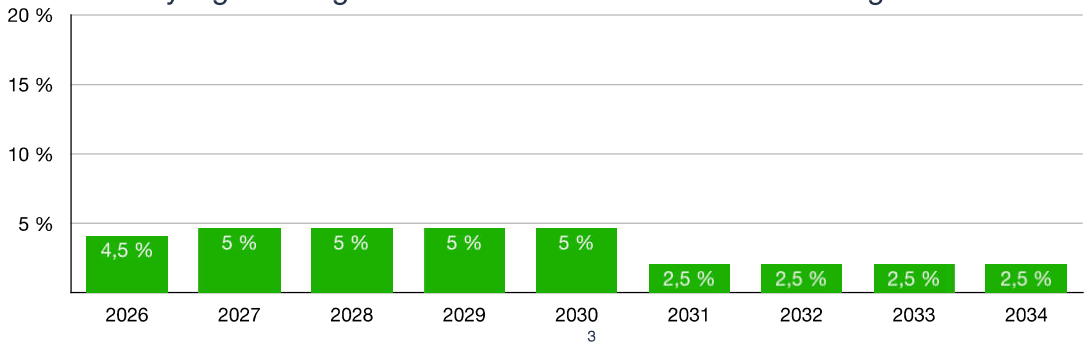
Dokumentet er elektronisk signert

Utvikling i felleskostnader

Sannsynlig utvikling av felleskostnader før restrukturering.



Sannsynlig utvikling av felleskostnader etter restrukturering.

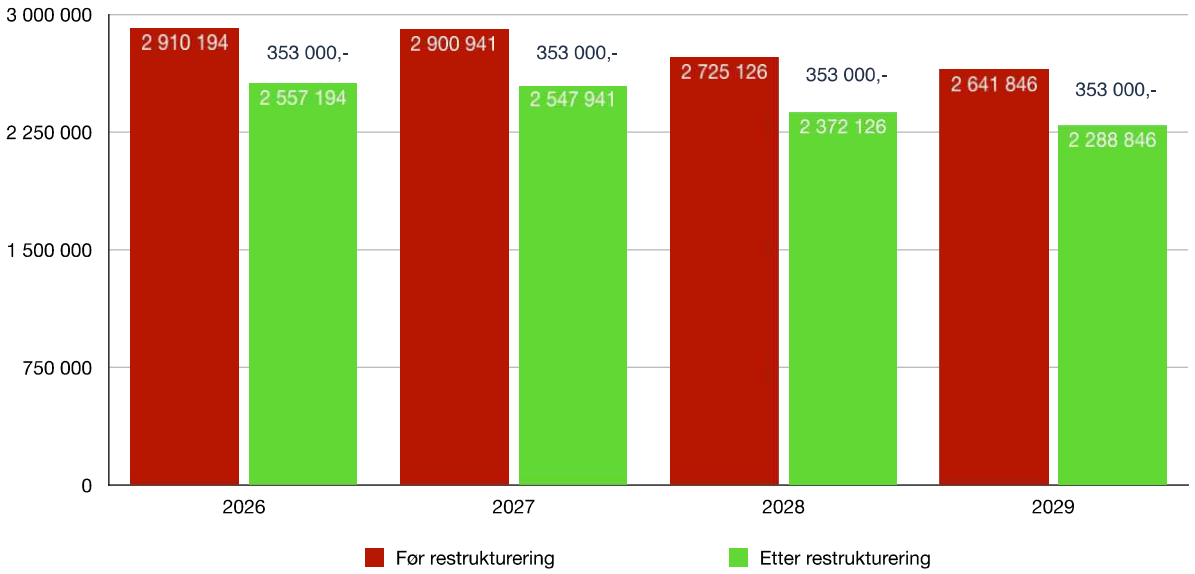


260516 © BankAdvisor - Konfidensiell informasjon

Dokumentet er elektronisk signert

Årlige finanskostnader

Før og etter restrukturering av lån i Nordea

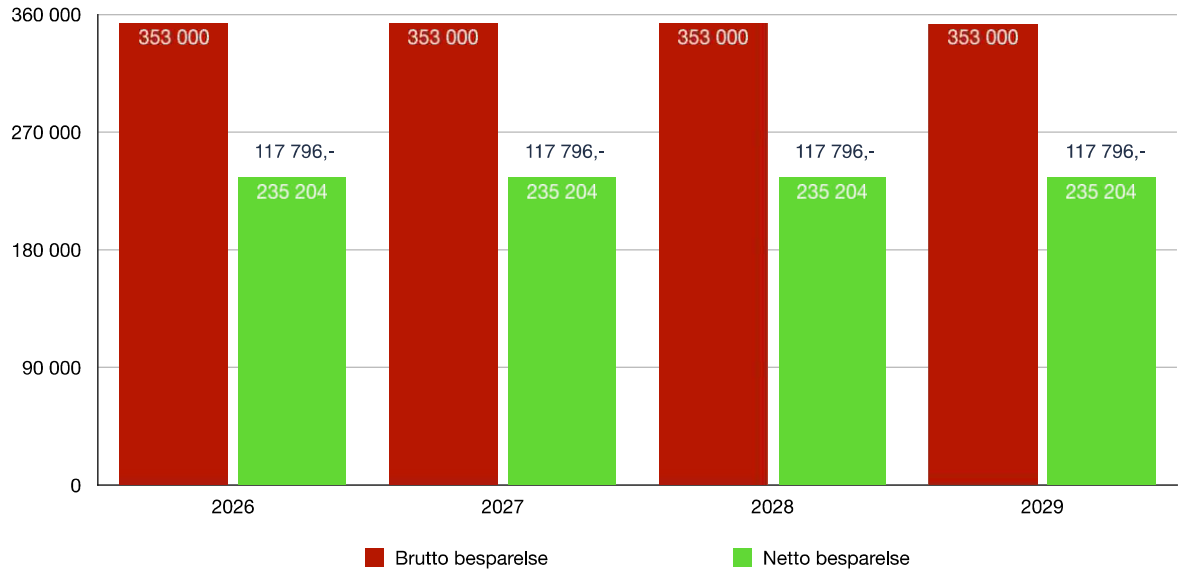


260516 © BankAdvisor - Konfidensiell informasjon

Dokumentet er elektronisk signert

Årlige reduserte finanskostnader

Før og etter honorar til BankAdvisor



Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Krohnsminde_gf_...

Name	Date	Name	Date
Berg, Siv	2026-06-17	Knutsen, Henny Amalie Vikne	2026-06-18

Identification

Berg, Siv

Identification

Knutsen, Henny Amalie Vikne

Name	Date	Name	Date
Lilletvedt, Helge	2026-06-16	Fløtre, Malene	2026-06-15

Identification

Lilletvedt, Helge

Identification

Fløtre, Malene

Signicat

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/9/0/0
Utlistet 18. juli 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
260712070	Grunneiendom	0	Ja	408,2 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10860000	30	ÅRSTAD. FJØSANGERVEIEN, KVARTALET MELLOM SOLHEIMSGATEN/FJØSANGERVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.01.1956		99,4 %
16970000	30	BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD GRIEGS VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.06.2004	200208974	0,5 %
64300000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 30 MFL., SOLHEIMSGATEN 23	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201330105	< 0,1 % (2,2 m²)
63400000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 45, SOLHEIMSGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201910899	< 0,1 % (2,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16970000	322 - Gangvei	0,5 %

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	20,6 %
65270000	KpStøySone	H220_10	Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone	0,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	10,0 %

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15690000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 17 MFL., SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK	3	199614670
71400	30	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 39, KROHNSMINDE IDRETTPLASS	3	200305686
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
10270000	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN - MICHAEL KROHNS GATE - NYKRONBORG OG MØREGATEN	4	-
11650000	30	ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD, STREKNINGEN DANMARKSPLASS - FABRIKKGATEN	4	-
4845300	32	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR	3	-
11660000	30	ÅRSTAD. IBSENS GATE 1A-FJØSANGERVEIEN 38A - BJØRNSONS GATE 1, JOGGEFELT	4	-
16970002	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN BYSTASJONEN - NEDRE NYGÅRD - BJØRNSONS GATE	3	200704529
11600000	30	BERGENHUS/ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD DANMARKSPLASS - STRØMGATEN	4	-
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
158/11	139212460-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	17.04.2024	202410398
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 og helikoptertrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 18. juli 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: 158/9
Dato: 18.07.2026 Adresse: Solheimsgaten 60

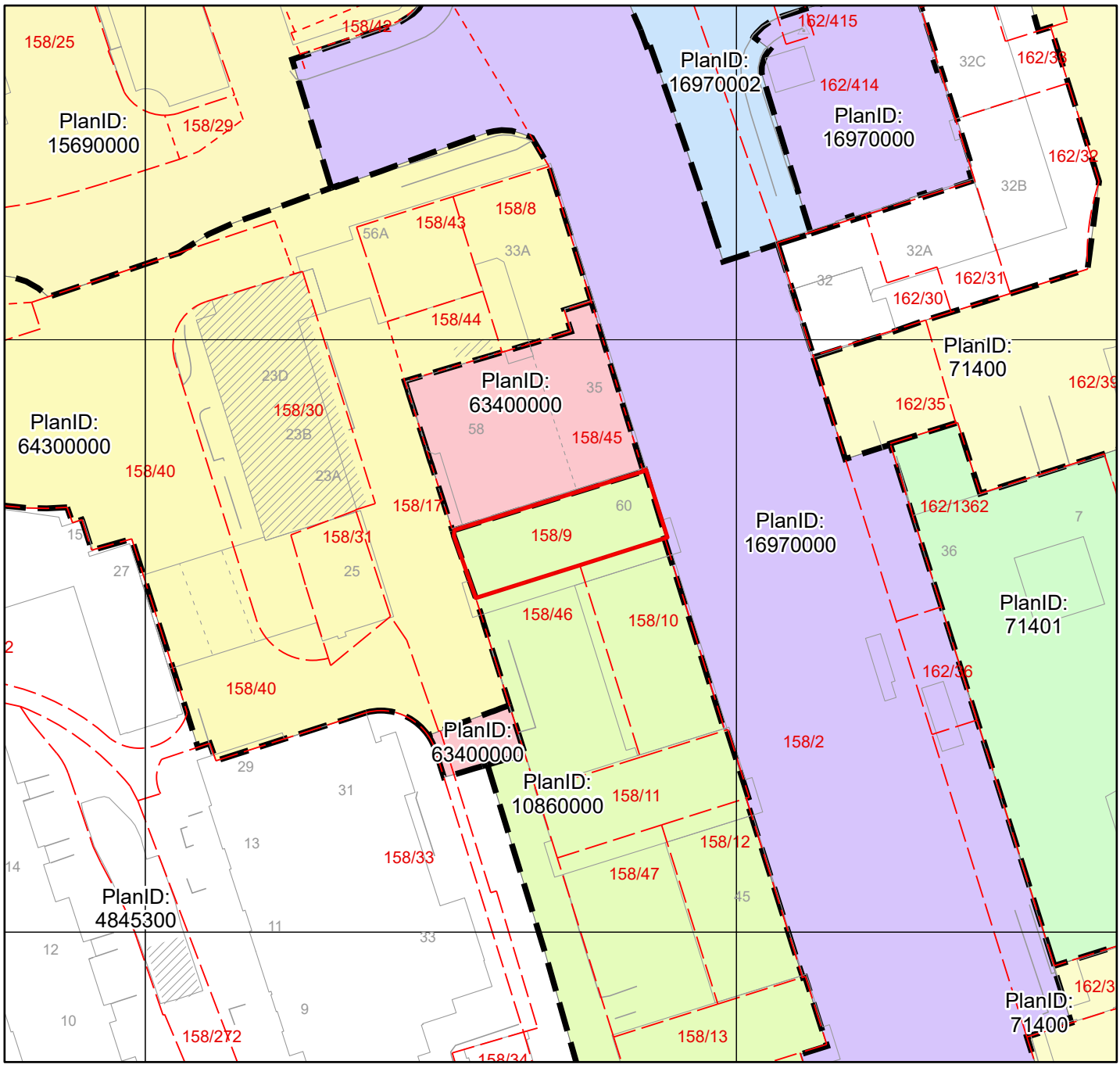
N

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): 63400000, 10860000, 64300000, 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: 158/9
Dato: 18.07.2026 Adresse: Solheimsgaten 60

N

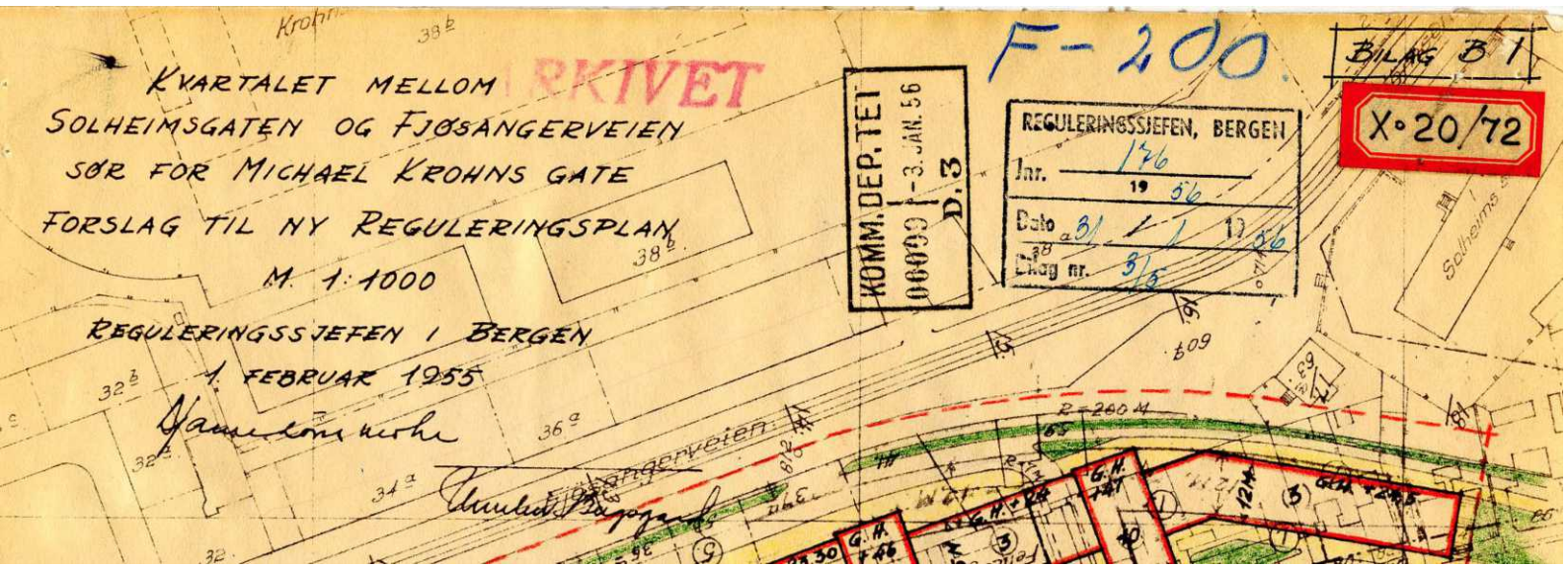
PlanID(er): 63400000, 10860000, 64300000, 16970000

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
F-200
BILAG B 1
X·20/72
KOMM.DEP.TET
-3. JAN. 56
D.3
REGULERINGSSJEFEN, BERGEN
Inr. 176
19 56
Dato 31/1 19 56
Dkag nr. 3/5
Fjøsangerveien
Solheimsg.
Michael Krohns gate

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

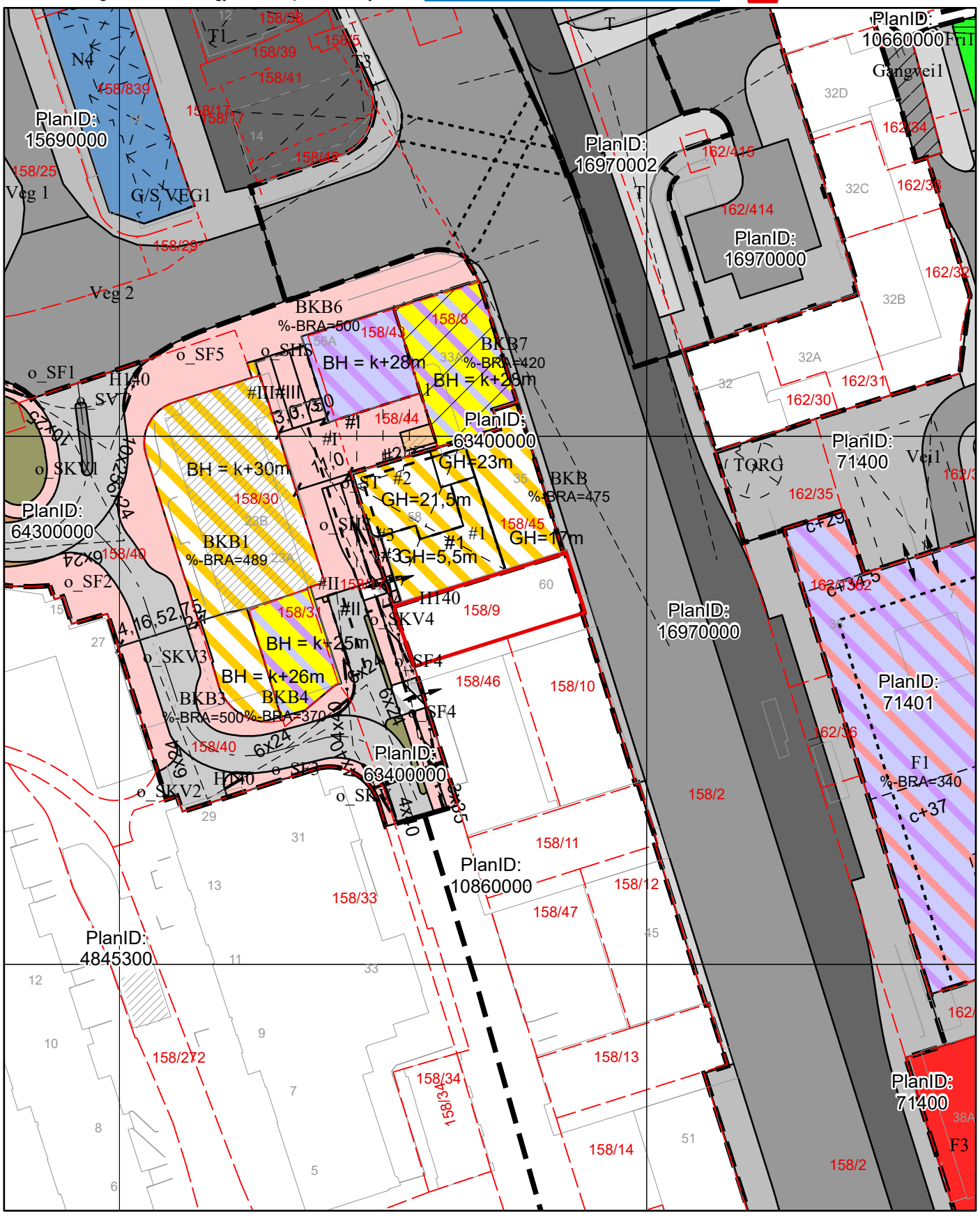
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/9
Dato: 18.07.2026 Adresse: Solheimsgaten 60

N

PlanID(er): 63400000, 10860000, 64300000, 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

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

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for kontor

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Torg

Parkeringsplass

Sporvei / forstadsbane

Annet trafikkområde

Anlegg for idrett og sport

Felles gårdsplass

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

2073 - Kollektivholdeplass

2150 - Avfallssug

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

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

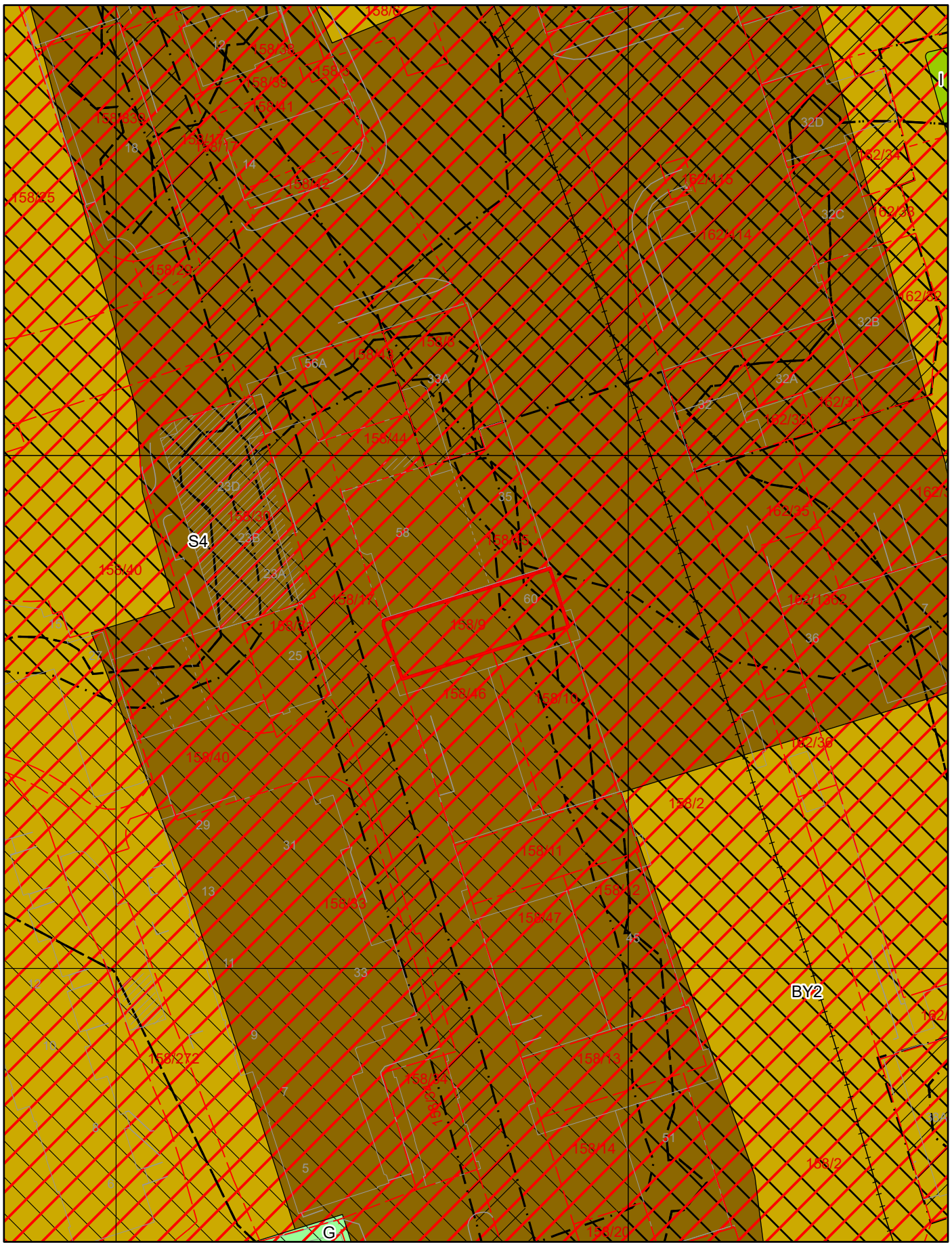
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/9
Adresse: Solheimsgaten 60

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

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

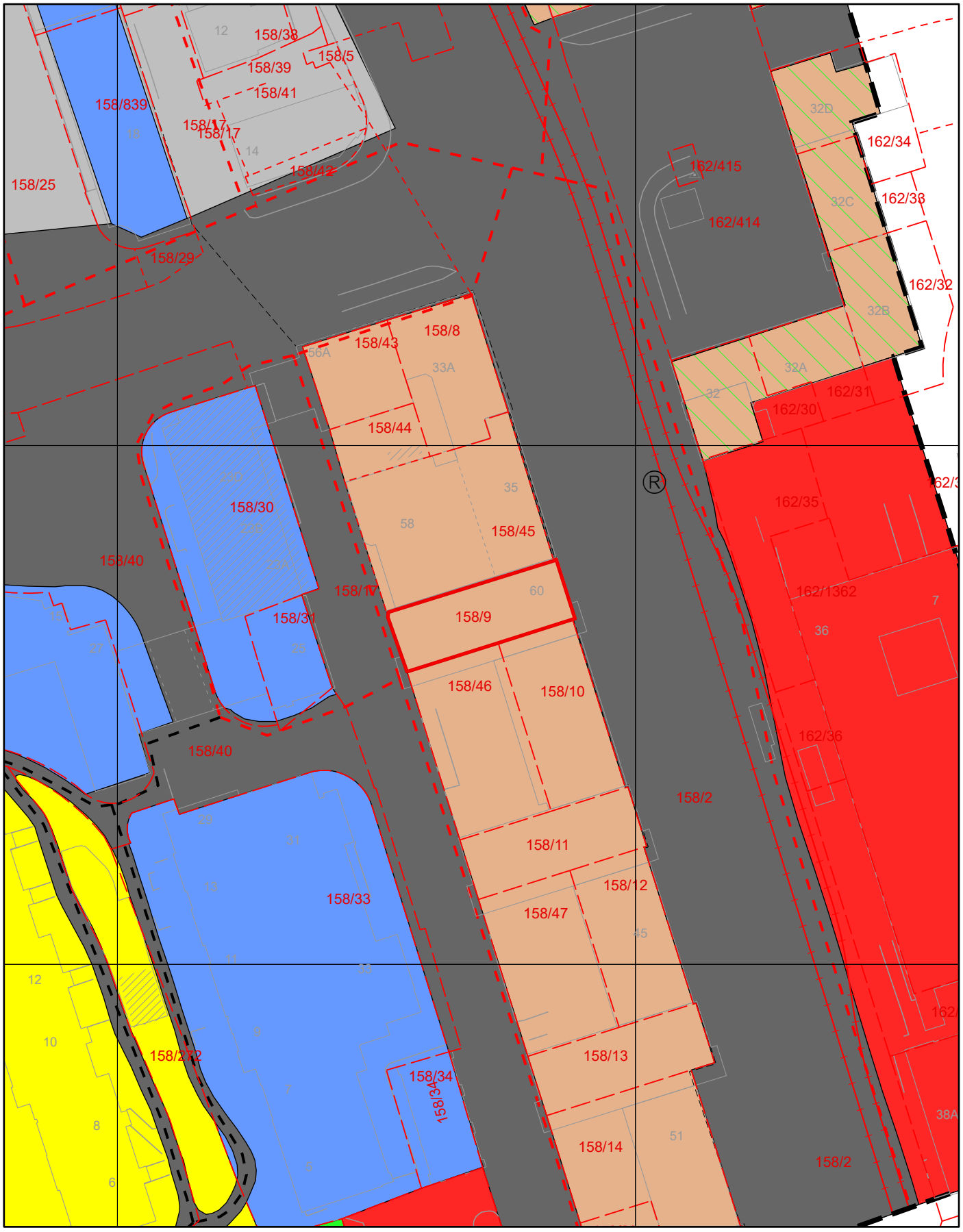
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.07.2026

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/9
Adresse: Solheimsgaten 60

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)

Vegareal (F)

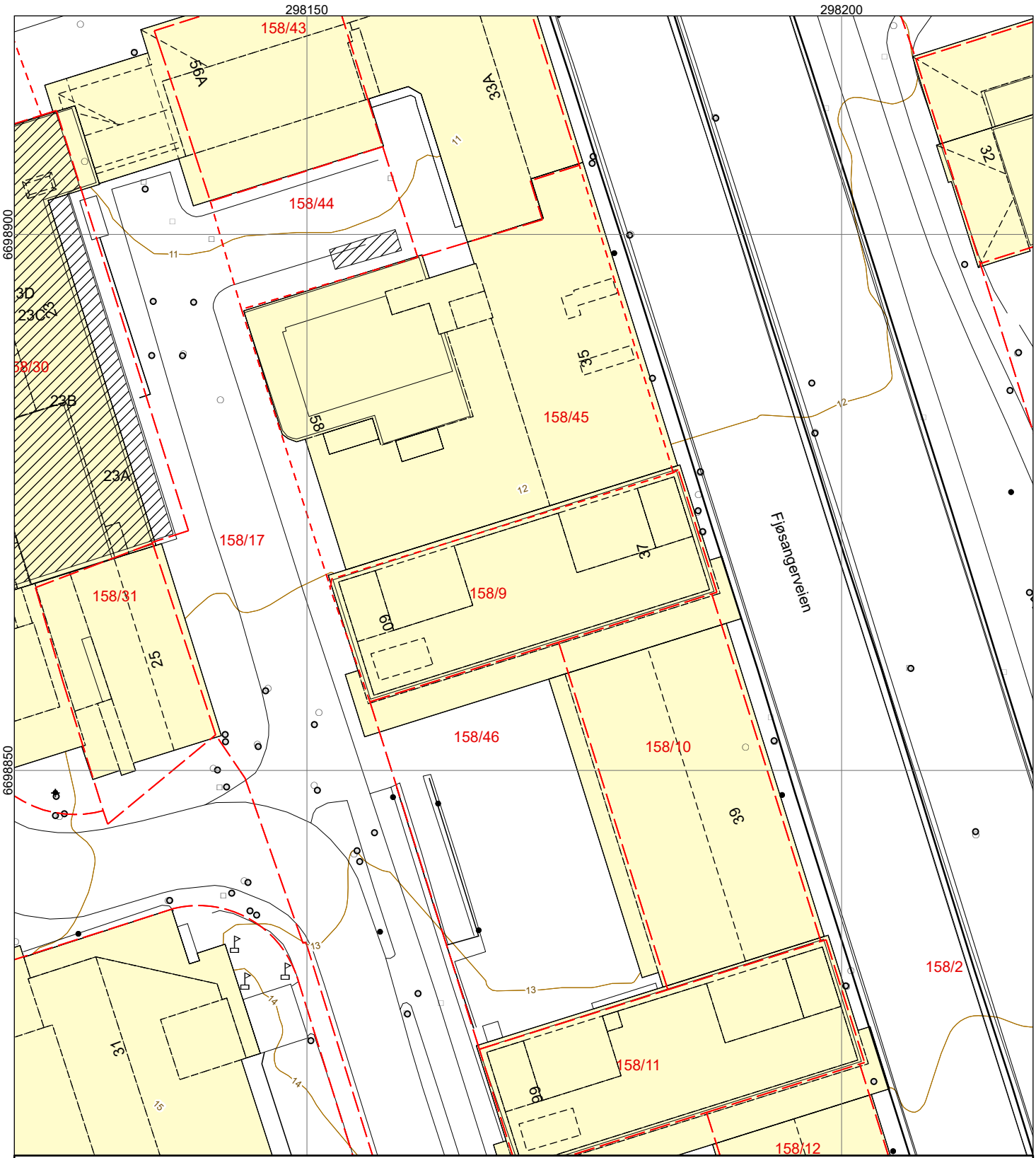
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/9/0/0
Adresse: Solheimsgaten 60

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

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 60, 5054 Bergen
Gnr. 158, Bnr. 9, andelsnr. 23 i KROHNSMINDE BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260400

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Bernt Helland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 974 35 640

E-post: bernt.helland@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.
