EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Solheimsgaten 72
5054 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 21/09/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes,
hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Silje Fykse Solheim
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	117
Byggeår:	1965
Tomt:	408,1 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Silje Fykse Solheim
Befaringsdato:	17.08.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentet på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Utvendig er veggene kledd med fasadeplater, innvendig er veggene påmontert platekledning. Vinduer med isolerglass. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Tommy Hansen Hufthammer
Kontaktperson: Tommy Hansen Hufthammer

Beliggenhet:
Leiligheten har en sentrumsnær beliggenhet på Solheimsviken. Fra leiligheten er det gåavstand til alle servicetilbud på Danmarksplass. Her er det dagligvarebutikker, treningssenter, post i butikk, bank, apotek,legesenter, blomsterbutikk, døgnåpen bensinstasjon med storkiosk. Videre er det gang/sykkelavstand til sentrum og store arbeidsplasser som Haukeland sykehus og Haraldsplass. Store arbeidsplasser på Mindemyren er også innenfor gang/sykkelavstand. Fra leiligheten er det gang/sykkelavstand til studiesteder som UiB, HVL, BI og Juridisk fakultet. Det er busstopp like i nærheten av leiligheten, samt kort avstand til bybanestopp på Danmarksplass.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 952 381 849
Navn/foretaksnavn: KROHNSMINDE BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 11.08.1960

Takstobjektet:
2-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 8,6m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i 3.etasje på 1,7m², i tillegg medfølger en skapbod.

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av støpejern. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte håndverkertjenester.
Det foreligger ikke FDV og annen relevant dokumentasjon.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malt strie.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Malt kjøkkenfronter og skiftet håndtak i 2022.
- Lagt opp for opplegg til vaskemaskin på kjøkkenet i 2022.

FELLESKOSTNADER:

-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
5. Etasje	54	0	9	0
3. Etasje	0	2	0	0
SUM BYGNING	54	2	9	0
SUM BRA	65			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(5,7m²), bad(3,1m²), soverom(10,5m²), stue(22,2m²), kjøkken(9,6m²).

BRA-e:

3. Etasje: Ekstern bod(1,7m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

21/09/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist sprekk/riss på veggfliser rundt drensåpningen til fordelerskapet (drensåpningen er plassert i våtsonen), det er påvist rustdannelser på skruene som er benyttet til drensåpningen, forholdet øker risikoen for at tettheten i området er svekket. Forholdet må holdes under oppsyn.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

Lufteventilen på badet er uheldig plassert i våtrone våtsone, ventilen og konstruksjonen rundt ventilen er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå (fuktskader i tilliggende konstruksjoner).

Merknader:

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet støpejernsluk (av eldre dato).

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller sjakt. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med glassfront, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre membraner/sluk og utgjør dermed en risiko, på bakgrunn av alder og avvik bør det påregnes oppgradering av våtrommet innen kort tid.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene vil få rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malt strie, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for vaskemaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:
Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

Det er påvist ufagmessig utførelse på skjøten til benkeplatene.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 1989.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1989.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 8,6m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

Fordelerskapet på kjøkkenet lot seg ikke åpne/inspisere på befaringsdagen, følgelig er ikke røropplegget tilstrekkelig kontrollert. Det må påregnes utbedring av låsen på skapet, det er viktig med enkel tilkomst slik at tiltak raskt kan iverksettes dersom skader skulle oppstå.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

©mstr.no

www.bmtf.no

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

Det er påvist ufagmessig utførelse på skjøten til benkeplatene.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

Fordelerskapet på kjøkkenet lot seg ikke åpne/inspisere på befaringsdagen, følgelig er ikke røropplegget tilstrekkelig kontrollert. Det må påregnes utbedring av låsen på skapet, det er viktig med enkel tilkomst slik at tiltak raskt kan iverksettes dersom skader skulle oppstå.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

©mstr.no

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist sprekk/riss på veggfliser rundt drensåpningen til fordelerskapet (drensåpningen er plassert i våtsonen), det er påvist rustdannelser på skruene som er benyttet til drensåpningen, forholdet øker risikoen for at tettheten i området er svekket. Forholdet må holdes under oppsyn.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

Lufteventilen på badet er uheldig plassert i våtrone våtsone, ventilen og konstruksjonen rundt ventilen er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå (fuktskader i tilliggende konstruksjoner).
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre membraner/sluk og utgjør dermed en risiko, på bakgrunn av alder og avvik bør det påregnes oppgradering av våtrommet innen kort tid.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene vil få rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Solheimsgaten 72, 5054 BERGEN

16 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Solheimsgaten 72	Solheimsgaten 72	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden juli 2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 1156011

Informasjon om selger

Selger

Solheim, Silje Fykse

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert dusjdører

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sitha VVS Team AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert reduksjonssikring på platetopp til ovn, oppvask og vaskemaskin.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rutledal Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør under vasken har vært tett.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tett rør på kjøkkenet som ble forbedret.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sitha vvs team AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 56675926

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Silje Fykse Solheim	**2026-09-16**

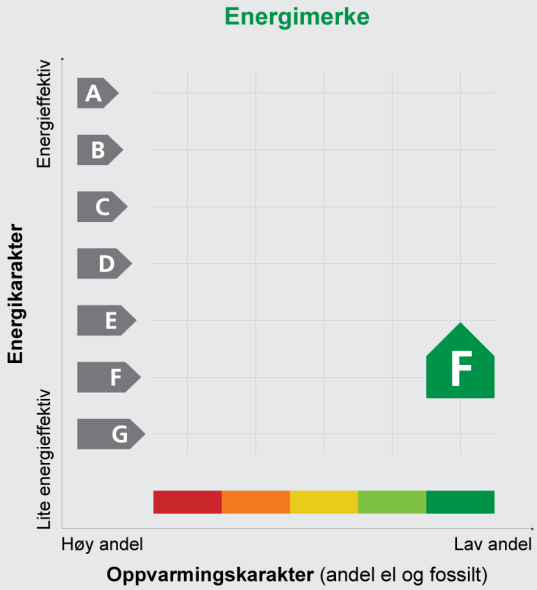
Identification

Silje Fykse Solheim

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

ENERGIATTEST

Adresse	Solheimsgaten 72
Postnr	5054
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	158
Bnr.	13
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139212487
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2022-1387983
Dato	27.04.2022



Innmeldt av	John Arthur Nilssen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 6 635 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 635 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1967
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solheimsgaten 72
Postnr/Sted: 5054 BERGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0503
Dato: 27.04.2022 15:33:30
Energimerkenummer: A2022-1387983
Ansvarlig for energiattesten: Krohnsminde Borettslag
Energimerking er utført av: John Arthur Nilssen

Gnr: 158
Bnr: 13
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 139212487

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 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.

KROHNSMINDE BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FELLESAREALER
Røyking er forbudt i inngangsparti, heiser og oppganger.

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

Misbruk av fellesareale blir rapportert til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hunder har ikke adgang til vaskeriene.

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

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

Fyrverkeri er ikke tillatt på takene på grunn av brannfare.

Hunder har ikke adgang til takterrassene.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rømningsveiene på altanene må ikke blokkeres med møbler eller lignende.

DYREHOLD:
Dyrehold er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

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

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

INFORMASJON TIL ANDELSEIERENE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter

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.

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

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

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

Til generalforsamlingen i Krohnsminde Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krohnsminde Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:
Oslo Drammen Molde Trondheim
Arendal Hamar Stavanger Tynset
Bergen

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: NJDJV-ZNRHI-DEP6D-WP7TK-LT4YP-4NSD5

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NJDJV-ZNRHI-DEP6D-WP7TK-LT4YP-4NSD5

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-05-15 10:47:14 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NJDJV-ZNRHI-DEP6D-WP7TK-LT4YP-4NSD5

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Krohnsminde Borettslag

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

Identification

Wallevik, Heidi

Identification

Orheim, Anne Britt Isene

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

Identification

Køster, Tor

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



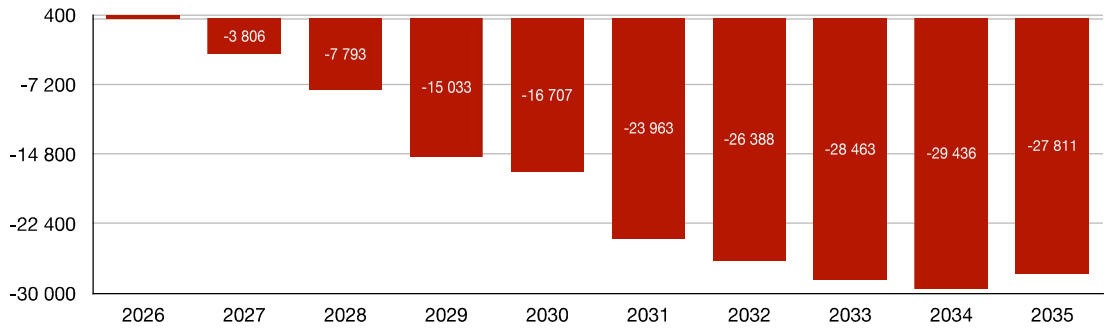
Krohnsminde borettslag

Generalforsamling

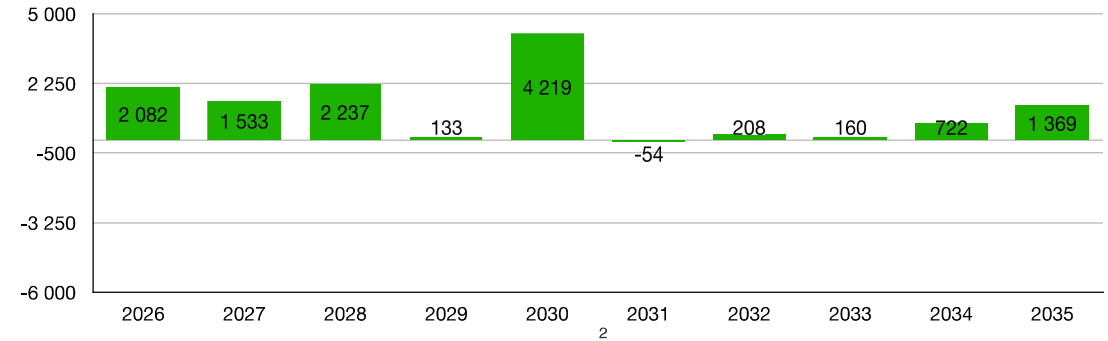
Dokumentet er elektronisk signert

Likviditetsutvikling

Utvikling av kontanter på konto før restrukturering.



Utvikling av kontanter på konto etter restrukturering.

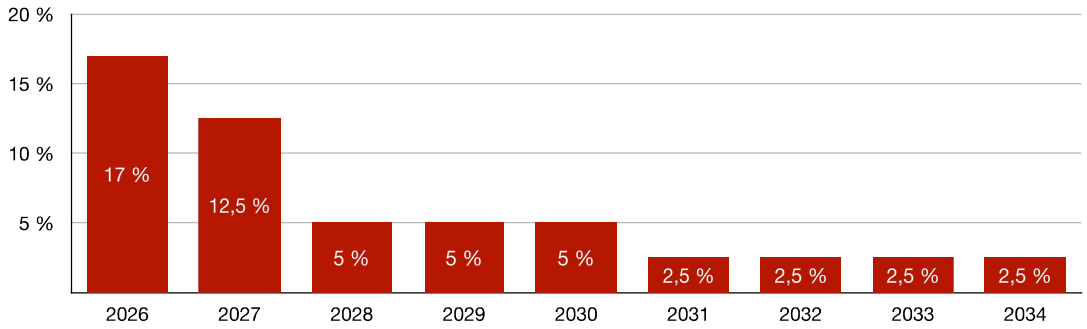


260516 © BankAdvisor - Konfidensiell informasjon

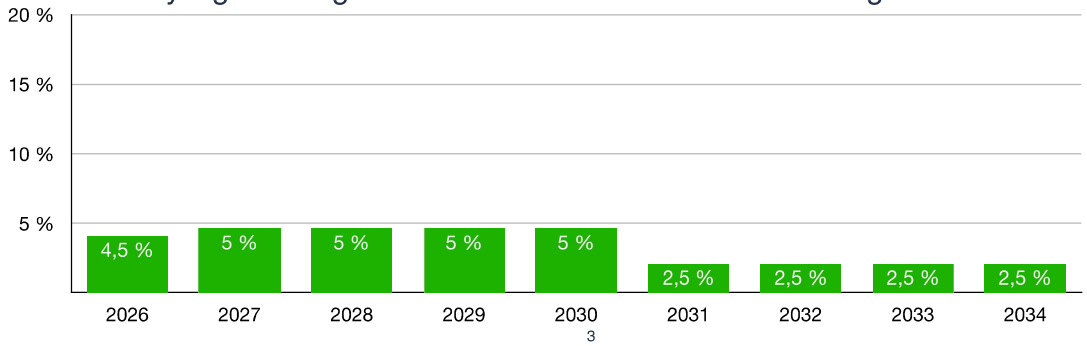
Dokumentet er elektronisk signert

Utvikling i felleskostnader

Sannsynlig utvikling av felleskostnader før restrukturering.



Sannsynlig utvikling av felleskostnader etter restrukturering.

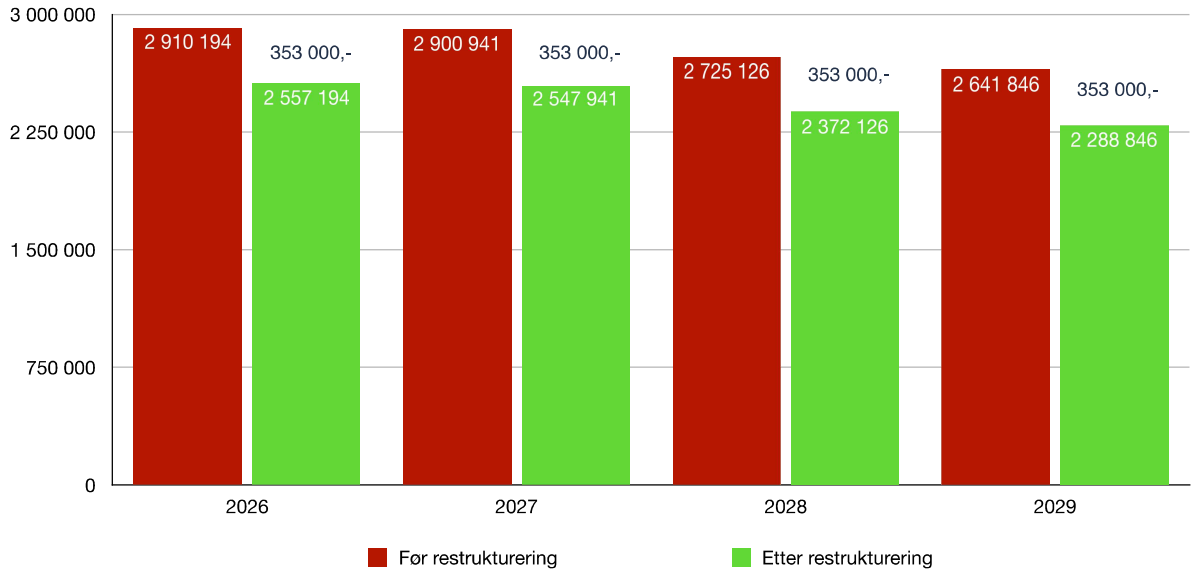


260516 © BankAdvisor - Konfidensiell informasjon

Dokumentet er elektronisk signert

Årlige finanskostnader

Før og etter restrukturering av lån i Nordea

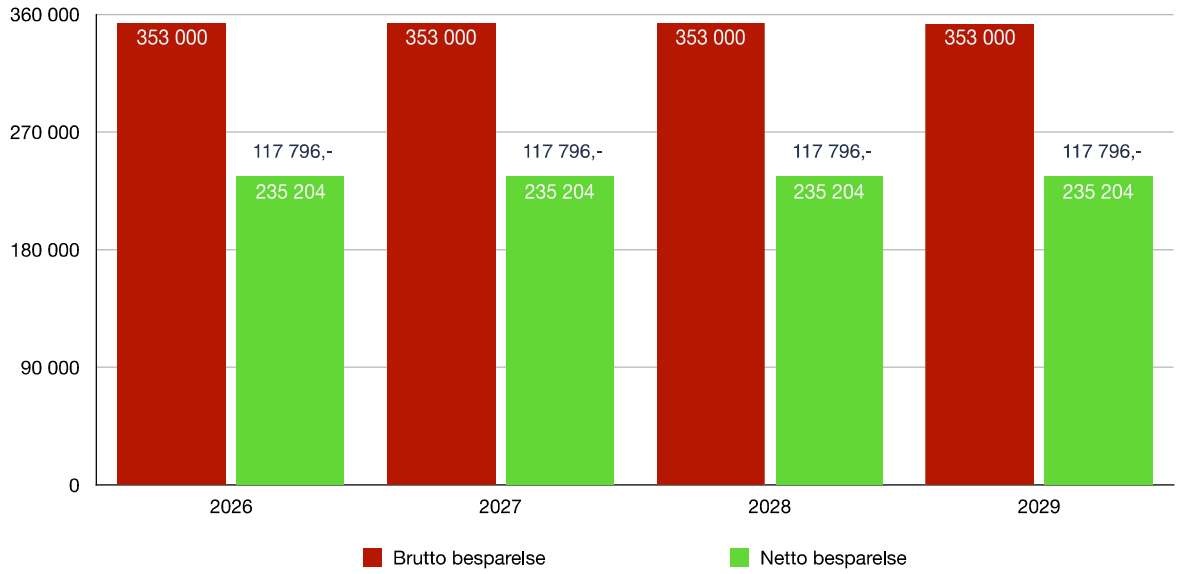


260516 © BankAdvisor - Konfidensiell informasjon

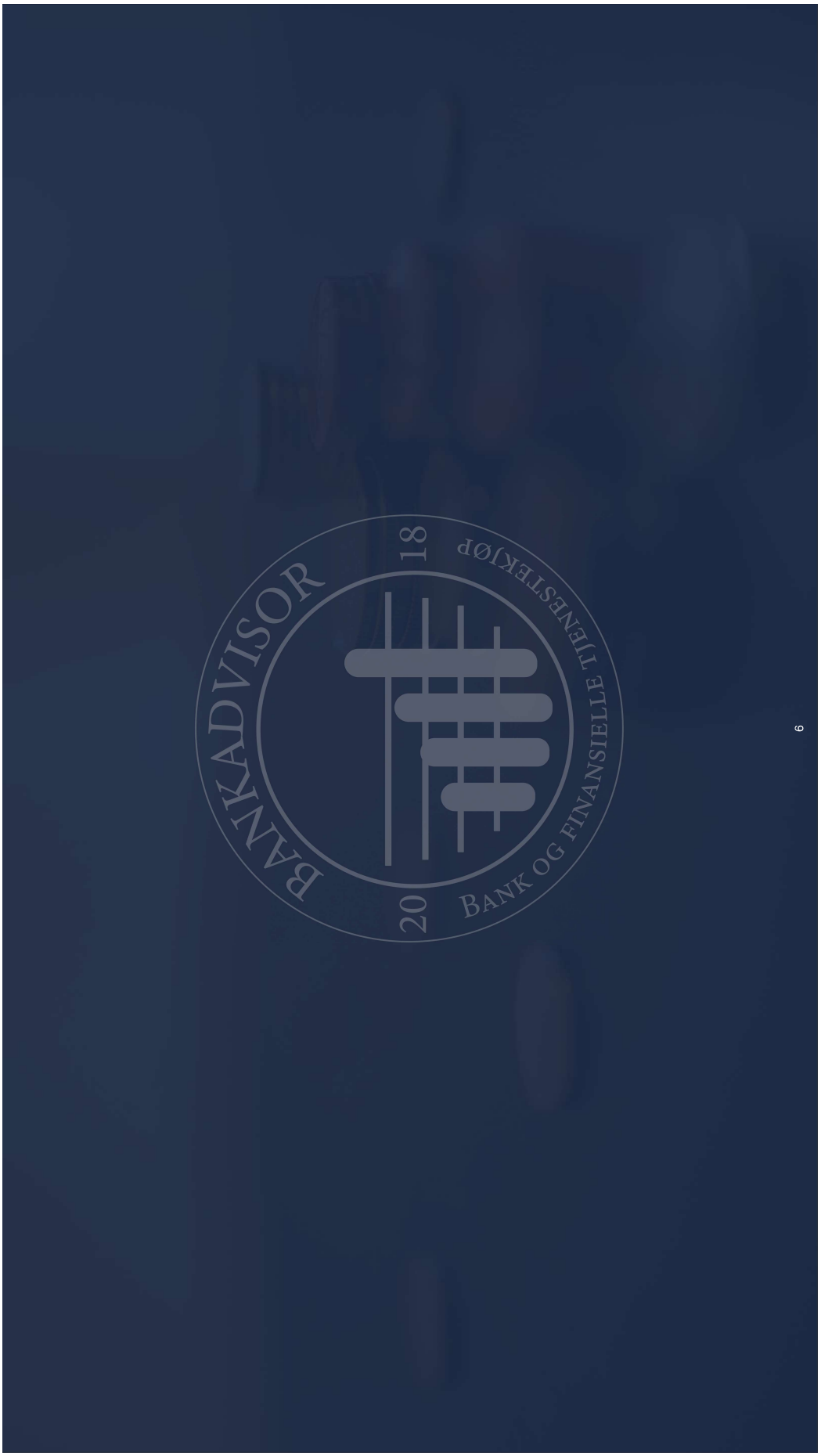
Dokumentet er elektronisk signert

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

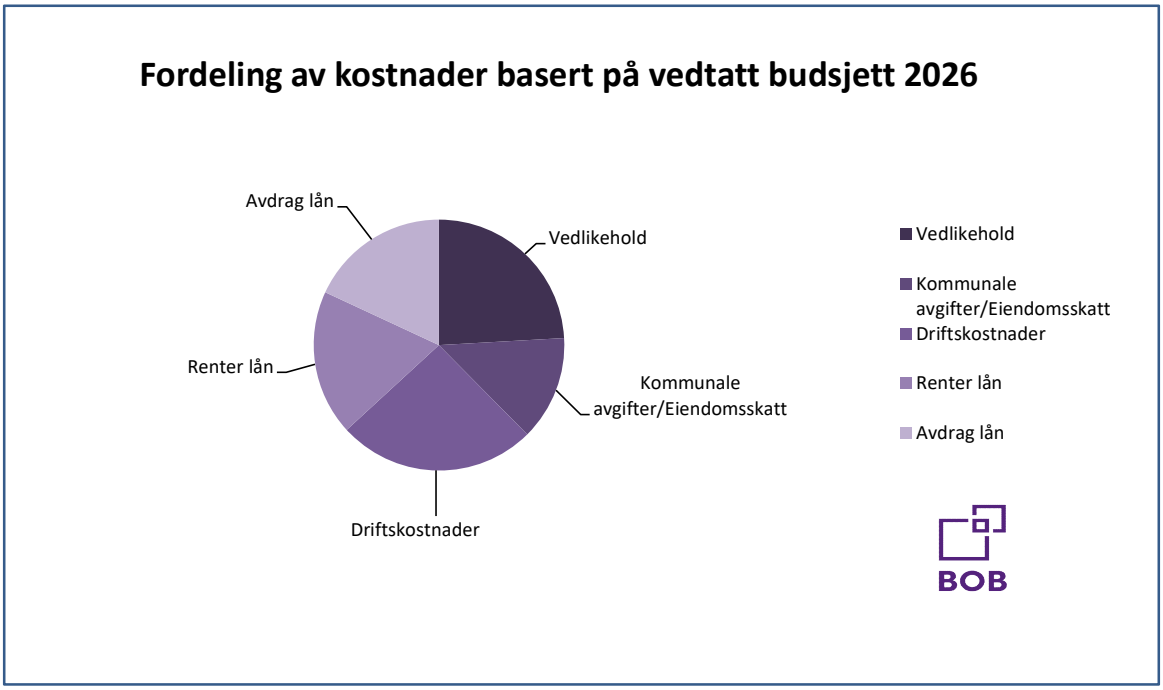
Signicat

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

Boligselskapets navn	**55**	**KROHNSMINDE BORETTSLAG (0055)**
Budsjett år	**2026**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	5 220 000	26 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	2 920 000	15 %
Driftskostnader	5 540 700	28 %
Renter lån	4 056 000	20 %
Avdrag lån	3 913 000	19 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-1 579 200	-8 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	20 070 500	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

Solheimsgaten 72

Nabolaget Solheimsviken - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Danmarks plass Totalt 10 ulike linjer	2 min 0.2 km
Danmarks plass Linje 1	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	5 min 2.3 km
Bergen Flesland	15 min

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	9 min 0.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	14 min 1.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	21 min 1.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	3 min 0.3 km
St. Paul gymnas 270 elever	13 min 1.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Trygt 64/100

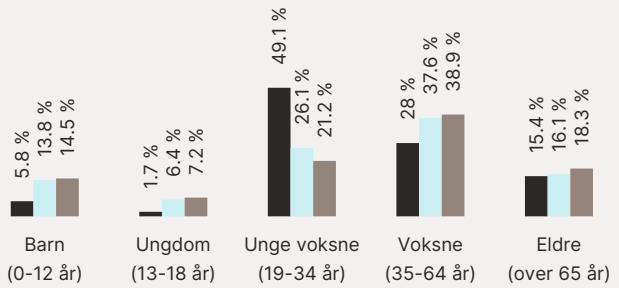
Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Naboskapet

Høflige 50/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Kronstad Oppveksttun barnehage (0-... 73 barn	9 min 0.7 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage ... 43 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Danmarksplass Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Spar Kronstadparken Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Bybane
2. Gående
3. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

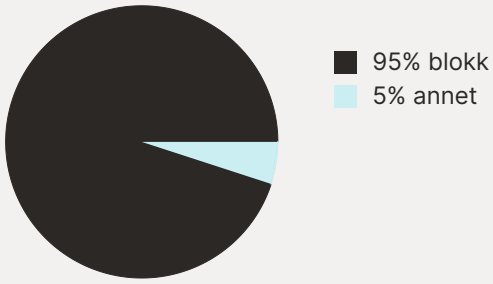
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

Solheimsgaten ballplass Ballspill	2 min 0.2 km
Krohnsminde idrettsplass Aktivitetshall, fotball, friidrett	3 min 0.2 km
SATS Danmarksplass	1 min
NEXT Danmarksplass	2 min

Boligmasse



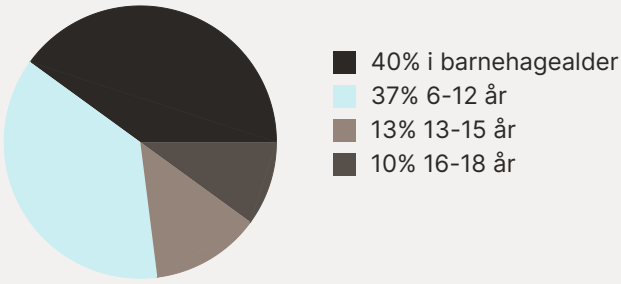
«Billig i forhold til sentrum, og vil ha stor vekst i pris i årene som kommer. Mye for pengene»

Sitat fra en lokalkjent

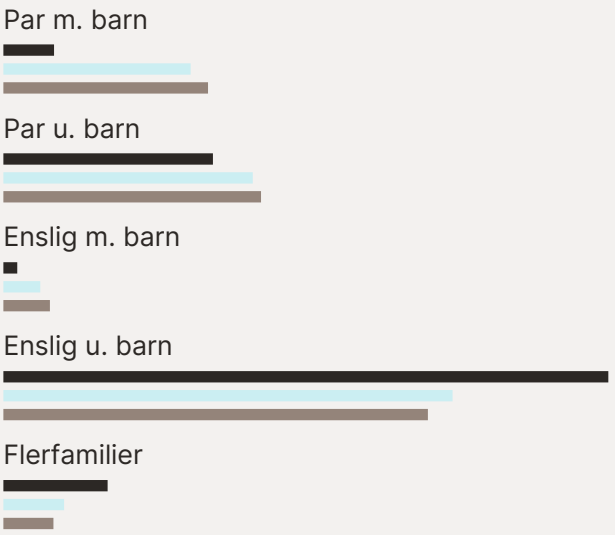
Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	23 min
Vitusapotek Danmarksplass	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



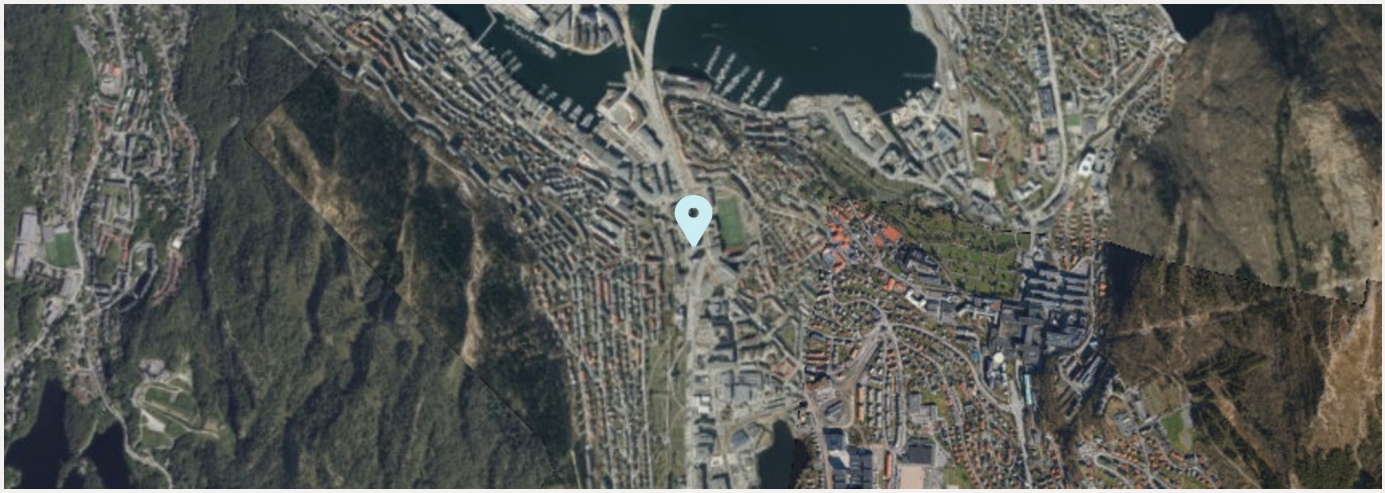
Familiesammensetning

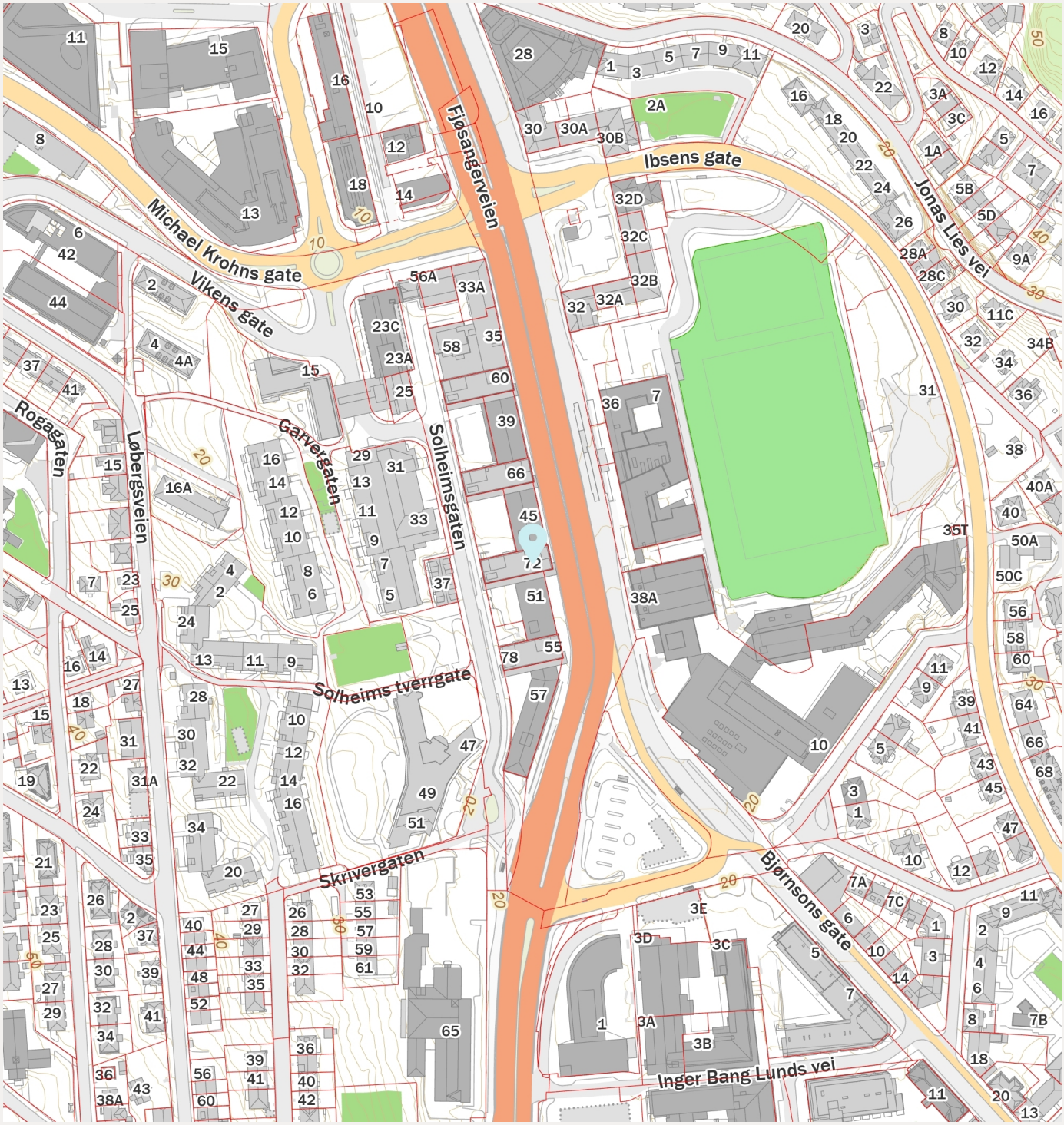


Sivilstand

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

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





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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/13/0/0
Utlistet 14. september 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
260712131	Grunneiendom	0	Ja	408,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10860000	30	ÅRSTAD. FJØSANGERVEIEN, KVARTALET MELLOM SOLHEIMSGATEN/FJØSANGERVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.01.1956		99,9 %
16970000	30	BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD GRIEGS VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.06.2004	200208974	< 0,1 % (0,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16970000	319 - Annen veigrunn	0,1 %

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	22,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	17,2 %

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
71401	31	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 36, 37, 39, 1362, KRONSTAD	3	200914803
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
63400000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 45, SOLHEIMSGATEN	3	201910899
64300000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 30 MFL., SOLHEIMSGATEN 23	3	201330105
4845300	32	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR	3	-
71400	30	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 39, KROHNSMINDE IDRETTPLASS	3	200305686
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3	201014884

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11650000	30	ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD, STREKNINGEN DANMARKSPLASS - FABRIKKGATEN	4	-
11610000	30	ÅRSTAD. FJØSANGERVEIEN 38 A - BJØRNSONS GATE 2, TOMT FOR YRKESSKOLEN	4	-
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
61930000	35	Årstad. Gnr. 159, bnr. 28 m.fl., Sykkelkryssing av Fjøsangerveien	2	202220439
10270000	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN - MICHAEL KROHNS GATE - NYKRONBORG OG MØREGATEN	4	-
63790000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 37 MFL., FJØSANGERVEIEN 65	10	202220438

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 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 14. september 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

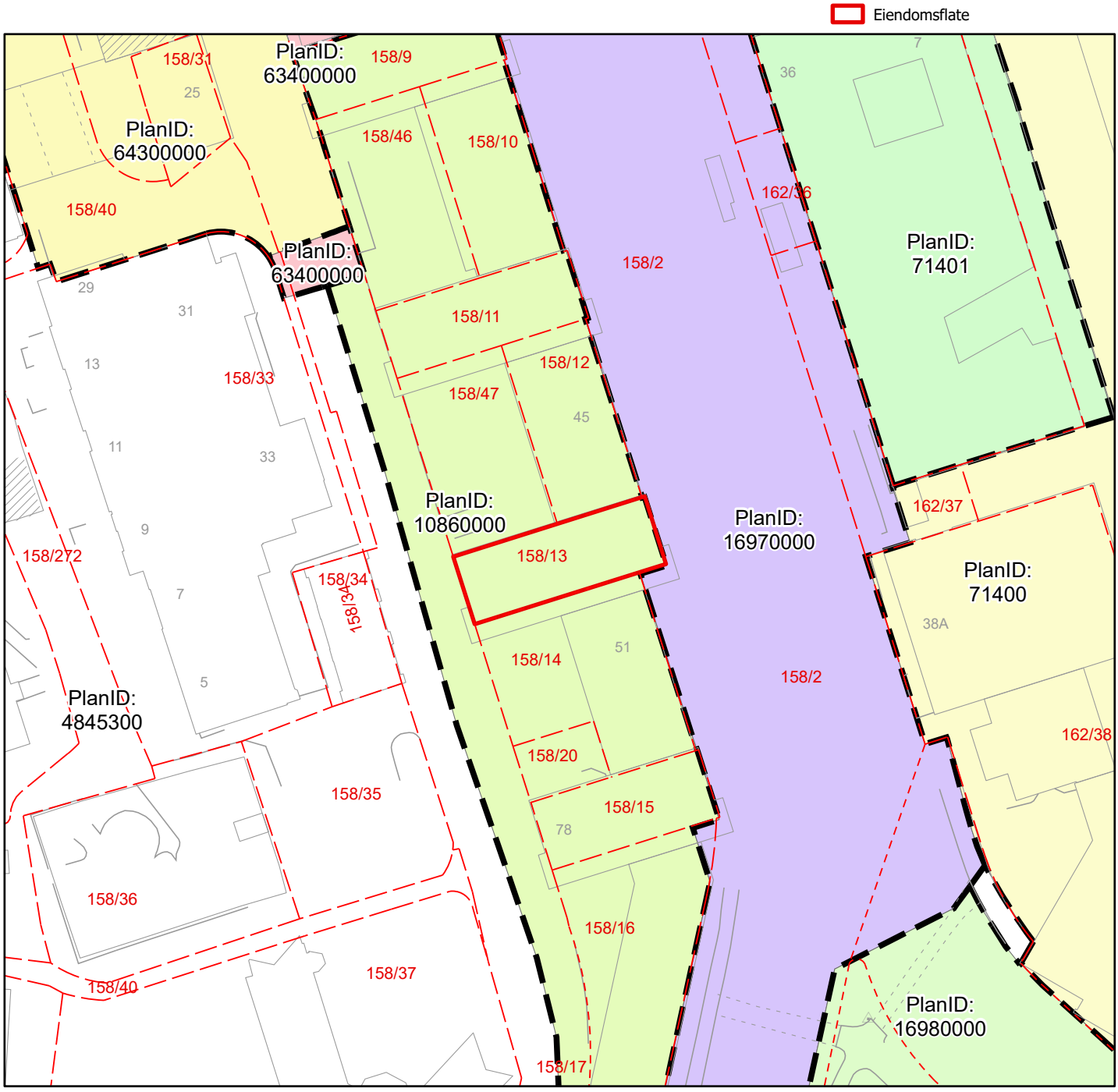
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/13/0/0
Dato: 14.09.2026 Adresse: Solheimsgaten 72

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): 16970000,10860000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

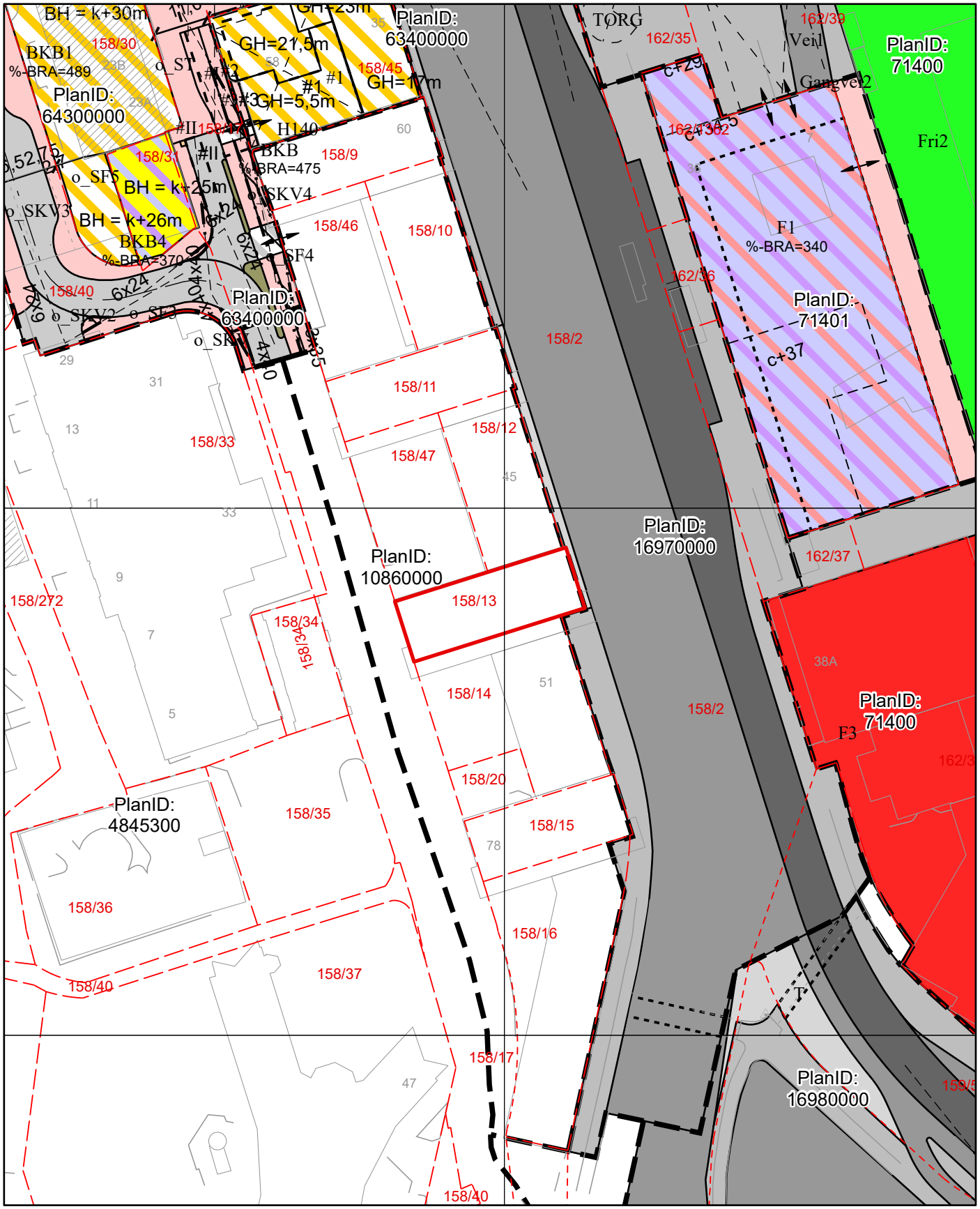
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/13/0/0
Dato: 14.09.2026 Adresse: Solheimsgaten 72

N

PlanID(er): 16970000,10860000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Torg

Sporvei / forstadsbane

Anlegg for idrett og sport

Arealformål PBL §12-5

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

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1802 - Bolig, forretning, kontor

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2050 - Hovednett for sykkel

2150 - Avfallssug

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

Reguleringsplan på grunnen

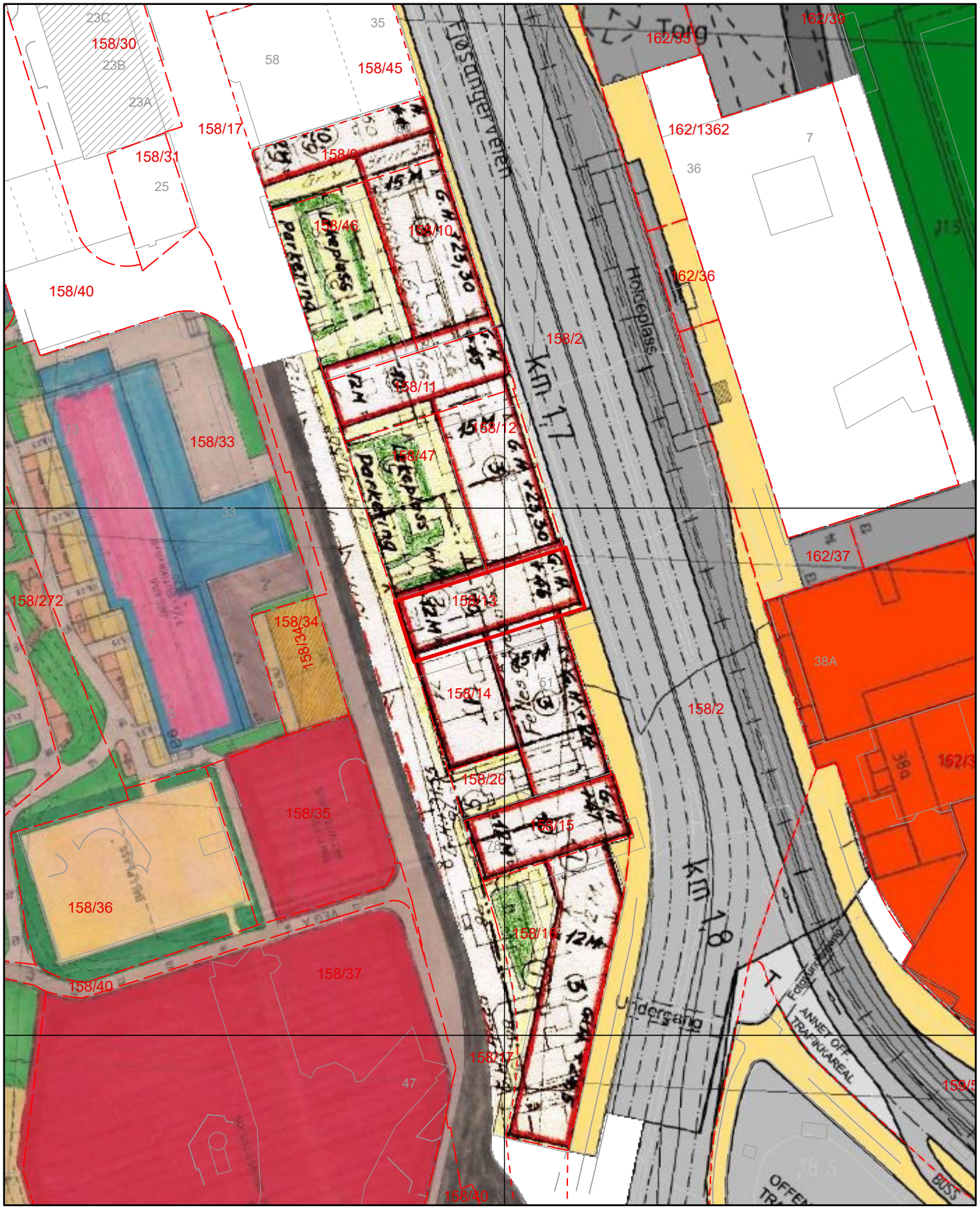
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/13/0/0
Dato: 14.09.2026 Adresse: Solheimsgaten 72

PlanID(er): 16970000,10860000

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

Eiendomsflate


158/30
158/45
158/17
158/31
158/40
158/46
158/10
158/11
158/12
158/47
158/13
158/14
158/20
158/15
158/16
158/17
158/2
158/33
158/272
158/34
158/35
158/36
158/37
162/35
162/1362
162/36
162/37
38A
Torg
Hotellplass
Parkering
Kjørefelt
Kjørefelt
Kjørefelt

F-200

BILAG B 1

X·20/72

KVARTALET MELLOM SOLHEIMSGATEN OG FJØSANGERVEIEN SØR FOR MICHAEL KROHNS GATE

FORSLAG TIL NY REGULERINGSPLAN

M. 1:1000

REGULERINGSSJEFEN I BERGEN

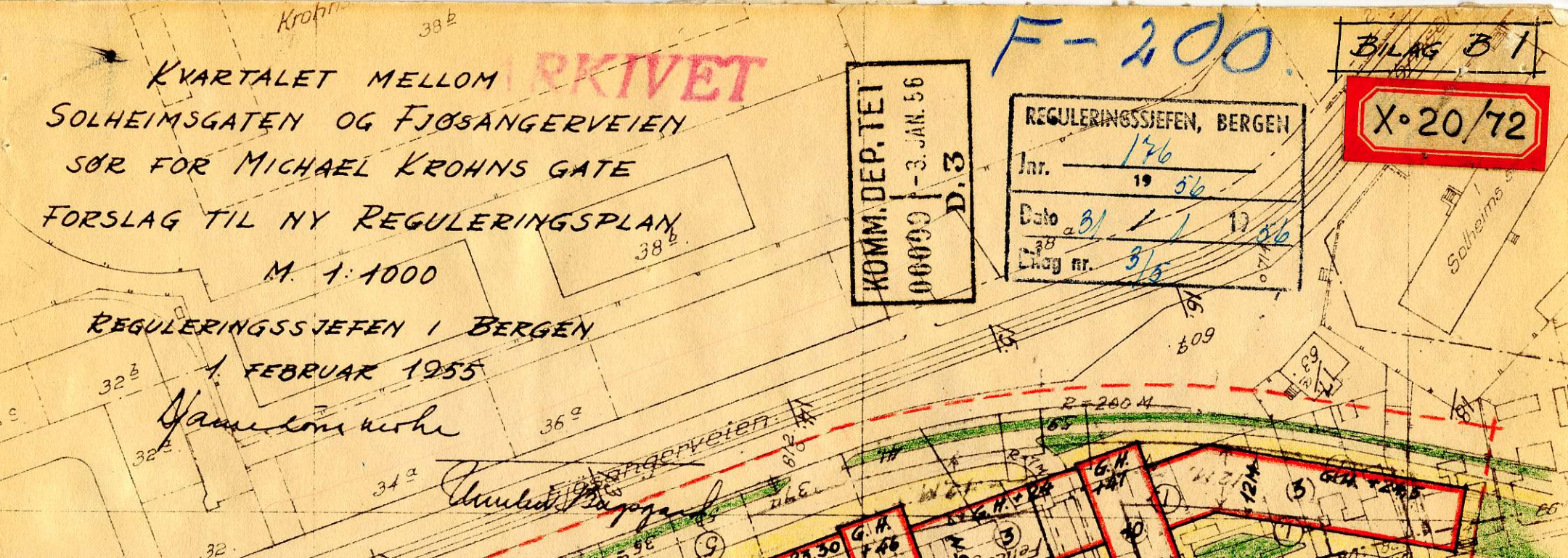
1. FEBRUAR 1955

Gjaldbakk Bjørgum

ARKIVET

KOMM. DEP. TET
-3. JAN. 56
D. 3

REGULERINGSSJEFEN, BERGEN
Inr. 176
19 56
Dato a 31/1 19 56
Dlag nr. 3/5



Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/13/0/0
Adresse: Solheimsgaten 72

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

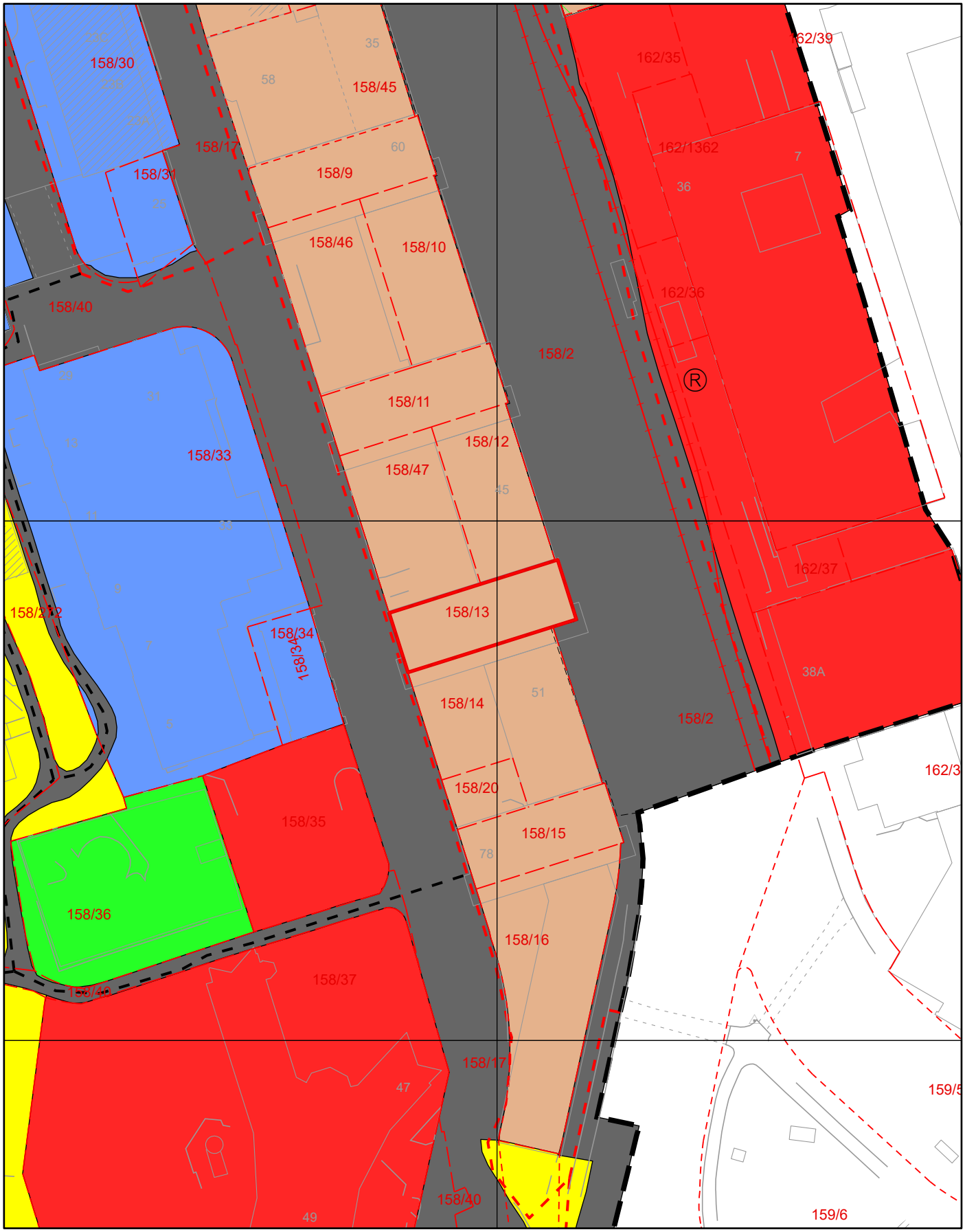
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.09.2026

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/13/0/0
Adresse: Solheimsgaten 72

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)