

Borettslag rekkehus (ende)
Kråkenestoppen 57
5153 Bønes



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 01.10.2026

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.

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 eiendom.

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 hullboring 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 gjestående 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 BRANNFØREBYGGENDE 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.

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:20, Bnr: 1277
Hjemmelshaver:	Rolf Johan Samal og Britt Karin Mørner
Tomt:	21 339 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1989
Fnr:	-

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.10.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Rolf Johan Samal og Britt Karin Mørner
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med trapper, murer, terrasser, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert 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. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1989 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Rolf Johan Samal
Kontaktperson: Rolf Johan Samal

Beliggenhet:

Boligen ligger i et høydedrag på Bønes, i området er det tilsvarende bebyggelse. I nærområdet finner man blant annet lekeplass, ballbane, barnehage, skole, butikksenter med lege, fysioterapeut og frisør. For et utvidet servicetilbud tar det cirka 10-15 minutter å kjøre til Bergen sentrum, Oasen storsenter og Lagunen storsenter, som tilbyr det meste av servicetilbud og fasiliteter. Boligen ligger like ved turstiene som fører opp til Løvsstakken natur og friluftsområde.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 952 649 094
Navn/foretaksnavn: KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 03.08.1989

Takstobjektet:

Borettslag rekkehus (ende) over to plan.
Fra underetasjen er det utgang til terrasse på 37,7m².
Fra stuen er det utgang til terrasse på 6,5m².
Ved inngangspartiet er det terrasse på cirka 70,3m²

Oppvarming: Varmekabler på badene, i entré og soverommet i 1.etasje, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Leiligheten har sluk av plast. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Det foreligger ikke dokumentasjon på alle utførte håndverkertjenester.
Det er foreligger ikke FDV og annen relevant dokumentasjon.

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

Gulv: Badene har flislagte gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet i underetasjen har fliser, badet i 1.etasje har baderomsplater, resterende rom har malte flater.

Tak: Tak-ess plater og panel.

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:

- Uthuset ble oppført i 2008/2009.
- Badene ble pusset opp i 2007.
- Benkeplaten, platetopp og oppvaskmaskinen på kjøkkenet er fra 2014.
- Vedovnen og pipen er fra 2026.
- Laminatgulvene i 1.etasje ble lagt i 2024.

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
Underetasje	39	0	0	38
1. Etasje	58	0	0	77
SUM BYGNING	97	0	0	115
SUM BRA	97			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Uthus	0	12	0	0
SUM BYGNING	0	12	0	0
SUM BRA	12			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Underetasje: Gang(7,4m²), bad(4,6m²), soverom(11,7m²), soverom(10,8m²), bod(2,5m²).

1. Etasje: Entré(2,7m²), gang(9,5m²), bad/vaskerom(4,7m²), soverom(8,7m²), stue(23,2m²), kjøkken(7,5m²).

BRA-e:

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. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

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**

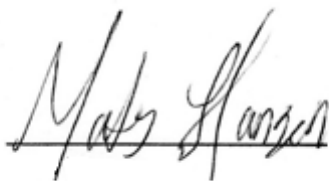
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

06/10/2026



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:

Det er gjennomført hulltaking fra boden mot vegg under terreng. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plastfolie på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggene er over terreng. Plastfolien vil ellers hindre uttørking av veggene. Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng holdes under oppsyn, forholdet øker risikoen for kondens/fukt i konstruksjonen.

Merknad/vurdering av avvik:

Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 37 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Gulv mot grunn og grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. Forhold med grunnmurer og rom under terreng må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Dreneringen stammer fra byggeår og har passert 37 år. Dreneringen er utført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav, manglende tekniske løsninger og alder på dreneringen utgjør en risiko for at svekkelser har eller kan plutselig oppstå.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke påvist utvendig isolering av murene som ligger under terreng, mangelfull isolering øker risikoen for at kondens kan oppstå på innsiden av murene (i rom under terreng). Vegg under terreng må holdes under oppsyn.

På bakgrunn av alder (1989) og konstruksjonsmåte på grunnmur/ytterkonstruksjoner i kjelleren samt på drenering, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren/skrånende terreng mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene og fuktinnsig i underetasjen.

Merknader:

TG iu 1.4 Støttemurer

Forstøtningsmur og tilsvarende er ikke en del av minstekravene for utarbeidelse av tilstandsrapport (forskrift til avhendingslova), følgelig er ikke murer undersøkt i denne rapporten.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.

Stedvis redusert lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det må utføres utskiftning av skadede bord, råteskader kan føre til skader på bakenforliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.
Vinduene i underetasjen er fra byggeår.
Vinduene i 1.etasje er fra byggeår og 2005.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra byggeår.
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 de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

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

Det er påvist skader på vindusforingen til takvinduet, foringen sveller. Eier opplyser at dette stammer fra tidligere lekkasje som ble undersøkt å utbedret.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til takteking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at taksteinen ble skiftet i, vurdering er basert på informasjon om yttertaketets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekingen betraktes undertak, tekking, beslag og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

Merknader:

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.

Det er viktig å påse at takrenner og nedløp ikke går tett (jevnlig vedlikehold/rengjøring må utføres). Merknad

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Fra underetasjen er det utgang til terrasse på 37,7m².

Fra stuen er det utgang til terrasse på 6,5m².

Ved inngangspartiet er det terrasse på cirka 70,3m²

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Enkelte av terrassekonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre terrassekonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss/råte og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

Det er påvist svikt i enkelte terrassebord og skjevheter i terrassen ved inngangspartiet. Forholdet kan være tegn på underdimensjoneringer på bjelker, underliggende bæringer og fundamenteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. For utbedring må det iverksettes tiltak (utskiftning av terrassebord og oppgradering av bjelker).

Rekkverkene oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90 og 0,99m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 0 7.1 Piper og ildsteder

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:**8. Etasjeskillere****TG iu** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Det settes følgelig ikke tilstandsgrad eller utbedringskostnad. Retningsavvik/knirk og avvik må påregnes.

Merknader:**9. Rom under terreng****10. Våtrom****10.1 Bad 1.etasje****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen på badet i 1.etasje.

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 for riss/sprekker/skader, 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.

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 2** 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i 1.etasje.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

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 for riss/sprekker/skader, 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.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).

Manglende fall mot sluk og lav høydeforskjell utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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 plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller trappegang. 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 i 1.etasje inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må 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.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter har passert 19 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tiliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

10.2 Bad underetasjen

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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. Utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i underetasjen.

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. Utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall i området rundt sluket, redusert fall rundt sluket øker risikoen for at vannansamlinger kan oppstå.

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 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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 plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av risiko for å støte på innvendig vannrør samt at deler av våtrommet vender mot yttervegg. 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 i underetasjen inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, 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 sluk/tettesjikt og utgjør dermed en risiko.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter har passert 19 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tiliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 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 profilerte fronter, to av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet panel, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

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:

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.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 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:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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 kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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 skader, lekkasjer og kondens. 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. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

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.

Merknader:

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1999

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er av typen Høiax 200 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 25 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. På bakgrunn av alder bør det påregnes utskiftning av varmtvannsberederen innen rimelig tid.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1

13.5 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:

Ingen

13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**14. Garasje – uthus**

TG 1

14.1 Garasje – uthus

Uthuset er oppført i 2009. Uthuset er utstyrt med varmekabler.

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

El. Anlegg: Sikringsskapet 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.

Eier opplyser at det ble utført el.kontroll for cirka 4-5 år siden.

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 sløkkeutstyr 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).

Merknader:

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 ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

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.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense). Konferer med eier av boligen vedrørende radonnivåer.

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av innvendig trapp, for å oppfylle gjeldende krav til rekkverk må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 37 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Gulv mot grunn og grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. Forhold med grunnmurer og rom under terreng må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.
1.3	Drenering
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke påvist utvendig isolering av murene som ligger under terreng, mangelfull isolering øker risikoen for at kondens kan oppstå på innsiden av murene (i rom under terreng). Veggen under terreng må holdes under oppsyn. På bakgrunn av alder (1989) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren samt på drenering, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens. Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren/skrånende terreng mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene og fuktinnslag i underetasjen.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn. Stedvis redusert lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det må utføres utskiftning av skadede bord, råteskader kan føre til skader på bakenforliggende konstruksjoner. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører

	Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det er påvist skader på vindusforingen til takvinduet, foringen sveller. Eier opplyser at dette stammer fra tidligere lekkasje som ble undersøkt å utbedret. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking, beslag og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Enkelte av terrassekonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre terrassekonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss/råte og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes. Det er påvist svikt i enkelte terrassebord og skjevheter i terrassen ved inngangspartiet. Forholdet kan være tegn på underdimensjonerings på bjelker, underliggende bæringer og fundamenteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. For utbedring må det iverksettes tiltak (utskiftning av terrassebord og oppgradering av bjelker).
10.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	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 for riss/sprekker/skader, 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. 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 tiliggende konstruksjoner).
10.1.2	Bad 1.etasje 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 for riss/sprekker/skader, 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. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm). Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Manglende fall mot sluk og lav høydeforskjell utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.
10.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må 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.
10.2.1	Bad underetasjen Overflate vegger og himling
	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.
10.2.2	Bad underetasjen 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. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall i området rundt sluket, redusert fall rundt sluket øker risikoen for at vannansamlinger kan oppstå. 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.
10.2.3	Bad underetasjen 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 sluk/tettesjikt og utgjør dermed en risiko.
13.1	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 skader, lekkasjer og kondens. 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. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. 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.
13.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at varmtvannsberederen er over 25 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. På bakgrunn av alder bør det påregnes utskiftning av varmtvannsberederen innen rimelig tid.

Egenerklæring

Kråkenestoppen 57, 5153 BØNES

06 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kråkenestoppen 57

Postadresse

Kråkenestoppen 57

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?☒ Ja ☐ Nei**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

2014

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.

Ja, hele tiden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0002633143

Informasjon om selger

Selger

Samal, Rolf Johan

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

Beskriv feilen og omfanget

Av og til etter bruk av toalett oppe kan det komme litt i bunn av toalettskål nede.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen og omfanget

Fukt etter lekkase Veluxvindu i tak. Lekkasje tettet og borettslaget skal skifte inne.

4 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 boligen 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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2025. Stue 84Bq, Hovedsov 126Bq og avstengt kontor uten lufting
320Bq

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Godkjent bygg ved Kråkenestoppen 99 nedenfor. Ikke innsyn eller sjenanse.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Tak er planlagt skiftet innen 2030. Vil medføre økning i felleskostnader men gi verdiøkning. Konkrete tilbud foreligger ikke pr dd.

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 69176301

Egenerklæringsskjema

Name

Rolf Johan Samal

Date

2026-10-06

Identification



Rolf Johan Samal



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



Adresse

Kråkenestoppen 57, 5153 BØNES

Dato for energimerking

30.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-361336

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

139871480

Gårdsnummer

20

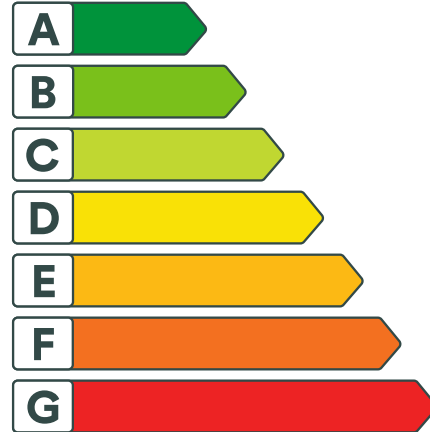
Bruksnummer

1277

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1989

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

97,0 m²

Oppvarmet bruksareal

94,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektet ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektet derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

206,46



Kråkenestoppen 57, 5153 BØNES

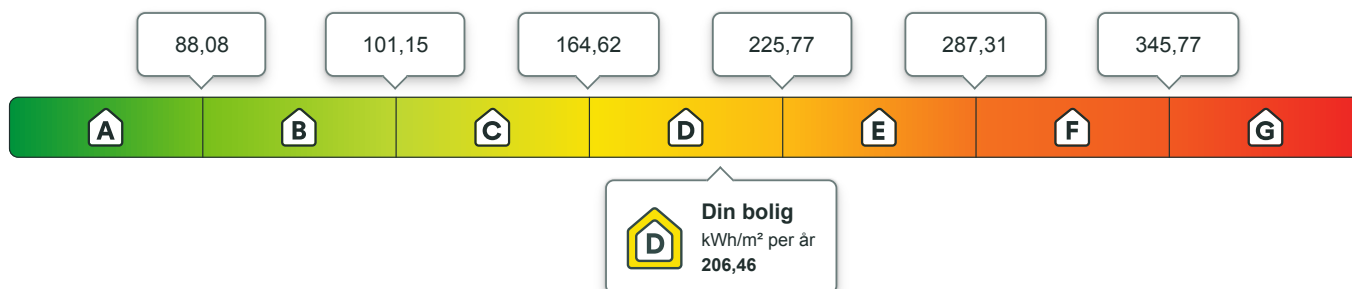


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innnetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmemforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
19 589,62

kWh/m² per år
197,94

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innnetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Kråkenestoppen 57, 5153 BØNES



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Kråkenestoppen 57, 5153 BØNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL VEDTEKTER OM ANDELSEIERS PLIKTER ETC. – «HUSORDENSREGLER KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG».

1. Alminnelige ordensregler

- 1..1 Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden og plikter å følge husordensreglene, som er fastsatt av styret
- 1..2 Andelseierne er ansvarlig for at samtlige medlemmer av husstanden etterlever disse Husordensreglene.
- 1..3 Etter kl. 23.00 skal det som hovedregel være ro på borettslagets område
- 1..4 Andelseiere har rett til å holde husdyr som hund, katt, kanin, marsvin og lignende. Dyr som generelt oppleves som skremmende, eksempelvis slanger eller fremmedartede krypdyr, skal ikke holdes på borettslagets område. Styret kan pålegge andelseiere å oppgi husdyrholdet dersom det viser seg at dette fører til ulempe for andre andelseiere.

2. Om bruk og renhold av fellesområde

- 2..1 Alle plikter å bidra til at det til enhver tid ser rent og ordentlig ut i fellesområdene.
- 2..2 Boss-uke forpliktelser:
Om onsdagene (pr. april 2021) skal den som har «bossuken» rengjøre alle konteinerne utvendig og innvendig, samt gulvet i bossrommet. Det skal brukes vaskemidler ved vasking av konteinerne. Ved minusgrader sløyfes bruken av vann.

Pliktene til å gjøre rent bossrommene fordeles mellom andelseierne etter oppsett fra styret. Oversikt (liste) over når den enkelte andelseier har «bossuke» skal være oppslått ved/i bosshuset. Nøkkel (brikke), skal brukes som en påminnelse og leveres videre til neste adresse på listen når rengjøring er foretatt.
Dersom andelseier av en eller annen grunn ikke kan utføre rengjøringsplikten plikter han/hun å sørge for at noen andre ivaretar denne plikten.

For å unngå lukt og at rotter o.l. trekkes mot bosshusene må konteinerne ikke fylles mer enn at lokkene tetter godt til.
- 2..3 Rottegift er lagt ut strategiske plasser (nærområde til bosshusene). Borettslaget har avtale med skadedyrfirma, for tiden Cyttox, som foretar kontroll med dette.

3. Om bruk av bil i borettslaget

- 3..1 Kjøring på veiene innad i borettslaget (mellom bommene) skal begrenses til å gjelde nødvendig transportbehov for varelevering/-henting, flytting, syketransport og lignende. Kjøretøyet skal fjernes når personer eller gods er levert.

- 3..2 Felles parkeringsområder (borettslagets eiendom) for borettslagets beboere og gjester er parkeringsplassene i nord og i syd.

Andelseierne plikter å informere sine gjester om å parkere på anviste plasser.

Beboere kan også parkeres langs veien i svingen ved nr. 203.

Håndverkere kan, ved pågående arbeid, hensette «arbeidsbil» i nærheten av arbeidsstedet når dette ikke er til hinder for andre. Bilen må kunne flyttes på kort varsel.

På parkeringsplassen i syd (nedenfor nr. 175 – 183) må det ikke parkeres store biler som hindrer sikt for passerende kjøretøy.

4. Om bruk av garasjeanleggene

- 4..1 Andelseiere som har en boenhet med tildelt garasjeplass kan kun fremleie disse til beboere med adresse i borettslaget, og til «kostpris» uten påslag. Fremleieavtalen opphører ved salg av boenheten.

- 4..2 Fellesgarasjeanleggene i borettslaget skal ikke brukes til å utføre verkstedsaktiviteter. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, aktiviteter som kan medføre brannfare, forurensing/søl, støy og tomgangskjøring/rusing av motor. Skifte av hjul (sommerhjul → vinterhjul eller visa versa, eller som følge av punktering) er et eksempel på en akseptabel aktivitet.

Utstyr som naturlig hører til sykler eller bil kan lagres på tilvist plass i en naturlig mengde som tilsvarer antall kjøretøy som tilhører boenheten. Brannfarlige og forurensende væsker skal ikke lages/oppbevares i garasjeanlegget

- 4..3 Parkering i garasjeanleggene skal gjøres slik øvrige andelseiere ikke hindres i å parkere på en trygg måte.

Andelseiere som eier/disponerer mer enn en bil må etterstrebe bruk av garasjeanleggene for parkering.

5. Om bruken av leilighetene

- 5..1 Andelseierne er ansvarlig for leilighetene, med tildelte utrom, og plikter å sørge for leilighetens nødvendige indre vedlikehold, ref. vedtektene. De plikter å påse at leilighetene og utrommene til enhver tid er i en ryddig og ordentlig stand.

Det må ikke plasseres mat eller matavfall utenfor boenhetene. Dette gjelder både avfall for kompostering og for mating av dyr. Se også pkt. 2.2 og 2.3 vedrørende bekjempelse av skadedyr.

- 5..2 Borettslaget skal fordele et godkjent brannslukkingsapparat til den enkelte leilighet. Andelseierne skal sørge for at apparatet er lett tilgjengelig i tilfelle brann.
- Andelseierne skal også sørge for at det er montert minst en fungerende røykvarsler i hver etasje. Disse skal testes regelmessig samt at det skal byttes batteri hvert år. Det er også viktig å merke seg at røykvarslere har en levelengde, normalt 5 eller 10 år.
- Borettslaget består utelukkende av trehusbebyggelse og dette krever ekstra varsomhet ved bruk av åpen ild (eksempelvis ved grilling) på uteområder. Kullgrill (inkludert engangsgriller) må ikke brukes på underlag av tre, og ikke under noen omstendighet i trappeoppganger og inngangspartier på de gule blokkene.
- Det er montert FlowStop Easy lekkasjestoppere (sensorkabel/sensor + hovedsentral + aktuatorventil) i alle leilighetene. Disse må ikke fjernes eller deaktiveres, uten at styret kontaktes. Dette gjelder f eks dersom plasseringen skaper problemer ved vanlig bruk av det aktuelle rommet. Fjerning / deaktivering kan få betydning for forsikringsoppgjøret ved skade, og andelseier kan bli holdt ansvarlig for skader som ellers kunne vært forhindret av lekkasjestopperne.
- 5..3 Skade på leilighetene skal håndteres i henhold til vedtektene. Skader skal varsles til styret så snart som mulig.
- Ved skade som skyldes uaktsomhet fra andelseier, eller medlemmer av husstanden, kan borettslaget kreve at egenandelen av borettslagets forsikring dekkes av andelseier.
- 5..4 Skade på borettslagets eiendom (fellesområder – grøntanlegg, veier, garasjeanlegg, bygninger), forårsaket av andelseier eller medlemmer av dennes husstand, skal repareres eller erstattes av andelseier.

6. Dugnad

- 6..1 Styret i borettslaget har rett og plikt til å igangsette dugnadsarbeid. Med dugnadsarbeid menes arbeid andelseierne utfører på borettslagets eiendom, grøntanlegg, veier og bygninger.
- Styret avgjør hva som er dugnad og omfanget av denne.
- 6..2 Etter avtale med styret kan andelseiere som utfører arbeid for borettslaget godtgjøres for slikt arbeid.

Husordensreglene er godkjent i styremøte 18. mai 2021.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL VEDTEKTER OM ANDELSEIERS PLIKTER ETC. – «HUSORDENSREGLER KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG».

1. Alminnelige ordensregler

- 1..1 Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden og plikter å følge husordensreglene, som er fastsatt av styret
- 1..2 Andelseierne er ansvarlig for at samtlige medlemmer av husstanden etterlever disse Husordensreglene.
- 1..3 Etter kl. 23.00 skal det som hovedregel være ro på borettslagets område
- 1..4 Andelseiere har rett til å holde husdyr som hund, katt, kanin, marsvin og lignende. Dyr som generelt oppleves som skremmende, eksempelvis slanger eller fremmedartede krypdyr, skal ikke holdes på borettslagets område. Styret kan pålegge andelseiere å oppgi husdyrholdet dersom det viser seg at dette fører til ulempe for andre andelseiere.

2. Om bruk og renhold av fellesområde

- 2..1 Alle plikter å bidra til at det til enhver tid ser rent og ordentlig ut i fellesområdene.
- 2..2 Boss-uke forpliktelser:
Om onsdagene (pr. april 2021) skal den som har «bossuken» rengjøre alle konteinerne utvendig og innvendig, samt gulvet i bossrommet. Det skal brukes vaskemidler ved vasking av konteinerne. Ved minusgrader sløyfes bruken av vann.

Pliktene til å gjøre rent bossrommene fordeles mellom andelseierne etter oppsett fra styret. Oversikt (liste) over når den enkelte andelseier har «bossuke» skal være oppslått ved/i bosshuset. Nøkkel (brikke), skal brukes som en påminnelse og leveres videre til neste adresse på listen når rengjøring er foretatt.
Dersom andelseier av en eller annen grunn ikke kan utføre rengjøringsplikten plikter han/hun å sørge for at noen andre ivaretar denne plikten.

For å unngå lukt og at rotter o.l. trekkes mot bosshusene må konteinerne ikke fylles mer enn at lokkene tetter godt til.
- 2..3 Rottegift er lagt ut strategiske plasser (nærområde til bosshusene). Borettslaget har avtale med skadedyrfirma, for tiden Cyttox, som foretar kontroll med dette.

3. Om bruk av bil i borettslaget

- 3..1 Kjøring på veiene innad i borettslaget (mellom bommene) skal begrenses til å gjelde nødvendig transportbehov for varelevering/-henting, flytting, syketransport og lignende. Kjøretøyet skal fjernes når personer eller gods er levert.

- 3..2 Felles parkeringsområder (borettslagets eiendom) for borettslagets beboere og gjester er parkeringsplassene i nord og i syd.

Andelseierne plikter å informere sine gjester om å parkere på anviste plasser.

Beboere kan også parkeres langs veien i svingen ved nr. 203.

Håndverkere kan, ved pågående arbeid, hensette «arbeidsbil» i nærheten av arbeidsstedet når dette ikke er til hinder for andre. Bilen må kunne flyttes på kort varsel.

På parkeringsplassen i syd (nedenfor nr. 175 – 183) må det ikke parkeres store biler som hindrer sikt for passerende kjøretøy.

4. Om bruk av garasjeanleggene

- 4..1 Andelseiere som har en boenhet med tildelt garasjeplass kan kun fremleie disse til beboere med adresse i borettslaget, og til «kostpris» uten påslag. Fremleieavtalen opphører ved salg av boenheten.

- 4..2 Fellesgarasjeanleggene i borettslaget skal ikke brukes til å utføre verkstedsaktiviteter. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, aktiviteter som kan medføre brannfare, forurensing/søl, støy og tomgangskjøring/rusing av motor. Skifte av hjul (sommerhjul → vinterhjul eller visa versa, eller som følge av punktering) er et eksempel på en akseptabel aktivitet.

Utstyr som naturlig hører til sykler eller bil kan lagres på tilvist plass i en naturlig mengde som tilsvarer antall kjøretøy som tilhører boenheten. Brannfarlige og forurensende væsker skal ikke lages/oppbevares i garasjeanlegget

- 4..3 Parkering i garasjeanleggene skal gjøres slik øvrige andelseiere ikke hindres i å parkere på en trygg måte.

Andelseiere som eier/disponerer mer enn en bil må etterstrebe bruk av garasjeanleggene for parkering.

5. Om bruken av leilighetene

- 5..1 Andelseierne er ansvarlig for leilighetene, med tildelte utrom, og plikter å sørge for leilighetens nødvendige indre vedlikehold, ref. vedtektene. De plikter å påse at leilighetene og utrommene til enhver tid er i en ryddig og ordentlig stand.

Det må ikke plasseres mat eller matavfall utenfor boenhetene. Dette gjelder både avfall for kompostering og for mating av dyr. Se også pkt. 2.2 og 2.3 vedrørende bekjempelse av skadedyr.

- 5..2 Borettslaget skal fordele et godkjent brannslukkingsapparat til den enkelte leilighet. Andelseierne skal sørge for at apparatet er lett tilgjengelig i tilfelle brann.
- Andelseierne skal også sørge for at det er montert minst en fungerende røykvarsler i hver etasje. Disse skal testes regelmessig samt at det skal byttes batteri hvert år. Det er også viktig å merke seg at røykvarslere har en levelengde, normalt 5 eller 10 år.
- Borettslaget består utelukkende av trehusbebyggelse og dette krever ekstra varsomhet ved bruk av åpen ild (eksempelvis ved grilling) på uteområder. Kullgrill (inkludert engangsgriller) må ikke brukes på underlag av tre, og ikke under noen omstendighet i trappeoppganger og inngangspartier på de gule blokkene.
- Det er montert FlowStop Easy lekkasjestoppere (sensorkabel/sensor + hovedsentral + aktuatorventil) i alle leilighetene. Disse må ikke fjernes eller deaktiveres, uten at styret kontaktes. Dette gjelder f eks dersom plasseringen skaper problemer ved vanlig bruk av det aktuelle rommet. Fjerning / deaktivering kan få betydning for forsikringsoppgjøret ved skade, og andelseier kan bli holdt ansvarlig for skader som ellers kunne vært forhindret av lekkasjestopperne.
- 5..3 Skade på leilighetene skal håndteres i henhold til vedtektene. Skader skal varsles til styret så snart som mulig.
- Ved skade som skyldes uaktsomhet fra andelseier, eller medlemmer av husstanden, kan borettslaget kreve at egenandelen av borettslagets forsikring dekkes av andelseier.
- 5..4 Skade på borettslagets eiendom (fellesområder – grøntanlegg, veier, garasjeanlegg, bygninger), forårsaket av andelseier eller medlemmer av dennes husstand, skal repareres eller erstattes av andelseier.

6. Dugnad

- 6..1 Styret i borettslaget har rett og plikt til å igangsette dugnadsarbeid. Med dugnadsarbeid menes arbeid andelseierne utfører på borettslagets eiendom, grøntanlegg, veier og bygninger.
- Styret avgjør hva som er dugnad og omfanget av denne.
- 6..2 Etter avtale med styret kan andelseiere som utfører arbeid for borettslaget godtgjøres for slikt arbeid.

Husordensreglene er godkjent i styremøte 18. mai 2021.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

Retningslinjer for byggesaker – Kråkenestoppen borettslag

Styret har på bakgrunn av en rekke enkeltsaker og den praksis som styret anser for å gjelde i borettslaget, besluttet følgende retningslinjer for byggesaker i borettslaget:

Utgangspunktet for alle byggesaker, enten dette gjelder endringer / påbygg knyttet til boligene eller anleggelse av terrasser, gjerder eller lignende følger av vedtektene for borettslaget, hvor det i punkt 2-4 fremgår at:

Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Selv om samtykke er gitt, vil andelseier ha det hele og fulle ansvar for at tiltaket blir utført i henhold til gjeldende forskrifter m.v.

Søknaden skal sendes til styret før arbeidet starter, og inneholde en beskrivelse av tiltaket, eventuelt med tegninger og nødvendige vedlegg. For å sikre en raskere og mer effektiv behandling av søknaden, bør denne sendes pr epost. Det gjelder en tidsfrist for ferdigstilling av byggesak på to år fra styrets godkjenning.

Det gjøres oppmerksom på at styrets mulighet til å godkjenne byggesaker er begrenset av vedtektene punkt 8-3 (1) og (2), hvor det er fastsatt at:

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

Alle byggesaker som går ut over det som må anses som "*vanlig forvaltning*" fra styrets side, må følgelig fremmes for generalforsamlingen, enten på den ordinære generalforsamlingen om våren, eller ved at det innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

Styret oppfatter vedtektenes bestemmelse om ”*vanlig forvaltning*” for å omfatte godkjenning av byggesaker som samsvarer med det som er etablert praksis i borettslaget hva gjelder utforming og størrelse på tilbygg og endringenes karakter. Det samme gjelder anleggelse av utvendige boder, terrasser, trapper, gjerder og lignende, jf nedenfor om dette.

Det presiseres at det ved alle slike byggesaker er vedkommende andelseiere som er ansvarlig. Dette ansvaret omfatter alltid:

- Avklaring med berørte andelseiere, og innhenting av underskrift på søknaden med tegninger fra dem som bor nærmest eller for øvrig berøres særskilt. Det gjøres oppmerksom på at naboloven ikke regulerer forholdet mellom andelseierne, da de enkelte andelseierne ikke er ”naboer” i nabolovens forstand.
- Avklaring med naboer etter naboloven, for de andelseiere som bor i nærheten av andre eiendommer utenfor borettslaget, og innhenting av underskrift på søknaden med tegninger i henhold til offentlige byggesaker.
- Utførelsen av byggearbeidet, inkl bl a også oppfyllelse av alle eventuelle offentlige krav.
- Indre eller ytre skader som er forårsaket eller foranlediget av byggearbeidet / bygget på borettslagets- eller andres eiendom eller eiendeler.
- Fremtidig indre og ytre vedlikehold av utvidet boligmasse, tilbygg, boder, trapper, gjerder, terrasser etc.
- Forsikringsdekning på tilbygg / boder etc. Pr i dag har forsikringsselskapet vårt, Tryg Forsikring, bekreftet at de også dekker skader på tilbygg etc. Dette kan dog endre seg, og er en risiko som den enkelte andelseier er ansvarlig for, og dekkes ikke av borettslagsfellesskapet.
- Styret finner grunn til å påpeke at det i enkelte boliger som har blitt utbygget / endret har oppstått fukt- eller kondensproblemer. Det har vært antydning at dette kan skyldes den økte boligmassen i seg selv, dersom ikke ventilasjonen er tilpasset tilbygget / endringene. Tilsvarende kan også oppstå dersom boder settes opp slik at eksisterende ventilasjon forstyrres. Styret oppfordrer derfor i alle byggesaker om at også ventilasjonsforhold vurderes og tas hensyn til.
- Tilbygg, boder etc på borettslagets eiendom kan kun overdras i forbindelse med salg, og kun til kjøper av den angjeldende andelen. Ved eventuell fjerning av hele eller deler av det omsøkte arbeidet, skal eiendommen tilbakeføres til opprinnelig stand eller bedre.
- Der styret har godkjent en byggesak vil det være et krav at byggesaken ferdigstilles innen to år fra gitt godkjenningsdato, fra styret.

Nærmere om hva styret kan godkjenne

Endringer knyttet til boligene

Styret behandler, i samsvar med etablert praksis, alle saker hvor søknader om tilbygg og endringer må anses for å være utformet i samsvar med det som tidligere er godkjent. Dette gjelder både i forhold til størrelse, utforming av fasade, tak, takvinkel, malingsfarge etc.

På bakgrunn av at husene både har forskjellig høyde i terrenget, plassering i rekken og andre forskjeller f eks knyttet til forhold på tomten, er det likevel ikke slik at alle tilbygg og endringer skal se identiske ut. Dette innebærer også at det i forhold til endehus vil kunne tillates endringer som ikke

nødvendigvis vil bli tillatt for hus som ligger midt i en rekke. Også andre forhold kan medføre forskjeller knyttet til hva styret anser for å være i samsvar med etablert praksis.

Styret anmoder også om at det tas hensyn til tilstøtende andelseiere knyttet til lys og solforhold, innsyn etc, ved utformingen av byggetegningene. Det er en stor fordel å ta med de nærmeste naboene på råd i en tidlig fase. Ved uenighet, vil styret legge stor vekt på likebehandling av andelseierne, og den berettigede forventningen som alle andelseierne må ha til å kunne utnytte sin andel som andre andelseiere. Dette gjelder selv om berørte andelseiere eventuelt skulle være uenige i et konkret tiltak, eller utformingen av dette. Både nye og gamle andelseiere må akseptere en naturlig utvikling og endringer knyttet til boligene. Det vises her også til burettslagsloven § 8-15 om misbruk av posisjon i laget o.a., hvor det av første ledd følger at

“Styret og forretningsfører må ikke gjøre noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget”.

Dette innebærer, etter styrets vurdering, at allerede etablerte tiltak, inklusiv utforming, størrelse på terrasse, bruk av uteområde, også vil kunne kreves av andre andelseiere. Alternativet vil være at styret unntaksvis treffer beslutning om at etablerte tiltak endres / begrenses, for å sikre at andelseierne likebehandles i samsvar med lovens bestemmelser.

Alle søknader om tilbygg og endringer som går ut over etablert praksis, må eventuelt fremmes for generalforsamlingen, jf vedtektene. Utarbeidelse av dokumenter og nødvendige kopier skal ivaretas av den andelseieren som søker om tilbygg etc. Også andelseiere som er uenige i styrets eventuelle vedtak kan fremme saken for generalforsamlingen for overprøving. Styret kan da beslutte at byggesaken eventuelt skal avvente generalforsamlingens vedtak, og fastsette vilkår for dette.

Eksempel på saker som har vært brakt inn for generalforsamlingen er søknad om endring av takvinkel på tilbygg. Styret vil normalt også vise forsiktighet med å godkjenne søknader i saker som har foranlediget stor uenighet.

MRK: Styret er ikke byggesaksmyndighet, og oppfølgingen av en byggesak overfor myndighetene kommer i tillegg til styrets behandling av saken.

Endringer på utsiden av boligene

Styret behandler, i samsvar med etablert praksis, alle saker hvor søknader om bruk av borettslagets fellesområder må anses for å være utformet i samsvar med det som tidligere er godkjent eller er praksis i borettslaget. Dette gjelder både i forhold til størrelse, utforming og andre forhold.

Styret vil i denne forbindelse legge stor vekt på at alle andelseiere har en berettiget forventning om å kunne gjøre bruk av de arealer som ligger i tilknytning til deres andel som samsvarer med det som gjelder i borettslaget. Dette omfatter både etablering av terrasser, gjerder, trapper og lignende. Styret gjør i denne forbindelse oppmerksom på at tomtene er eiet i fellesskap, og at ingen andelseiere har et eksklusivt krav på bruk av fellesområder. Ingen opparbeiding av arealene utenfor den enkelte andel skal hindre atkomst til andre andeler / fellesområder, enten dette gjelder rømningsveier, gangveier,

atkomst for transport av utstyr etc. Styret vil derfor forbeholde seg retten til å gi pålegg om endret bruk, dersom noen andelseiere har bygget i strid med dette.

På bakgrunn av at andelene/boligene både har forskjellig høyde i terrenget, plassering i rekken og andre forskjeller f eks knyttet til forhold på tomten, er det likevel ikke slik at alle terrasser, gjerder, trapper m.v. skal se identiske ut. Slike forskjeller kan også medføre at noen andelseiere blir mer belastet med innsyn enn andre, men anses etter styrets vurdering for å være et forhold som andelseier har akseptert ved å kjøpe en lavereliggende bolig.

Styret anmoder likevel om at det tas hensyn til tilstøtende andelseiere knyttet til lys og solforhold, innsyn etc. Det er en stor fordel å ta med de nærmeste naboene på råd i en tidlig fase. Ved uenighet, vil styret legge stor vekt på likebehandling av andelseierne, og vil se både på hvilket areal andelseiere med sammenlignbare andeler har tatt i bruk, de berettigede forventningene ut fra praksis i borettslaget, jf ovenfor om kravene til likebehandling.

Styret understreker at selv om enkelte andelseiere har etablert bruk av tilstøtende arealer før andre, innebærer ikke dette at senere søkere mister sin rett til en naturlig og tilsvarende bruk av tilstøtende arealer. Dette gjelder selv om berørte andelseiere eventuelt skulle være uenige i et konkret tiltak eller utformingen av dette, og både nye og gamle andelseiere må akseptere en naturlig utvikling og endringer knyttet til området rundt boligene.

Alle søknader om tilbygg og endringer som går ut over dette, må eventuelt fremmes for generalforsamlingen, jf ovenfor.

Manglende godkjenning fra styret

Det er den enkelte andelseier som er ansvarlig for å kunne dokumentere at det foreligger godkjennelse fra styret eller generalforsamling knyttet til egen andel, i overensstemmelse med vedtektene. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må andelseier eventuelt fremme ny søknad til styret. Styret antar at dette vil kunne bli aktuelt i tiden fremover, da kravene til dokumentasjon ved salg av boliger nå er skjerpet. Også ved etterfølgende søknader vil kravene ovenfor anses for å gjelde, dog slik at etablerte tiltak som styret ikke har påtalt og som ikke i vesentlig grad avviker fra etablert praksis – bør kunne godkjennes.

ooOoo

Retningslinjene vil for ordens skyld bli forelagt generalforsamlingen for eventuelle merknader.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

Vedtekter

for Kråkenestoppen borettslag org nr 952 649 094 tilknyttet BOB BBL,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20. juni 1989, endret på generalforsamling 17. oktober 1989, 20. juni 1991, 29. april 1993, 20. april 1994, den 13. april 2005 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse og 29. mai 2012 og 30. mars 2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kråkenestoppen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Bergen kommune kan eie andelene nr. 60 og 68 som gir leierett til leilighetene 126-D1 og 132-D1.

Kommunen skal leie ut leilighetene til funksjonshemmede.

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



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Selv om samtykke er gitt, vil andelseier ha det hele og fulle ansvar for at tiltaket blir utført i henhold til gjeldende forskrifter m.v. Andelseier og senere eiere av andelen har det fulle ansvaret for vedlikeholdet relatert til slike endringer av boligen, i den grad endringene medfører et større vedlikeholdsansvar enn det som ville vært tilfelle dersom endringene ikke ble gjort, jf pkt 5-1 (2) nedenfor og borettslagsloven § 5-12 (5). Andelseier skal selv skaffe seg kunnskap om hvilke endringer som eventuelt er gjort på og rundt egen andel / bolig av tidligere andelseiere.

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 andelen 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.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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. Andelseiers ansvar for utførelse og vedlikehold gjelder også for slike endringer, jf pkt 2-4 ovenfor.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

Andelseier har dessuten ansvar for:

- a. Beising/ maling/ oljing av hus, dører, altaner, skillevegger, terrasser og gjerder.
- b. Alt av vedlikehold/ utskifting og reparasjoner m.m. i tilknytning til alle bygningsmessige endringer i forhold til den opprinnelige bygningsmasse, slik som tilbygg/ påbygg, skillevegger, terrasser, gjerder, murer m.m., jf pkt 2-4 ovenfor.
- c. Generelt vedlikehold av tildelt uteområde (parsell).
- d. Dersom plikten ikke overholdes, kan styret sørge for å få arbeidet utført på andelseiers regning.

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

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



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(3) Borettslaget v/ styret skal sørge for innkjøp av beis/ maling/ olje til hver enhet samt boder. Maling som benyttes ut over den opprinnelige bygningsmasse må andelseier selv bekoste.

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

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



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som til enhver tid skal bestå av minst tre medlemmer, inklusiv styreleder. Ved hvert styrevalg bør valgkomiteen og generalforsamlingen sørge for at det velges inntil 5 styremedlemmer og 1 varamedlem, både av hensyn til fordeling av arbeidsoppgaver og styremedlemmers eventuelle uttreden i løpet av valgperioden.

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



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

(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 etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

(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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseier gjør gratis eller mot godtgjørelse på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med borettslaget bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- (a) opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende
- (b) vedlikehold av de samme anlegg
- (c) organisering og forvaltning av bomiljøtiltak

12-2 Parkering

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

Det er ikke tillatt å bruke motorkjøretøy innenfor bommene, ei heller parkere, med mindre det gjelder nødvendig persontransport i forbindelse med alvorlig bevegelseshemmede/ syke eller varelevering. Innenfor borettslagets område må en til enhver tid opptre på en slik måte at det ikke er til hinder og ulempe for andre, samt at det er fri ferdsel for utrykningskjøretøy.

Andelseier plikter å følge de regler som er fastsatt, samt informere medlemmer av sin husstand og besøkende, om reglene.

12-3 Det vises for øvrig til lagets husordensregler.

Kråkenestoppen Borettslag
2025

Resultatregnskap 2025

Kråkenestoppen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	3 763 640	3 565 596	3 763 450	3 966 850
Andre inntekter	3	46 695	119 254	70 000	70 000
Sum inntekter		3 810 335	3 684 850	3 833 450	4 036 850
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	23 681	5 400	33 000	16 800
Styrehonorar	5	213 000	210 000	201 000	207 000
Arbeidsgiveravgift		33 372	30 372	32 980	31 550
Avskrivninger	6	3 333	39 989	3 300	3 300
Felles strøm og varme		108 447	104 190	106 000	106 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 098 373	998 595	1 100 000	1 214 000
Andre driftskostnader	7	560 741	573 493	583 900	599 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	11 364	10 694	31 000	32 000
Vedlikehold	9	934 499	749 278	955 000	955 000
Forretningsførsel		171 269	161 887	168 100	177 250
Revisjonshonorar		15 750	15 000	15 750	16 300
Andre konsulenthonorarer		0	7 387	50 000	50 000
Kontingent		23 400	23 400	23 400	27 300
Forsikring		290 947	267 164	291 000	326 000
Sikringsfond		3 767	3 570	3 600	3 800
Sum driftskostnader		3 491 944	3 200 419	3 598 030	3 765 400
Driftsresultat		318 391	484 431	235 420	271 450
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		164 730	148 196	100 000	100 000
Sum finansinntekter		164 730	148 196	100 000	100 000
Resultat av finansposter		164 730	148 196	100 000	100 000
Resultat		483 120	632 628	335 420	371 450
Til/fra annen EK		483 120	632 628	0	0
Sum disponeringer		483 120	632 628	0	0

Resultatrapport 2025 for Kråkenestoppen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Kråkenestoppen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	37 041 099	37 041 099
Tomt	10, 11	5 748 110	5 748 110
Andre driftsmidler	6	0	3 333
Sum varige driftsmidler		42 789 209	42 792 542
 Sum anleggsmidler		 42 789 209	 42 792 542
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	12 349
Forskuddsbetalte kostnader		450 042	402 279
Andre fordringer		16 110	0
Sum fordringer		466 152	414 628
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		4 600 137	3 929 209
Skattetrekk		10 525	2 400
Sum bankinnsk. og kontanter		4 610 662	3 931 609
Sum omløpsmidler		5 076 814	4 346 237
 SUM EIENDELER		 47 866 024	 47 138 779

Balanse pr. 31.12.2025

Kråkenestoppen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 800	7 800
Sum innskutt egenkapital		7 800	7 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		34 821 984	34 338 863
Sum opptjent egenkapital		34 821 984	34 338 863
SUM EGENKAPITAL		34 829 784	34 346 663
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	11	12 022 200	12 022 200
Sum langsiktig gjeld		12 022 200	12 022 200
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		14 113	0
Leverandørgjeld		737 274	514 933
Skyldige off. myndigheter		43 051	31 502
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		209 631	201 600
Annen kortsiktig gjeld		9 972	21 880
Sum kortsiktig gjeld		1 014 040	769 916
SUM GJELD		13 036 240	12 792 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 866 024	47 138 779

Bergen,
Styret for Kråkenestoppen Borettslag

Rolf Johan Samal
Styrets leder

Harald Havsgård
Styremedlem

Christina Therese Brunner
Styremedlem

Jill Karin Naustdal
Styremedlem

Torleif Norenes
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Kråkenestoppen Borettslag

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	3 203 448	3 021 516	3 203 450	3 395 650
3804 Utleie garasjeplasser	141 800	141 600	141 600	141 600
3816 TV og internett	418 392	402 480	418 400	429 600
Sum felleskostnader	3 763 640	3 565 596	3 763 450	3 966 850

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825 Leieinntekter EI-bil	46 695	119 254	70 000	70 000
Sum andre inntekter	46 695	119 254	70 000	70 000

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:

0,04

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330 Styrehonorar	207 000	201 000	201 000	207 000
5331 Avsetning styrehonorar	6 000	9 000	0	0
Sum styrehonorar	213 000	210 000	201 000	207 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Gjerde parkerings- plass	Trapp Parkerings- plass	Ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	25 563	31 000	205 500
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 563	31 000	205 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	3 332
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 563	31 000	205 500
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0
Anskaffelsesår	2008	2008	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

	Lys til parkerings- plass
Anskaffelseskost pr.01.01	37 250
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	37 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 250
Bokført verdi pr.31.12	0
Anskaffelsesår	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	6 500	5 800	7 000	7 000
6300	Møtekostnader	322	1 300	1 500	1 500
6326	Snømåking og salting	95 851	106 255	100 000	100 000
6346	Radon	0	7 965	0	0
6362	Maskiner og utstyr	3 445	0	0	0
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	627	0	0
6370	Garasjer	5 324	4 775	10 000	10 000
6375	TV og internett	407 553	418 205	418 400	429 600
6390	Andre driftskostnader	368	0	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	12 592	11 993	13 000	13 000
6630	Egenandel ved skade	22 000	10 000	20 000	22 000
6800	Kontorkostnader	768	492	2 000	2 000
6845	Kopiering	3 542	3 111	3 000	4 000
6860	Kursutgifter	0	0	5 000	5 000
6940	Porto	600	598	1 000	0
7740	Øreavrunding	0	-1	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	1 875	0	2 000
7782	Kostnader bomiljø	0	498	3 000	3 000
Sum driftskostnader		560 741	573 493	583 900	599 100

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	1 194	0	0	1 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 000	0	1 000	1 000
6510	Verktøy og redskap	9 170	0	10 000	10 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	10 694	20 000	20 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		11 364	10 694	31 000	32 000

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	164 799	144 039	100 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	6 053	31 738	10 000	10 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	650	0	20 000	20 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	24 333	17 356	100 000	100 000
6608	Vedlikehold garasjer	11 747	25 879	300 000	300 000
6614	Vedlikehold maling	1 430	26 367	20 000	20 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	11 388	5 000	5 000
6616	Vedlikehold tak	252 902	348 946	200 000	200 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	472 586	143 566	200 000	200 000
Sum vedlikehold		934 499	749 278	955 000	955 000

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

Note 10 - Bygninger

	Bygning	Tomt/eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	37 041 099	5 748 110
Anskaffelseskost pr.31.12	37 041 099	5 748 110
Bokført verdi pr.31.12	37 041 099	5 748 110
Anskaffelsesår	1990	1990

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	12 022 200	12 022 200
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	42 789 209	42 789 209

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	3 576 321	2 903 705
Periodens resultat	483 120	632 628
Årets avskrivninger	3 333	39 989
Endring i disponible midler	486 453	672 617
Disponible midler 31.12.	4 062 774	3 576 321

Årsregnskap 202...

Name

Samal, Rolf Johan

Date

2026-04-21

Name

Havsgård, Harald

Date

2026-04-21

Identification



Samal, Rolf Johan

Identification



Havsgård, Harald

Name

Naustdal, Jill Karin

Date

2026-04-20

Name

Brunner, Christina Therese

Date

2026-04-21

Identification



Naustdal, Jill Karin

Identification



Brunner, Christina Therese

Name

Norenes, Torleif

Date

2026-04-23

Identification



Norenes, Torleif

Signicat

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



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

Innkalling til ordinær Generalforsamling 2025 i Kråkenestoppen Borettslag

Tid og sted:

Onsdag 7. mai kl 19.30 i Bønes kirke - i kirkestuen visavis kirkerommet.

Adgangstegn generalforsamlingen 2025:

Deltaker på generalforsamlingen i Kråkenestoppen Borettslag

Navn: _____ Kråkenestoppen nr: _____

(Blokkbokstaver)

(skriv hus nr så går registreringen raskere)

Jeg møter som andelseier / ektefelle/samboer av andelseier

Jeg møter med fullmakt fra andelseier. **Merk:** Ingen kan ha mer enn en fullmakt

(Kryss av det som passer)

Andelseier gir fullmakt til :.....

(Kun dersom fullmakt gis, bruk blokkbokstaver)

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver.....

Kråkenestoppen nr.....

(Andelseier som gir fullmakt eller møter selv)

DAGSORDEN Generalforsamling 07.05.2025:

1. Konstituering

- a. Godkjenning av innkalling /saksliste**
- b. Valg av møteleder**
- c. Valg av møterefereent**
- d. Valg av to protokollunderskrivere**
- e. Valg av tellekorps**
- f. Antall stemmeberettigede, inklusive fullmakter**
- g. Godkjenning dagsorden**

2. Rapport fra styret 2024

3. Behandling og godkjenning av Årsregnskap 2024

4. Innkommende saker fra andelseierne - se vedlegg

5. Valg

- 1. Valgkomiteens innstilling
- 2. Valg av styreleder
- 3. Valg av 1 styremedlem
- 4. Valg av 1 medlem i valgkomiteen

6. Styrehonorar

- 1. Valgkomiteens innstilling
- 2. Avstemming over styrehonorar



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

RAPPORT 2024 FRA STYRET FOR KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

Kråkenestoppen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

- Styreleder Rolf Samal
- Nestleder Raymond Tyssøy
- Styremedlem Christina Therese Brunner
- Styremedlem Torleif Norenes
- Styremedlem Harald Havsgård
- Varamedlem: Jon Andreas Scheie

Valgkomité: Kjetil Myhrvold og Monica Schouw-Hansen

2.2 Møtevirksomhet

I 2024 har styret avholdt 11 styremøter, inklusive budsjettmøte. Agendaen har inneholdt 10 – 15 saker, herunder faste tema, oppfølgingssaker og nye saker. I tillegg har styret behandlet og besluttet flere saker pr. epost og telefon. Det er imidlertid viktig å merke seg at det meste av arbeidet som utføres av styret gjøres utenom styremøtene.

Styret har regelmessig gjennomført befaringer på vedlikehold og maling, samt saksbehandling av ulike forespørsler fra andelseiere. Det har også vært gjennomført vernerunde.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige driften av laget.

Bortsett fra et introduksjonsmøte har varamedlem ikke deltatt på styrets møter.

Kontaktadresse

Kråkenestoppen Borettslag - org nr: 952649094 - epost: krakenestoppenborettslag@gmail.com

Fakturaadresse

Kråkenestoppen borettslag v/forretningsfører BOB - Postboks 7280 - 5020 Bergen – e-post: bokholderi@bob.no – bank: 5201.06.81987

Styre 2022 -2023

Styreleder	Rolf Samal	Kråkenestoppen 57	93066848	Ansvar
Nestleder	Raymond Tyssøy	Kråkenestoppen 63	91652787	Leder - Forsikringsansvarlig
Styremedlem	Harald Havsgård	Kråkenestoppen 177	97053243	Nestleder - økonomi/vedlikehold
Styremedlem	Christina Therese Brunner	Kråkenestoppen 33	91792634	HMS ansvarlig
Styremedlem	Torleif Norenes	Kråkenestoppen 197	99311552	Dugnadsansvarlig
				Drift og vedlikehold
Varamedlem	Jon Andreas Scheie	Kråkenestoppen 205		

2.3 Saker som har vært behandlet

Styret har i hovedsak behandlet følgende saker:

- Daglig drift
- Innspill og søknader fra andelseiere
- Forsikringssaker
- Vedlikeholdssaker, planer og evaluering av anbud på tjenester
- HMS-saker
- Økonomi og regnskap

2.4 Saker som er gjennomført, under arbeid og planlagt

Styret vurderer løpende status angående utvendig vedlikehold av bygningsmassen i laget. Dette gjelder bl.a. kledning, tak, dører, låser og vinduer. Det gjennomføres minst 2 planlagte befaringer årlig, samt egne befaringer ved akutte behov. Befaringene utføres av styret i samarbeid med byggmester i Team Service.

Også i 2024 ble det skiftet noe kledning. Det er fremdeles litt utestående malingsarbeid som planlegges for 2025. Dette gjelder både fellesområder og hos enkelte andelseiere som ikke utfører sin vedlikeholdsplikt. Styret vil innskjerpe konsekvensene av dårlig vedlikehold ved å få vedlikeholdet utført for beboers regning.

Byggmester v/Team Service gjennomfører årlige befaringer av takene i borettslaget, hvor det blir reparert ved behov. Takene er gjennomgående i brukbar stand, men utskifting planlegges gjennomført før forsikringstiden utløper.

Dører og vinduer er skiftet basert på hvor skadet disse har vært. Beslutning om utskifting foretas av styrets vedlikeholdsansvarlige etter en faglig vurdering av byggmester. Skifte av dører og vinduer fortsetter i 2025. Vi ser at behovet for utskifting minker slik at kostnadene på dette fremover reduseres.

Angående uteområdene, spesielt lekeplassene, er det vedtatt og budsjettert tiltak/utbedringer. Lekeplassen i nord er blitt veldig flott, og lekeplassen i midten vil bli ryddet i 2025.

Borettslaget har en fast avtale med Cytox, som jevnlig inspiserer og legger ut gift i de utplasserte åtekassene. Styret mottar rapport etter hvert besøk. Det har likevel vært økt aktivitet av mus og rotter i borettslaget. Det har derfor blitt gjennomført ekstra målrettede tiltak i samarbeid med Cytox. Samtidig bemerkes det av Cytox at fuglemating øker mus og rottebestanden og må unngås. Styret har derfor ved flere anledninger minnet alle om at det ikke må legges ut fuglemat.

Planer for 2025 utover generelt vedlikehold:

- **Radon.** Vi vil ferdigstille kartleggingen av boligene for å evaluere eventuelle tiltak. Samtlige boliger utenom leilighetene fikk i fjor høst tilbud om sporfilmer. 37 av 54 boenheter takket ja. De enhetene som hadde høye verdier, fikk tilbud om å gjennomføre en ny måling vinteren 2024/2025 med oppfordring om å lufte jevnlig. Resultater er i skrivende stund ikke mottatt.
- **Søyler garasjer.** En del søyler ser ut til å ha fått rustgjennomslag. Styret har vært i kontakt med et firma for å foreta rensing og evaluering av skadene på en søyle i første omgang.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.
Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 78 andeler. Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos If Skadeforsikring – avtale SP2633143.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret som har kopi av forsikringsbeviset.

3.3 Boligomsetning

I 2024 har borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:
To 3-roms leiligheter for kr. 3.670.000 og 3.645.000.
En 2-roms leilighet for kr 3.325.000.

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

I 2024 fikk vi et uforutsett problem da det viste seg at våre piper kunne være brannfarlig. Aktive piper måtte derfor skiftes ut. I 2024 ble det utbetalt kr 160.000 til nye piper og ytterligere kr 230.000 forventes i 2025.

Vedlikeholdsplan for de kommende år, se vedlegg 1.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet for borettslaget er pr. 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr 632.628 mot et budsjettert positivt resultat på kr 18.780.
Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene.

Årets endring i de disponible midlene har vært positiv med kr. 672.617.
Pr. 31.12.2024 er borettslagets disponible midler kr. 3.576.321.
Egenkapitalen til laget er positiv med kr. 34.346.663.

Borettslagets styre har for 2025, i samarbeid med regnskapsfører, utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler også i 2025.

Styret vedtok å øke husleien med 6%, hvilket gir rom for økning av egenkapital samt følge den generelle prisøkningen.

3.4.4 Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

3.4.5 Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det har vært generelt dårlig oppmøte på dugnadene. I 2024 har styret derfor leid inn hjelp for å ivareta et generelt vedlikehold av uteområdene. Det må også bemerkes at det på initiativ fra enkelte i borettslaget har blitt gjennomført en flott oppgradering av lekeplassen i nord.

Det er positivt at flere beboere har tatt initiativ til opprydding/utbedring av eget nærområde. Det er likevel områder som må bli bedre ivaretatt i 2025. Styret følger opp dette.

5. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte

5.1 Likestilling

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret består av fire menn og en kvinne. Dette har fungert tilfredsstillende, da kompetansen i styret er bred og god.

5.2 Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget forurensar det ytre miljø i svært liten grad. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler, inkl. ordning for kildesortering.

6. Styrets sluttkommentar

Borettslaget er gjeldfri. Laget skal imidlertid fremdeles ha romslighet i budsjettet for å ivareta drift og tilstrekkelig vedlikehold, samt ha en buffer for å kunne ivareta uforutsatte hendelser/skader.

Det sittende styret vil oppfordre alle som er andelseiere i laget, om å engasjere seg i forvaltningen av felleskapet, slik at borettslaget ikke taper verdi på sikt. Gjennomfør vedlikeholdsplikten, delta på dugnader dersom det gjennomføres, utfør dine plikter i bosshuset, ha god dialog med naboer og ta ansvar for orden og ryddighet i ditt nærområde. Det vil gjøre Kråkenestoppen Borettslag til et godt sted å bo også i årene som kommer.

Bergen 01.04.2025

Årsmeldingen ble godkjent av styret 08.04.2025

Vedlikehold i 2025 og planer fremover – Kråkenestoppen borettslag

Plan 2025	Innspill 2026	Plan/investeringer 2027 ->
Nye terrassedører og vinduer. Byttes ved behov basert på befaring med byggmester Team Service	Asfaltering av Bekkalokksveien (tilførselsvei til parkeringsplass i nord)	2027 Nye ytterdører til alle leilighetene.
Skifte kledning som er råttten/defekt. Boliger/boder. Team Service	Ny(e) dører til garasjene. Vurdere behov	2027 Asfaltering av veier innad i borettslaget.
Befaring og eventuelle utbedringer av tak m/utstyr, samt takrenner og nedløp Team Service	Rengjøring og maling av garasjer utvendig (betongfasade mot vei).	2028 -> Nye tak i hele borettslaget.
Nye piper til leiligheter som har installert peisovn.	Utvendige avløp rundt/ved garasjer (de gule blokkene) + eventuelt bosshus. Rengjøre/stake opp avløp.	2028 Nye brannslukkingsapparat.
Utbedring av lekeplass i sør	Videreføre aktiviteter som for 2025 merket Team Service	
Befaring for vurdering av behov maling av slitte overflater på boliger og boder. Angjeldende andelseiere kontaktes/tilskrives	Nye piper til leiligheter som får installert peisovn.	
Fjerning av busker og trær på borettslagets fellesområder		
Kontroll av brannslukkingsapparater		
Evaluerings av skader på betongsøyler i garasjeanleggene		

Kråkenestoppen Borettslag 2024

Resultatregnskap 2024

Kråkenestoppen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	3 684 850	3 460 048	3 615 590	3 833 450
Andre inntekter	3	0	10 000	0	0
Sum inntekter		3 684 850	3 470 048	3 615 590	3 833 450
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	5 400	15 863	33 000	33 000
Styrehonorar	5	210 000	204 000	192 000	201 000
Arbeidsgiveravgift		30 372	31 001	31 730	32 980
Avskrivninger	6	39 989	39 989	40 000	3 300
Felles strøm og varme		104 190	113 274	106 000	106 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		998 595	940 385	1 005 000	1 100 000
Andre driftskostnader	7	573 493	588 183	542 480	583 900
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	10 694	32 667	50 000	31 000
Vedlikehold	9	749 278	571 697	1 230 000	955 000
Forretningsførsel		161 887	152 191	157 600	168 100
Revisjonshonorar		15 000	14 000	15 000	15 750
Andre konsulentonorarer		7 387	27 869	0	50 000
Kontingent		23 400	23 400	23 400	23 400
Forsikring		267 164	246 690	267 200	291 000
Sikringsfond		3 570	3 381	3 400	3 600
Sum driftskostnader		3 200 419	3 004 590	3 696 810	3 598 030
Driftsresultat		484 431	465 458	-81 220	235 420
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		148 196	92 252	100 000	100 000
Andre renteinntekter		0	679	0	0
Sum finansinntekter		148 196	92 931	100 000	100 000
Resultat av finansposter		148 196	92 931	100 000	100 000
Resultat		632 628	558 390	18 780	335 420
Til/fra annen EK		632 628	558 390	0	0
Sum disponeringer		632 628	558 390	0	0

Balanse pr. 31.12.2024

Kråkenestoppen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	37 041 099	37 041 099
Tomt	10, 11	5 748 110	5 748 110
Andre driftsmidler	6	3 333	43 322
Sum varige driftsmidler		42 792 542	42 832 531
Sum anleggsmidler		42 792 542	42 832 531
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		12 349	0
Forskuddsbetalte kostnader		402 279	375 584
Andre fordringer		0	13 231
Sum fordringer		414 628	388 815
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 929 209	3 409 262
Skattetrekk		2 400	1 974
Sum bankinnsk. og kontanter		3 931 609	3 411 236
Sum omløpsmidler		4 346 237	3 800 051
SUM EIENDELER		47 138 779	46 632 582

Balanse pr. 31.12.2024

Kråkenestoppen Borettslag

Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	7 800	7 800
Sum innskutt egenkapital	7 800	7 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	34 338 863	33 706 236
Sum opptjent egenkapital	34 338 863	33 706 236
SUM EGENKAPITAL	34 346 663	33 714 036
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Borettsinnskudd	11 12 022 200	12 022 200
Sum langsiktig gjeld	12 022 200	12 022 200
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	0	10 569
Leverandørgjeld	514 933	647 279
Skyldige off. myndigheter	31 502	31 283
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	201 600	193 763
Annen kortsiktig gjeld	21 880	13 453
Sum kortsiktig gjeld	769 916	896 346
SUM GJELD	12 792 116	12 918 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	47 138 779	46 632 582

Bergen,
Styret for Kråkenestoppen Borettslag

Rolf Johan Samal
Styrets leder

Raymond Tyssøy
Nestleder

Torleif Norenes
Styremedlem

Harald Havsgård
Styremedlem

Christina Therese Brunner
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Kråkenestoppen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	3 021 516	2 877 324	3 021 510	3 203 450
3804 Utleie garasjeplasser	141 600	141 600	141 600	141 600
3816 TV og internett	402 480	391 248	402 480	418 400
3825 Leieinntekter EI-bil	119 254	49 876	50 000	70 000
Sum felleskostnader	3 684 850	3 460 048	3 615 590	3 833 450

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885 Andre inntekter	0	10 000	0	0
Sum andre inntekter	0	10 000	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,02

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	201 000	192 000	192 000	201 000
5331 Avsetning styrehonorar	9 000	12 000	0	0
Sum styrehonorar	210 000	204 000	192 000	201 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Gjerde parkerings- plass	Trapp Parkerings- plass	Lys til Parkerings- plass	Ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	25 563	31 000	37 250	205 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 563	31 000	37 250	205 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	39 989
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 563	31 000	37 250	202 167
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	3 332
Anskaffelsesår	2008	2008	2009	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	1

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styre-disposisjoner	5 800	6 910	7 000	7 000
6300 Leiekostnader	1 300	0	0	1 500
6326 Snømåking og brøyting	106 255	121 290	75 000	100 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	0	2 000	0
6346 Radon	7 965	16 978	0	0
6365 Kostnader parkeringsplasser	627	14 165	0	0
6370 Garasjer	4 775	8 981	10 000	10 000
6375 TV og internett	418 205	399 012	402 480	418 400
6391 Diverse serviceavtaler	11 993	11 422	12 000	13 000
6630 Egenandel ved skade	10 000	6 000	20 000	20 000
6800 Kontorkostnader	492	0	2 000	2 000
6845 Kopiering	3 111	2 766	3 000	3 000
6860 Kursutgifter	0	0	5 000	5 000
6940 Porto	598	660	1 000	1 000
7740 Øreavrunding	-1	-1	0	0
7779 Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	498	0	3 000	3 000
Sum driftskostnader	573 493	588 183	542 480	583 900

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503 Annet driftsmateriell	0	1 481	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	1 237	10 000	1 000
6510 Verktøy og redskap	0	3 795	10 000	10 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	10 694	26 154	30 000	20 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	10 694	32 667	50 000	31 000

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	144 039	0	50 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	31 738	0	20 000	10 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	20 847	30 000	20 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	17 356	36 185	60 000	100 000
6608	Vedlikehold garasjer	25 879	0	300 000	300 000
6614	Vedlikehold maling	26 367	25 955	20 000	20 000
6615	Vedlikehold låssystemer	11 388	0	0	5 000
6616	Vedlikehold tak	348 946	258 519	450 000	200 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	143 566	230 191	300 000	200 000
Sum vedlikehold		749 278	571 697	1 230 000	955 000

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

Note 10 - Bygninger

	Bygning	Tomt/eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	37 041 099	5 748 110
Anskaffelseskost pr.31.12	37 041 099	5 748 110
Bokført verdi pr.31.12	37 041 099	5 748 110
Anskaffelsesår	1990	1990

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	12 022 200	12 022 200
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	42 789 209	42 789 209

Note 12 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	2 903 705	2 305 326
Periodens resultat	632 628	558 390
Årets afskrivninger	39 989	39 989
Endring i disponible midler	672 617	598 379
Disponible midler 31.12.	3 576 321	2 903 705

12-Årsregnskap ...

Name

Norenes, Torleif

Date

2025-03-21

Name

Samal, Rolf Johan

Date

2025-03-15

Identification

 Norenes, Torleif

Identification

 Samal, Rolf Johan

Name

Tyssøy, Raymond

Date

2025-03-14

Name

Brunner, Christina Therese

Date

2025-03-19

Identification

 Tyssøy, Raymond

Identification

 Brunner, Christina Therese

Name

Havsgård, Harald

Date

2025-03-14

Identification

 Havsgård, Harald



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



Til generalforsamlingen i Kråkenestoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende 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 avvirket.

Offices in:

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 rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-23 10:22:41 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Innkomne saker til generalforsamlingen 2025

Sak 1

Innspill fra Elisabeth Jensen

Det ble i fjor besluttet etter avstemming at en skal gå for helt nytt tak i Kråkenestoppen borettslag.

Jeg hadde i fjor et innlegg hvor jeg valgte å trekke meg som varamedlem da jeg ikke kan stå inne for styrets måte og drive borettslag på. Dette var en konsekvens av Styrets skriftlige informasjon hvor de presiserer; Styret har tydelig adressert at de ikke ønsker å bygge kapital for fremtidige andelseiere.

I praksis så ser jeg at dette begrepet ble fjernet fra papirene utlevert til generalforsamlingen i fjor.

I teorien så praktiseres dette fremdeles som følger; Beslutning vedr. tak ble gjort ved avstemning i fjor på generalforsamlingen i 2024. Til tross for dette velger styret og ikke sette opp husleien. Det er ikke kommet ut noen informasjon om plan for hvordan en skal imøtekomme kostandene som vil komme som flg. av at det er bestemt at det skal legges nytt tak.

Husleien øker faktisk mindre enn faktisk økning i vedlikeholdskostnader. Dette burde være til stor bekymring ettersom dette er et borettslag hvor det pr i dag ikke har funnet sted noen oppgraderinger.

I praksis innebærer dette at de som selger sine enheter nå vil sitte igjen med fortjeneste som følge av lavere husleie. De som har som intensjon om å bli boende i borettslaget når tak skal utbedres (kanskje 1-2 år) vil sitte med hele kostnaden og dertil en evnt. reduksjon i verdi som følge av økt lån.

Normal prosess i et borettslag er at husleien øker tilsvarende estimert kostand som er gitt i forbindelse med oppgradering av tak. Dette er normalt.

Dette vil få en konsekvens for privatøkonomien til de som har som intensjon om å bli værende i borettslaget når utbedring finner sted, da de vil sitte med hele kostnaden.

I et normalt drevet borettslag skal husleien øke som flg. av de beslutninger som tas i felleskap.

Første husleie økning skulle funnet sted allerede 1.8.24, neste 1.1.25 og neste 1.7.25 etc.

- 1. Det er derfor forventet at styret fremlegger en plan for hvordan de skal imøtekomme disse utgiftene med en plan for økning i husleien.*

Jeg gjentar meg selv her i år som i fjor; Å bygge kapital for fremtidige andelseiere er det samme som å øke verdien på boligene. Det er uhørt at beboere som har til hensikt å bli boende i borettslaget skal bære hele kostnaden.

Styrets tilsvaer

Egenkapitalen i borettslaget har økt fra 150.000,- i 2016 til 3.600.000,- i 2024. Husleien ble økt med 6 % fra og med 1. januar 2025. Dette for å øke kapitalen, samtidig som vi har ønsket at husleien skal holdes på et akseptabelt nivå i en tid hvor kostnadene ellers har økt betraktelig.

Når takene skal skiftes vil borettslaget ta opp lån, som da vil bli fordelt på hver boenhet etter eksisterende fordelingsnøkkel. Kostnadene økes parallelt med at verdien på enhetene økes på grunn av oppgraderingen.

Forslag til vedtak

Styrets flertall foreslår at vi ikke øker felleskostnadene før investeringene er foretatt.

Sak 2

Innspill fra Elisabeth Jensen

Jeg har tidligere tatt opp i et innspill til generalforsamlingen vedr. manglende utbedring/oppgradering av musesperre rundt huset. Vel og merke ettersom det var lagt ny kledning på mitt hus.

På generalforsamlingen 2024 bekreftet styre at de ville ta høyde for å legge sperre når det ble skiftet kledning.

Det ble i tillegg stemt for på generalforsamlingen i 2024 hvorvidt det skulle gjennomføres å legge musesperre på samtlige rekkehus. Dette forslaget ble stemt ned, ikke overraskende, men faktisk også nærmest bagatellisert.

Cytox har i sin tilbakemelding anbefalt å legge musesperre og sikre den rekken jeg bor av følgende årsak som ikke har vært kjent tidligere;

- *Det er kjent at problemet med rotter / mus skyldes enkeltpersoner uvitenhet med hensyn til å legge ut mat som tiltrekker skadedyr. Videre er det gitt advarsler som følge av denne hensynsløsheten.*

Ettersom det er kjent hvorfor denne problemstillingen med mus og rotter har oppstått er det ubegripelig at styret overstyrer tilbakemelding fra Cytox og deres anbefalinger og heller ikke informere om bakgrunnen for problemet. Det forventet at styret følger anbefalingen fra Cytox og sørger for å legge sperre for skadedyr på hele rekken med rekkehus fra nr. 55 til og med nr. 43.

Styrets tilsva

Styret er enig i at dette er en sak som har vært debattert ved flere anledninger.

På generalforsamling en i 2023 og 2024 ble forslaget om å legge musebånd nedstemt, med unntak av ved skifte av nederste bordet i kledningen. Styret opprettholder vår innstilling fra i fjor.

Forslag til vedtak

Borettslaget påkoster ikke musebånd i rekken fra nr. 43 til nr. 55.

Sak 3

Innspill fra Elisabeth Jensen

Generelt vedlikehold og utskifting av vinduer, dører etc. Styret har etterlyst tilbakemelding fra beboere på ønske om utskifting av disse.

- *Styret skal ha en plan for utskifting av vinduer / dører etc. Når byggmassen nærmer seg 40 år så er det forventet at det ligger en plan til grunn og at dette er inkludert budsjetter som skal fastsettes året før.*
- *Det er tidligere referert til at Team Service gir anbefalinger på når og hva som skal skiftes og at styre forholder seg til dette. Dette harmonerer dårlig med tilbakemeldingen jeg har fått i dialog med nettopp Teamservice.*

Tilsva fra styret

Borettslagets styre har jevnlig befaring med byggmester fra Team Service. Styret er opptatt av at vi ikke får påkostninger som ikke er nødvendig, men at vi gjør oppgraderinger/forbedringer/utskiftninger der det er nødvendig. Det vises for øvrig til årsmeldingen fra styret, punkt 2.4 og 3.4.1.

Sak 4

Innspill fra Elisabeth Jensen

Radon måling. Det ble gjennomført måling av Radon i borettslaget i 2024. Det er pr i dag ikke fremmet forslag eller gitt informasjon fra styret hvilke planer de har for å utbedre dette.

- *Det er forventet at styre fremlegger oversikt over gjennomført radon måling samt sluttresultat for denne. Dette må presenteres sammen med en plan for hvordan man vil løse problemet.*

Tilsva fra styret

Viser til årsmeldingen for 2024 punkt 2.4.

Kråkenestoppen Borettslag: valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen i 2025

Styresammensetning

Valgkomiteen har fått opplyst fra styret at styreleder, styremedlemmer og varamedlem er villige til å ta gjenvalg, med unntak av ett styremedlem.

Valgkomiteen viser til oppfordring på forrige generalforsamling om at andelseiere som er interesserte i å ta styreverv melder seg til valgkomiteen. Valgkomiteen har ikke mottatt noen slike henvendelser. Valgkomiteen har vært i kontakt med flere kandidater som valgkomiteen mener kan bidra til styrearbeidet på en god måte, og innstillingen er basert på dette:

- Styreleder: Rolf Samal, Kråkenestoppen 57
Valgt for 1 år i 2024 og innstilles for gjenvalg for 1 år til 2026
- Styremedlem: Torleif Norenes, Kråkenestoppen 197
Valgt for 2 år til 2025 og innstilles for gjenvalg for 2 år til 2027
- Styremedlem: Harald Havsgård, Kråkenestoppen 177
Valgt for 2 år til 2025 og innstilles for gjenvalg for 2 år til 2027
- Styremedlem: Christina Th. Brunner, Kråkenestoppen 33
Valgt for 2 år til 2025 og innstilles for gjenvalg for 2 år til 2027
- Styremedlem: Raymond Tyssøy, Kråkenestoppen 63
Valgt for 2 år til 2025 og tar ikke gjenvalg.
- Forslag til nytt styremedlem: Jill Naustdal, Kråkenestoppen 27
Innstilles for valg for 2 år til 2027
- Varamedlem: Jon-Andreas Scheie, Kråkenestoppen 205
Valgt for 1 år til 2025 og innstilles for gjenvalg for 1 år til 2026

Valgkomiteen gjør generalforsamlingen oppmerksom på at alle styremedlemmene, med unntak av styreleder, ut fra innstillingen vil være valgt til 2027. Dette kan gi utfordringer med tanke på kontinuitet. Valgkomiteen oppfordrer igjen styret til å involvere varamedlem i styrearbeidet, for å sikre kontinuitet.

Valgkomite

Valgkomiteen har blitt valgt av generalforsamlingen, og har normalt bestått av tidligere styremedlemmer. Sammensetningen og funksjonstid er i dag slik:

- Monica Schouw-Hansen, Kråkenestoppen 67
Valgt for 2 år til 2025 og er villig til å stille for en ny periode på 2 år til 2027.
- Kjetil Myhrvold, Kråkenestoppen 31
Valgt for 2 år til 2026.

Generalforsamlingen må ta stilling til valgkomiteens sammensetning.

Styrehonorar

Generalforsamlingen skal etter loven fastsette styrehonorar, jf. borettslagsloven [§ 8-4](#).

Valgkomiteens innstilling er at styrehonoraret justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen, slik dette også ble foreslått på generalforsamlingen i 2024 og 2025.

Kråkenestoppen, 14.04.2025

Kjetil Myhrvold
Monica Schouw-Hansen

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I

Kråkenestoppen Borettslag

Sted: Bønes Arena

Dato: 28 mai 2026

Møtet ble åpnet av: Rolf Samal

Til stede fra styret: Jill Naustdal

Torleif Norenes

Harald Havsgårds

Christina Therese Brunner

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Christina Therese Brunner

Vedtak: Christina Therese Brunner

c) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Rolf Samal

Vedtak: Rolf Samal

d) Valg av to protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskriver: Raymond Tyssøy og Eva Flesland

Vedtak: Raymond Tyssøy og Eva Flesland

e) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps:

Vedtak:

f) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 17

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 18

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Godkjent

5. Valg av styre

Valgkomiteens innstilling:

- Styreleder: Rolf Samal, Kråkenestoppen 57
- Valgt for 1 år til 2026 og innstilles til gjenvalg for 1 år til 2027
- Styremedlem: Torleif Norenes, Kråkenestoppen 197
- Valgt for 2 år til 2027
- Styremedlem: Harald Havsgård, Kråkenestoppen 177
- Valgt for 2 år til 2027
- Styremedlem: Christina Th. Brunner, Kråkenestoppen 33
- Valgt for 2 år til 2027
- Styremedlem: Jill Naustdal, Kråkenestoppen 27
- Valgt for 2 år til 2027
- Varamedlem: Martin Eriksen, Kråkenestoppen 137
- Innstilles til valg for 1 år til 2027.

Vedtak: Valgkomiteens innstilling vedtatt

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Rolf Samal	2026-2027
Styremedlem	Torleif Norenes	2025-2027
Styremedlem	Harald Havsgård	2025-2027
Styremedlem	Christina Th. Brunner	2025-2027
Styremedlem	Jill Naustdal	2025-2027
Varamedlem	Martin Eriksen	2026-2027

6. Styrehonorar

Forslag: Økning i følge KPI. Økning 1/2025 – 1/2026 var 3,6% - hvilket vil si fra kr. 207.000,- til kr 214.450,-

Vedtak: Valgkomiteens innstilling vedtatt

7. Valgkomite

Valgkomiteen består av

- Kjetil Myhrvold – valgt til 2026
- Monica Schouw-Hansen – valgt til 2027

Forslag: Gjenvalg av Kjetil Myhrvold til 2028

Vedtak: Kjetil Myhrvold ble gjenvalgt for 2 år

Underskrifter:

Møteleder

Christina M Brønne

Referent

Hall Samal

Protokollunderskriver

Raymond Tysse

Protokollunderskriver

Eiv Fjelland

Boligselskapets navn	720	KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG (0720)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	955 000	23 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 214 000	29 %
Driftskostnader	1 593 100	39 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	374 750	9 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	4 136 850	100 %

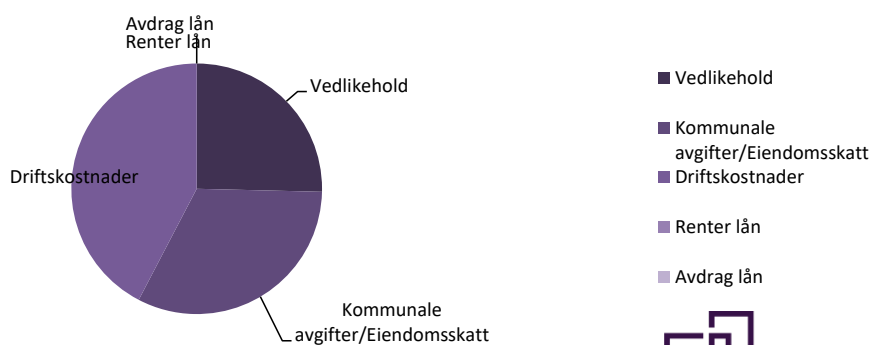
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2026



Kråkenestoppen 57

Nabolaget Kråkenes - vurdert av 222 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kråkenestoppen	5 min	🚶
Linje 14, 15, 49	0.4 km	
Kristianborg	7 min	🚗
Linje 2	3.7 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	14 min	🚗
Linje F4, L4, R40	7.5 km	
Bergen Flesland	16 min	🚗

Skoler

Bergen Kristne grunnskole (1-10 kl.)	11 min	🚶
237 elever, 18 klasser	1 km	
Bønes skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
395 elever, 22 klasser	1 km	
Hop skole (8-10 kl.)	9 min	🚗
434 elever, 33 klasser	5.6 km	
Lynghaug skole (8-10 kl.)	10 min	🚗
399 elever, 33 klasser	5.6 km	
Storetveit skole (8-10 kl.)	11 min	🚗
434 elever, 26 klasser	5.3 km	
Årstad videregående skole	10 min	🚗
1400 elever, 100 klasser	5.6 km	
Fyllingsdalen videregående skole	10 min	🚗
588 elever, 28 klasser	5.8 km	

«Perfekt sted å bo for barnefamilier:-)»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

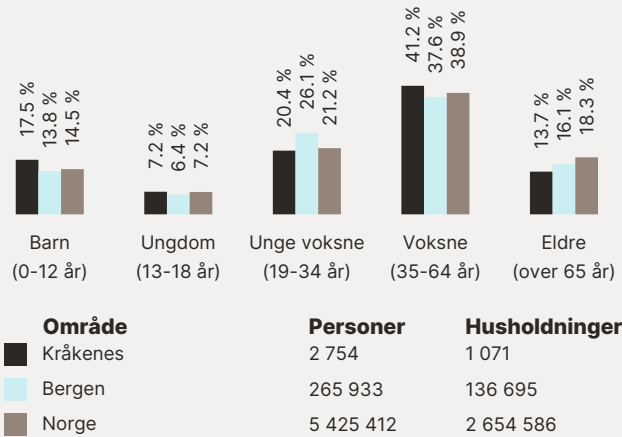


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Løvestakken barnehage (0-5 år)	7 min	🚶
35 barn	0.6 km	
Gullstølsbotn barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
94 barn	0.7 km	
Naturbasen friluftsbarnehage (1-5 år)	11 min	🚶
43 barn	1 km	

Dagligvare

Coop Extra Bønes	8 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 km	
Rema 1000 Bønes	25 min	🚶

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

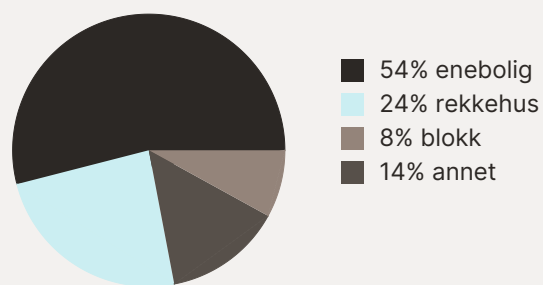
 Støynivået
Lite støynivå 94/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

 Kråkenes ballbinge	3 min 
Ballspill	0.3 km
 Bønes skole	12 min 
Aktivitetshall, fotball	1 km
 Bergen Racketsenter	26 min 
 Aktiv365 Bønes	27 min 

Boligmasse



«Liker veldig godt at folk bidrar til fellesskap. Blant annet med stor grill, tilhenger osv. Veldig fint, fellesskap og hagene er flotte hos alle. Alle holder alt fint :)»

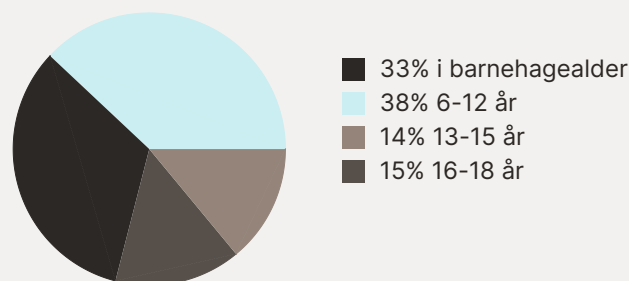
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 Oasen	9 min 
 Vitusapotek Paradisalléen	9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

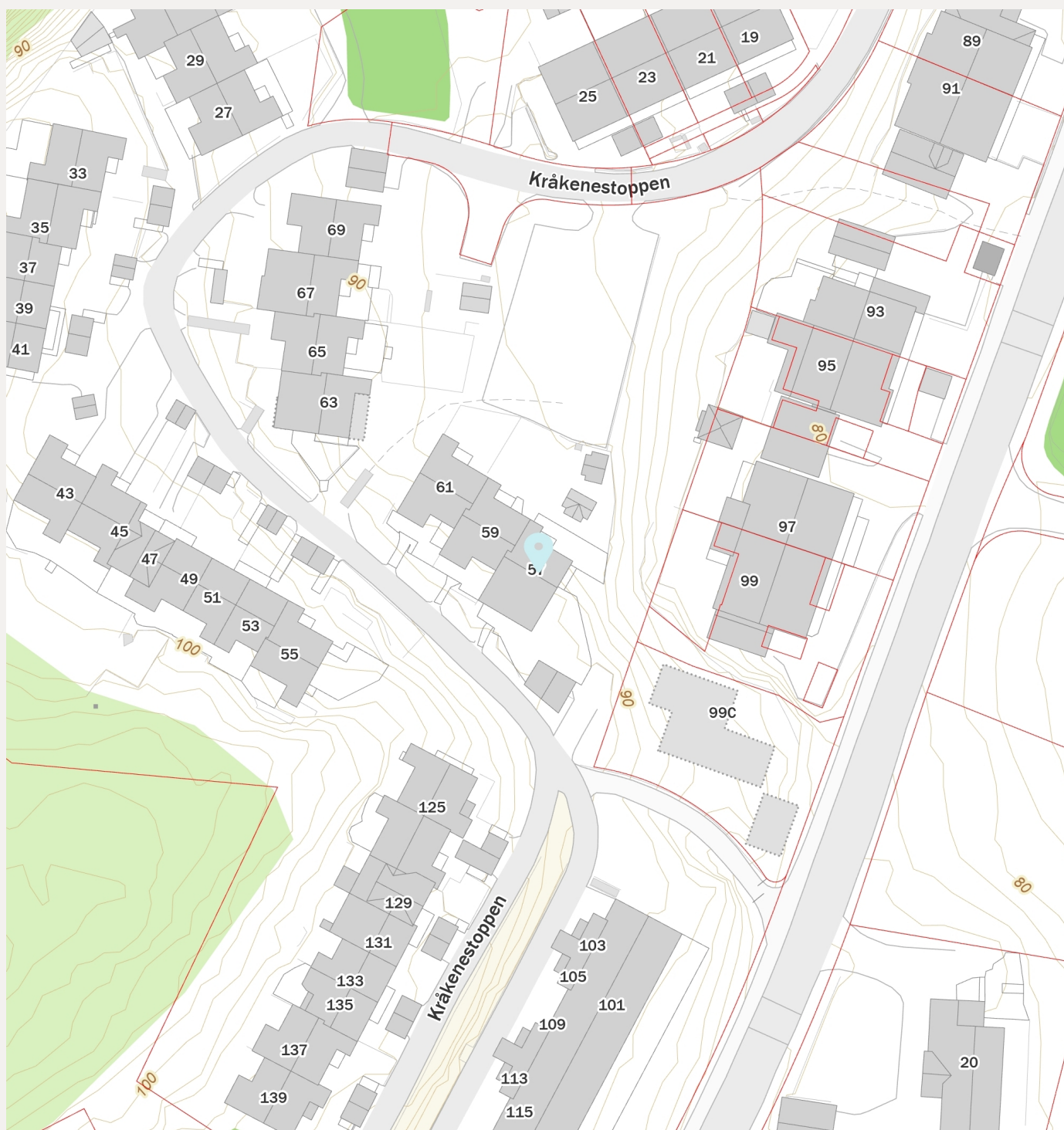
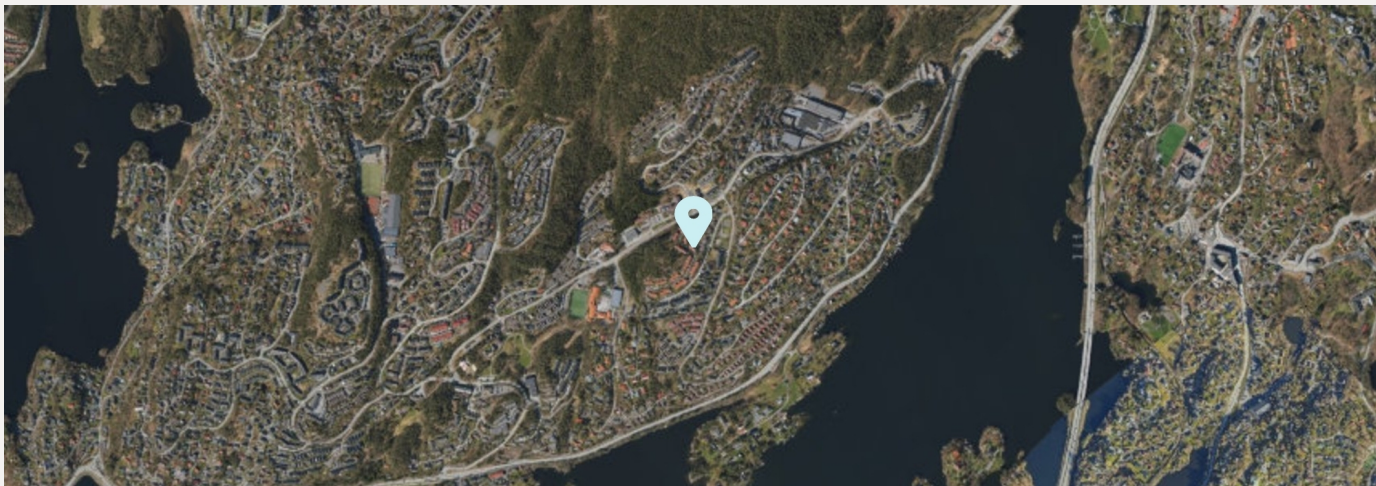


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

FANA BBL V/ADV.BLAAUW
STRANDGATEN 193
5004 BERGEN

Arkiv 5210

Deres søknad av 23.11.88 Vår ref. Snr 881769 Bergen, den 30.12.199

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES B 19 A, REKKE 9	Eiendom: 3-0020-0421
Byggherre : FANA BBL V/ADV.BLAAUW	Adr.: STRANDGATEN 193
Ansvarsh. :	Adr.:
Arbeidets art: NYBYGG	Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 25.11.88
Byggetillatelse gitt.....: 09.03.89

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

for *A.B. Pedersen*
Per Edvardsen
bygn.kontrollør



BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

David Walther
Kråkenestoppen 57
5152 BØNES

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

200505216/4
MHE

Emnekode

BYG – 5210

Dato

12.05.2005

SAMTYKKE TIL MINDRE TILTAK PÅ BEBYGD EIENDOM

Tillatelse til arbeid etter plan- og bygningsloven § 86 a

Eiendom	Gnr 20	Bnr 1277
Tiltakets adresse	Kråkenestoppen 57	
Tiltakets art	Tilbygg Bolig	
Tiltakshaver	David Walther	

Meldingen:

I medhold av plan- og bygningsloven § 86 a godkjennes melding om mindre tiltak på bebygd eiendom, mottatt Etat for byggesak og private planer 21.04.05 for tilbygg til bolig på 14,9 m². Tilbygget gjelder utvidelse av bod, nytt vindfang og kontor/ekstra rom. Det vises for øvrig til meldingens vedlagte tegninger og situasjonskart.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Tiltaket:

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført og for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er tiltakshavers ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Oppstart og ferdigstillelse av tiltaket:

Ved oppstart av tiltaket må dette snarest opplyses til etaten for registrering i vårt saksregister. Likeledes må det når arbeidet er ferdig, innsendes underretning til etaten.

Saksnummer 200505216

Side 1 av 2

Reviderte planer:

Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen meldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

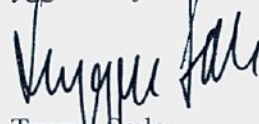
Klageadgang:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

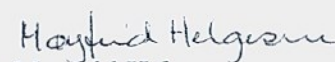
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak". En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200505216.

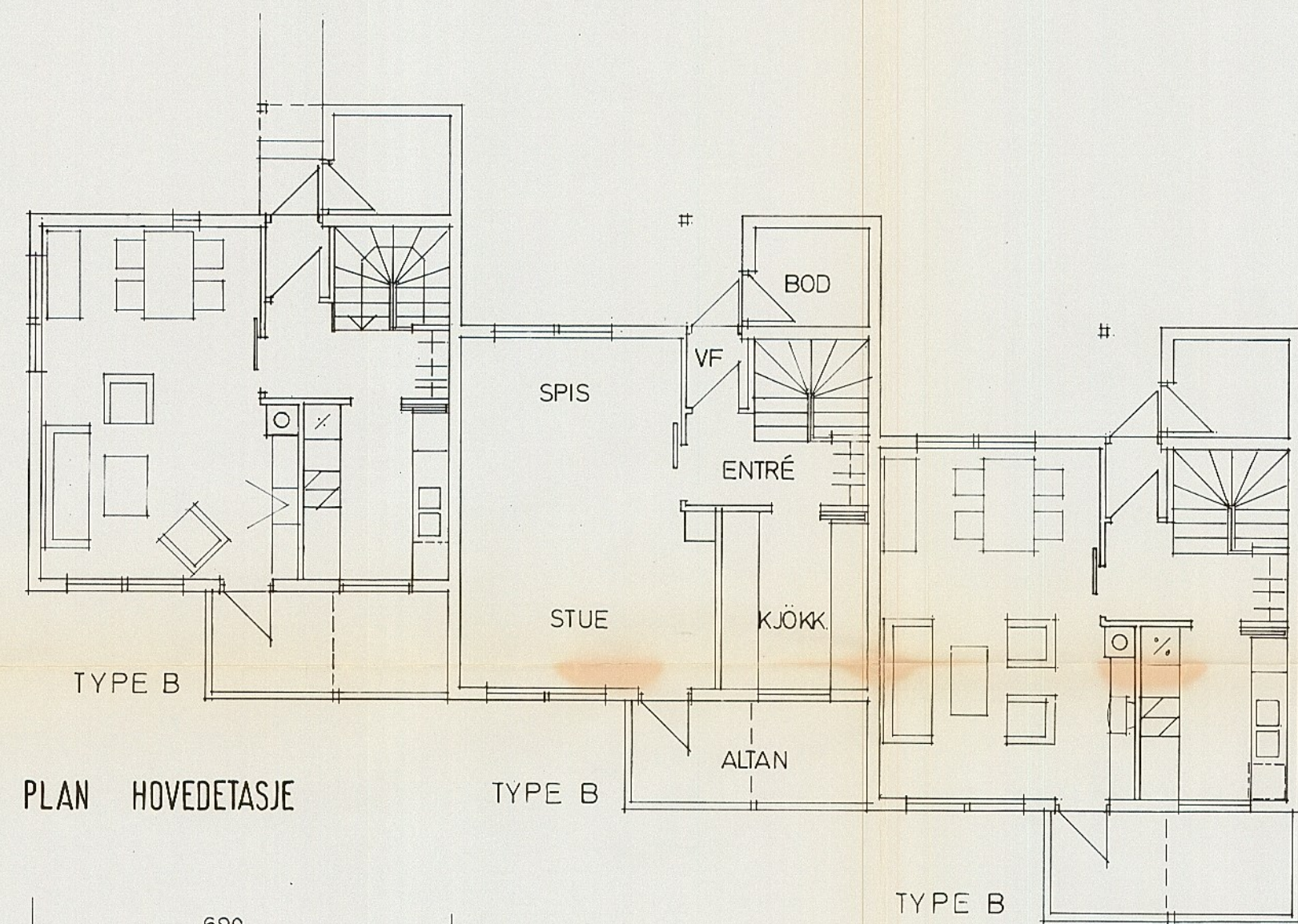
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen



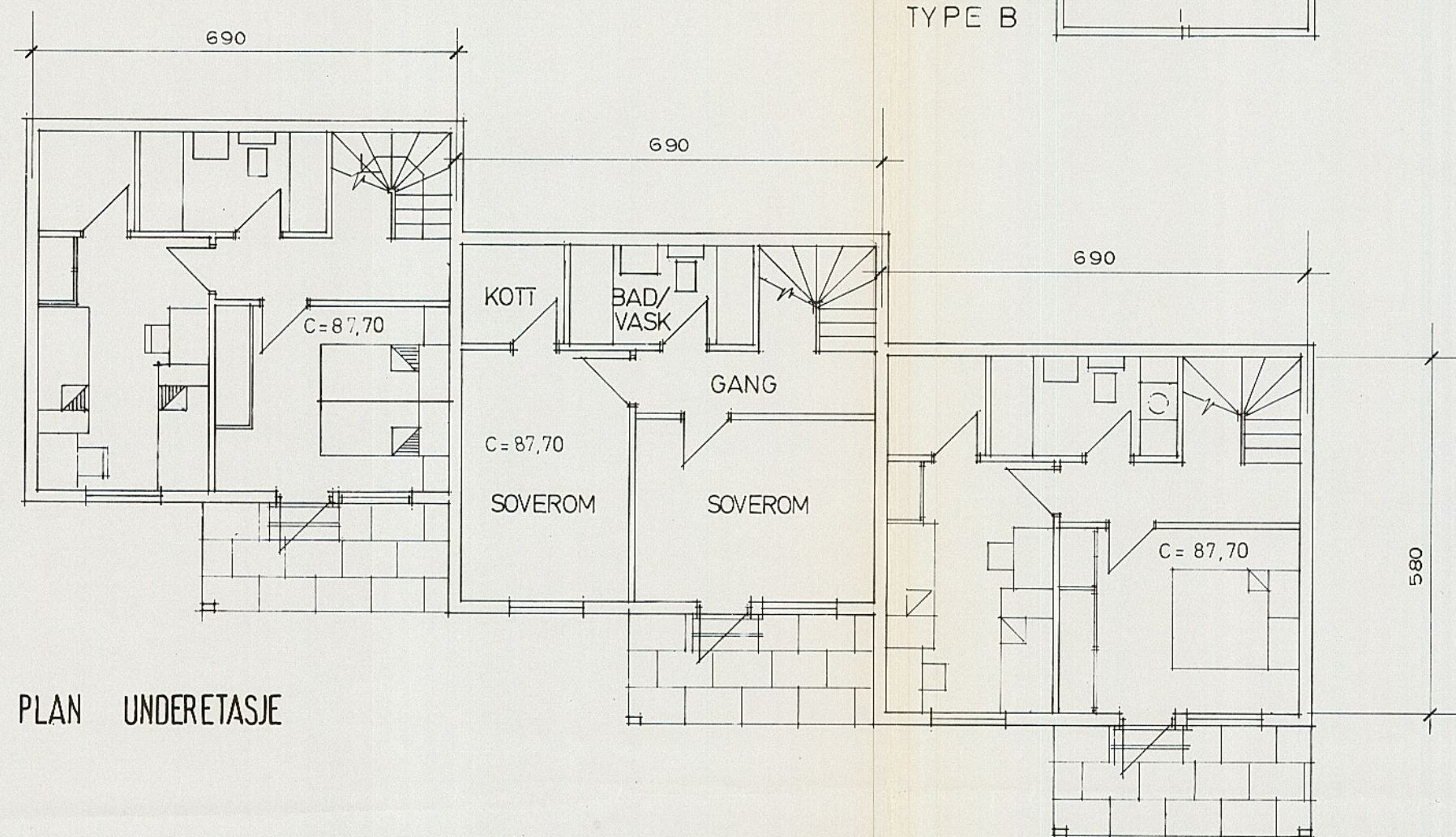
Trygve Sæle
seksjonsleder



Møyfrid Helgesen
saksbehandler

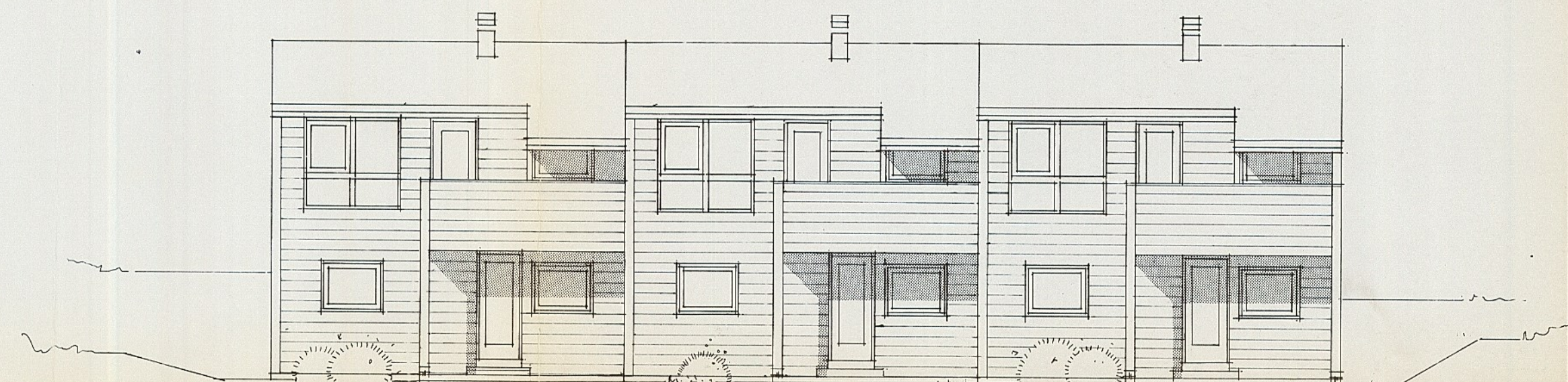


PLAN HOVEDETASJE

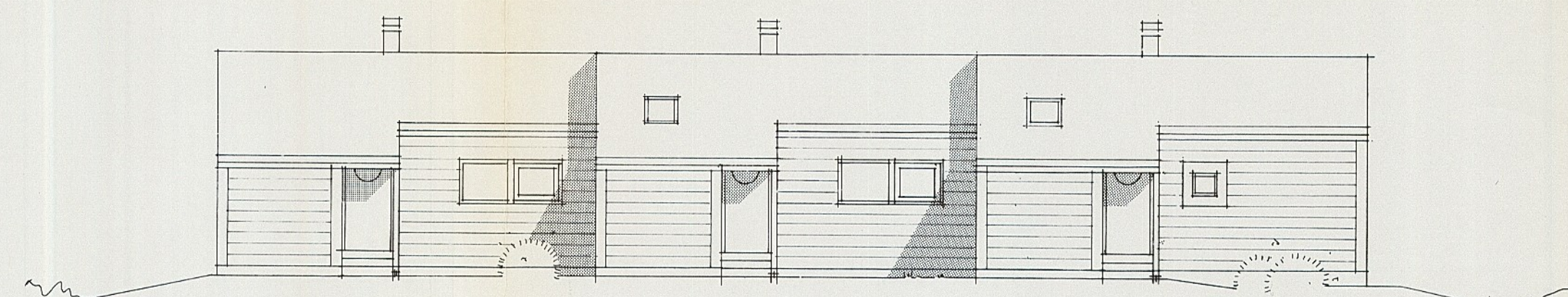


PLAN UNDERETASJE

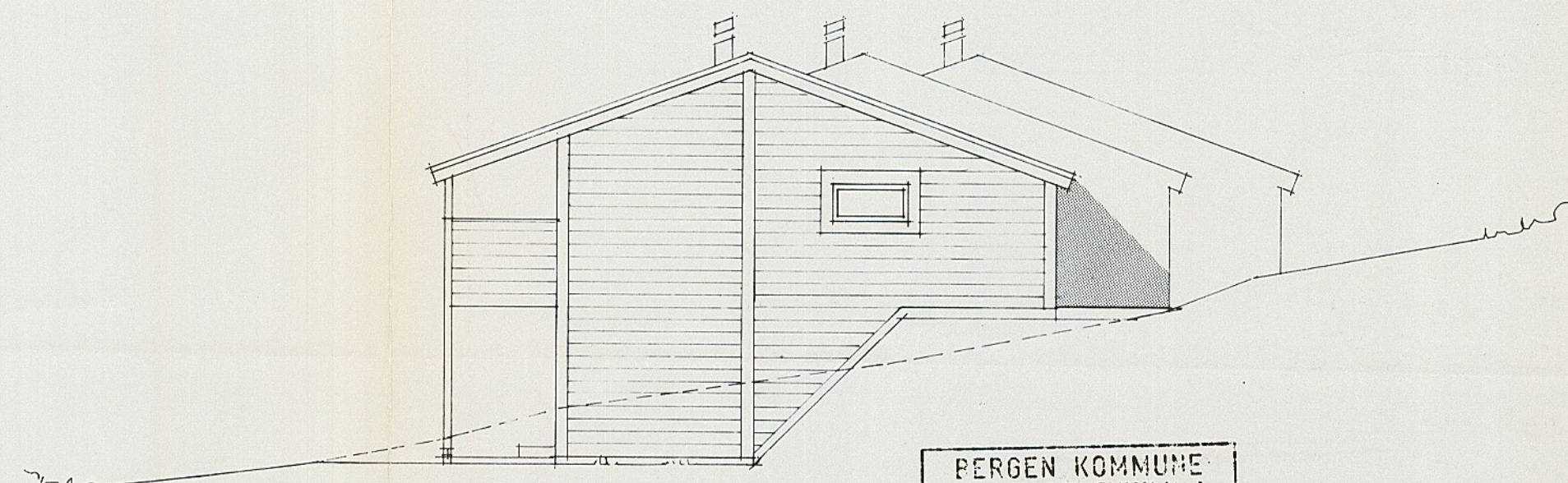
TYPE B 76 M²



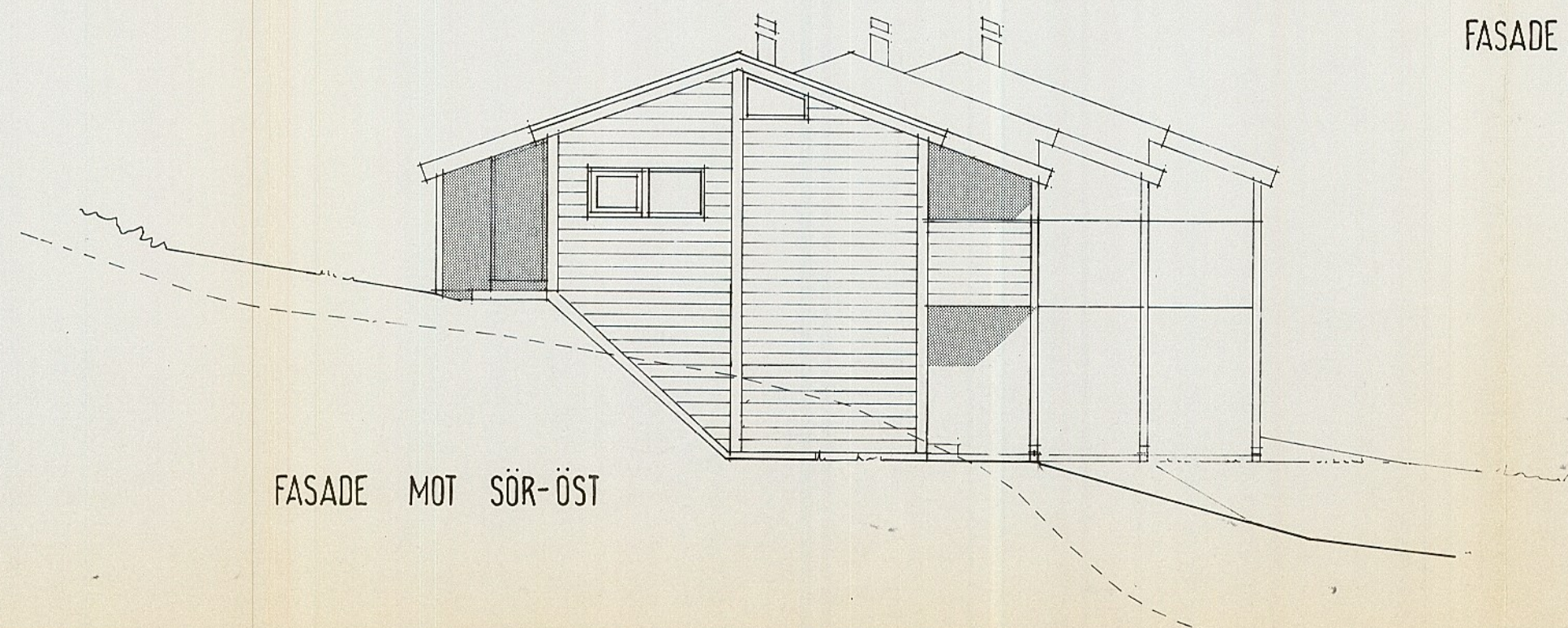
FASADE MOT NORD-ÖST



FASADE MOT SÖR-VEST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SÖR-ÖST

BERGEN KOMMUNE
K. AVG. BYUTVIKLING
25.11.88 881769
BYGGESAKSAVDELINGEN

REKKE 9

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN
FANA BOLIGBYGGELAG				
BØNES 19 A				
PLANER, FASADER				
TEGNET AV	SM BST	GODKJENT AV	BERGEN, DEN. . 20.10.88	
ØIVIND MAURSETH · ARKITEKT MINAL			MAL 1:100	REV.
HOLMEDALSGÅRDEN · BOKS 4121 · 5015 DREGGEN/BERGEN · TLF. (05) 31 66 60			390 - 3011	

R9

Krøkenestoppen 57 2 etasje for utbygging.

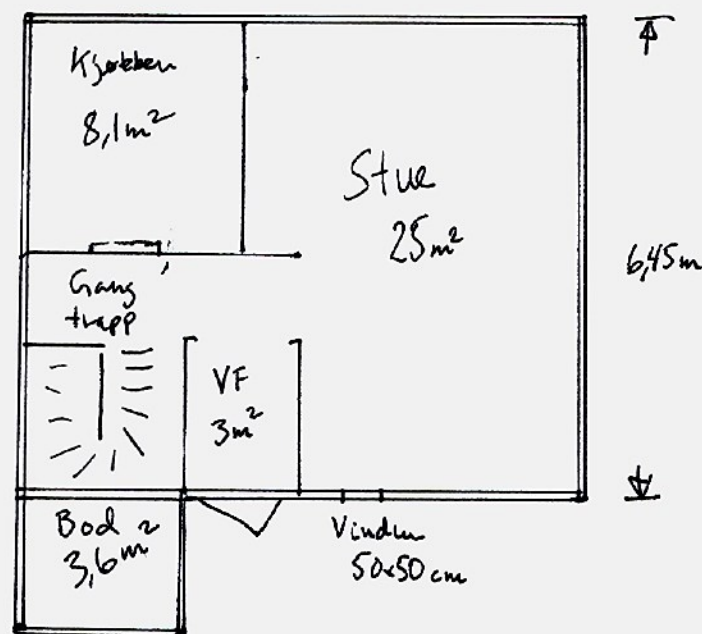
Gårdsnr : 20

Bruksnr : 1277

Ideell halvpart : bruksnr : 1278

Ideell halvpart bruksnr : 1339

Bruksnr 1337 Bergen



Målestokk 1:100

Krøkerstøppen 57

Plan etter utlysning.

Gårdsm: 20

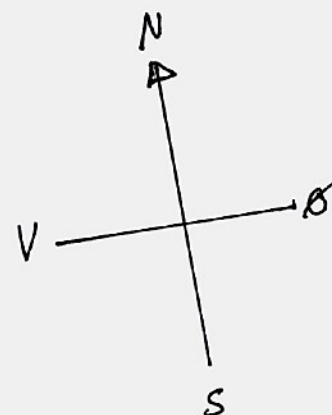
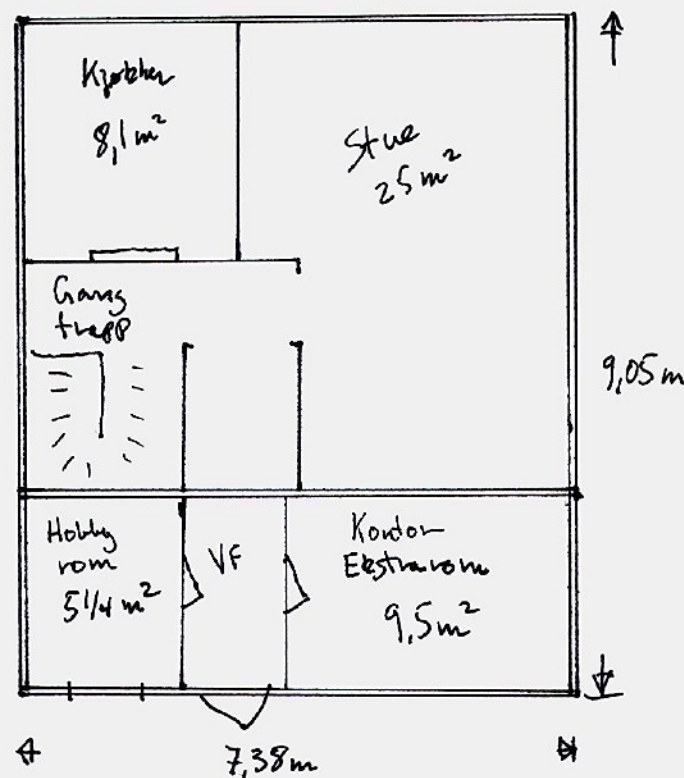
Bruksnr: 1277

Ideel halvpart: bruksnr: 1278

Ideel halvpart bruksnr: 1339

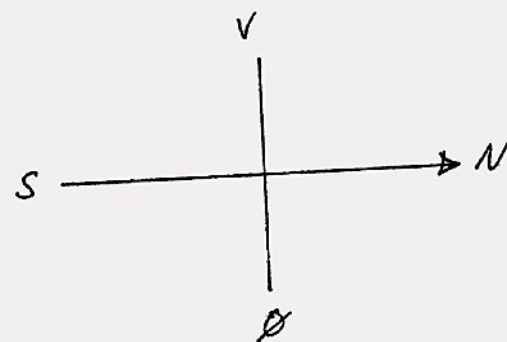
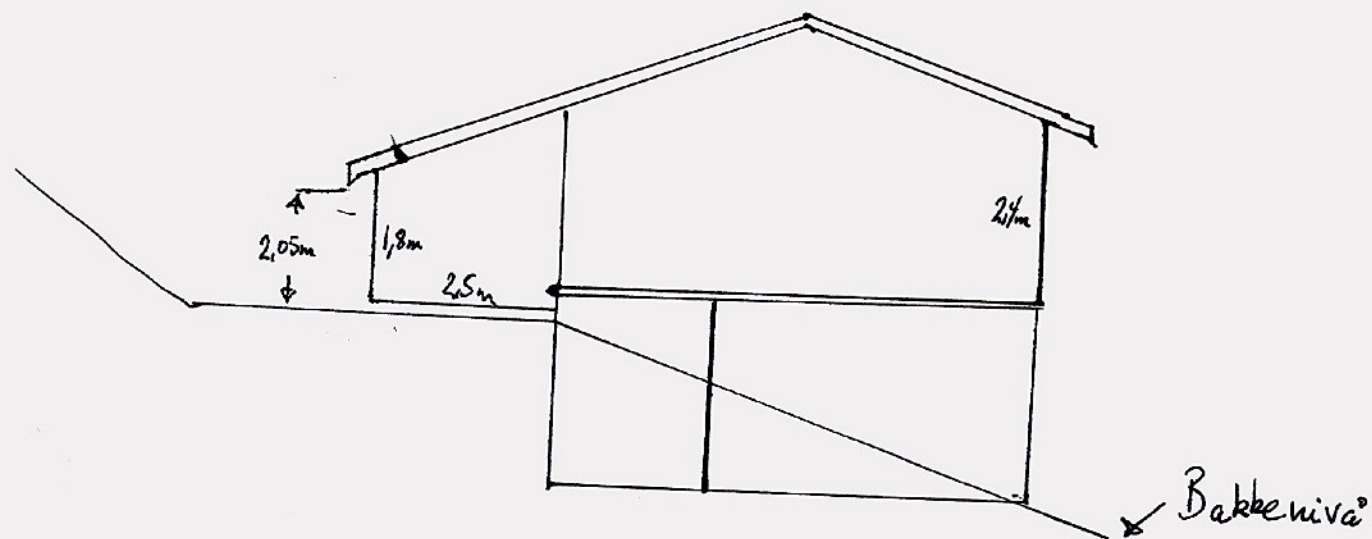
Bruksnr 1337 Bergen

Total ekstra utlysningsareale: 14,85 m²



Målestokk 1:100

Snitt sett fra øst siden etter utbygging



Gårdsnr: 20

Bruksnr: 1277

Ideel halvpart i bruksnr: 1278

Ideel halvpart bruksnr: 1339

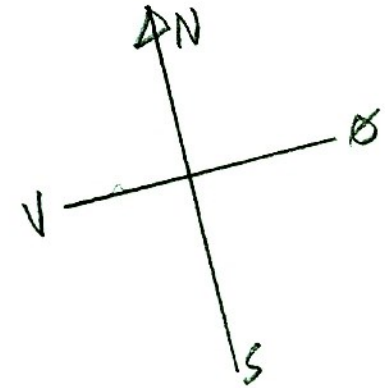
Bruksnr 1337 Bergen

Målestokk 1:100

Saksnr: 200505216

fasade krakenestoppen 57

Dørpartiet er innfelt i huset
grunnet dørens høyde og takvinkel.



BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet

Saks nr.: 200505216 Dok.nr. 3

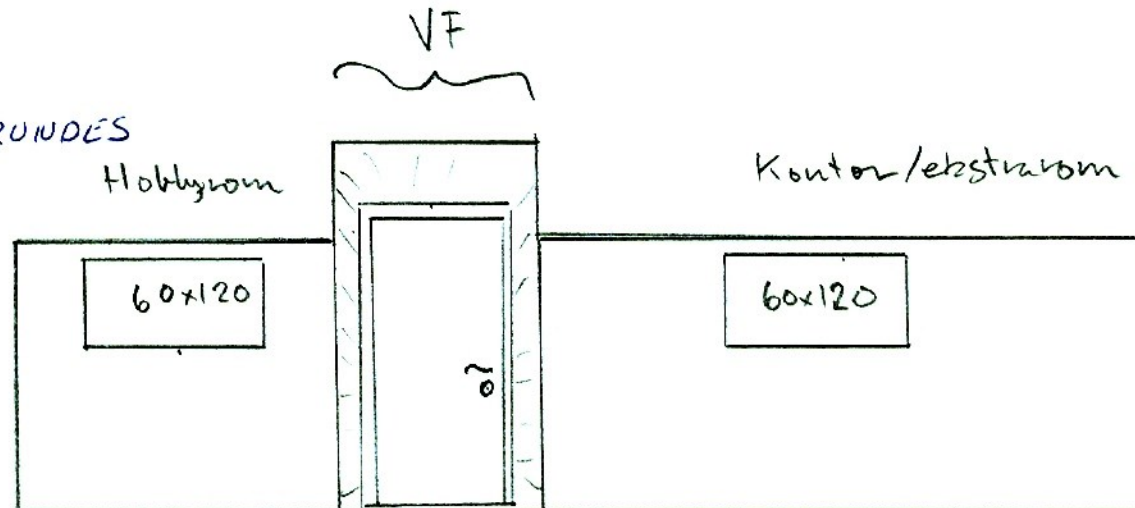
Mottatt 09.05.2005

Avdeling/kontor: BYBYGG-BYRUNDEN

Saksbehandler: MHC

Offentlig: -

Arkiv nr: 5210

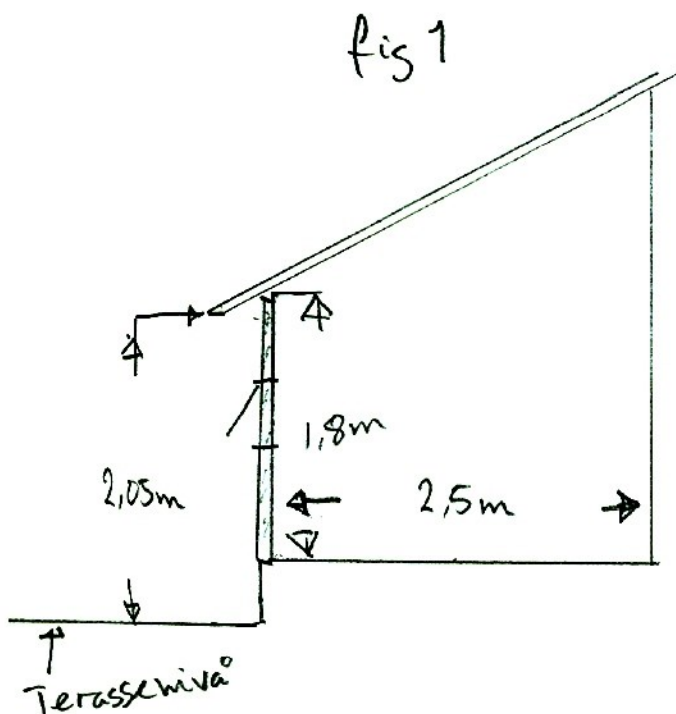


Målestokk 1:50

Saksnr 200505216

Krakenestoppen 57

Snitt etter utlysning over vindfang fig 2.
Fig 1 er snitt over rom (Hobby og kontor)



 **BERGEN KOMMUNE**
Sentralarkivet

Saks nr.: 200505216 Dok.nr. 3

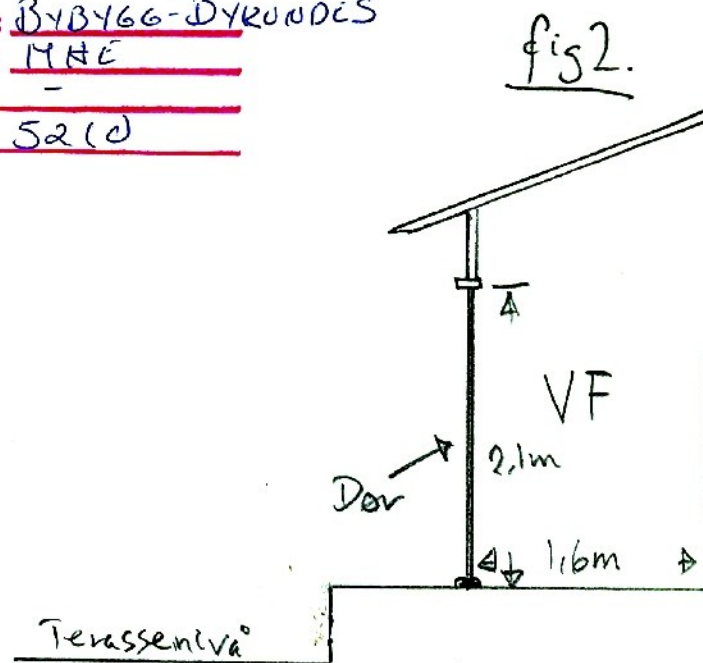
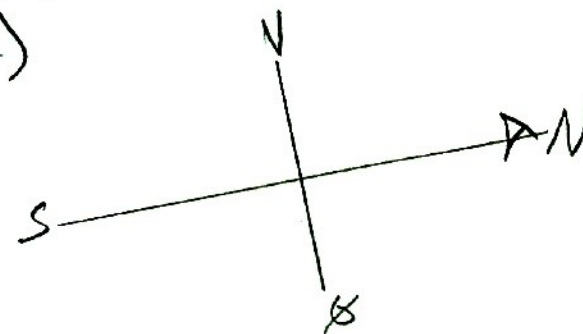
Mottatt 09.05.2005

Avdeling/kontor: BYBYGG-BYKUNDEN

Saksbehandler: MHE

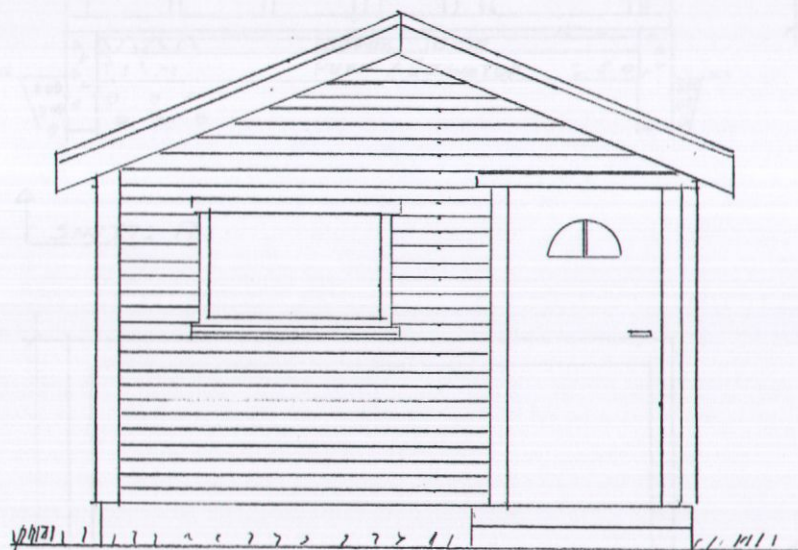
Offentlig: -

Arkiv nr: 5210

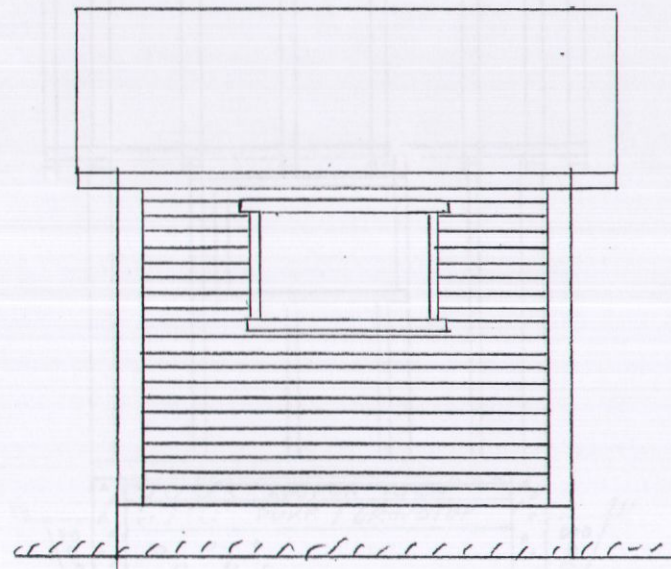


1:50

23/4-10 ak
Toralf Nohr



FASADE: NORD-ØST



FASADE: NORD-VEST

BYGNINGSTYPE :		MÅLESTOKK
BOD		1:50
GNR: 20	BAR: 1277	DATO:
ADRESSE:		
KRÅKENESTOPPEN 57		19.04.2010
FASADE:		
BYGGERE: STEINAR HIMLE		



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

SEKSJON FOR BYGGESAK

Allehelgens gate 5

Postboks 7700, 5020 Bergen

Telefon 55 56 63 10

Telefaks 55 56 63 33

postmottak.byggesak@bergen.kommune.no

www.bergen.kommune.no

STEINAR HIMLE
KRÅKENESTOPPEN 57
5153 BØNES

Deres ref.

Deres brev av

Vår ref.

201007357 6

Emnekode

EBYGG-5210

Dato

210212

SOWA

FERDIGMELDING TAS TIL ORIENTERING

Svar på ferdigmelding av meldepliktig tiltak, jf SAK § 9.

Eiendom : Gnr 20 Bnr 1277

Tiltakets adresse : Kråkenestoppen 179

Tiltakets art : Nybygg bolig

Tiltakshaver : STEINAR HIMLE

Det vises til Deres underretning mottatt 11.01.12 om at ovennevnte tiltak er ferdig utført. Saken omfatter et mindre tiltak som er behandlet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven 86 a og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 20.

Vi har ingen merknader til ferdigmeldingen og saken blir nå avsluttet fra vår side og arkivert.

Til Deres orientering kan det opplyses at det ikke utstedes formell ferdigattest for tiltak etter meldingsordningen, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201007357.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sylvi Søvik Wathne - gruppeleder

Trygve Sæle - seksjonsleder



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 20/1277/0/0
Utlistet 23. 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, båndlegginger og 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
258832483	Grunneiendom	0	Ja	21 330,1 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
6170000	30	FYLLINGSDALEN. DELER AV GNR 20, BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.04.1984	190140359	99,1 %
6170063	31	FYLLINGSDALEN. BØNES ØST, FELT 19A, PLAN FOR BEBYGGELSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.01.1991	190040507	0,9 %
6175600	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1266, BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6, FELT B19A, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.12.1991	190140430	< 0,1 % (21136,0 m²)
6175900	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1266, BØNES, FELT B19A, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.02.1998	199717008	< 0,1 % (21136,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6170063	322 - Gangvei	0,5 %
6170063	310 - Kjørevei	0,2 %
6170063	710 - Felles avkjørsel	0,2 %
6175600	110 - Boliger	< 0,1 % (0,9 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6600006	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1648, BØNES	199935263	08.11.1999
6175100	31	FYLLINGSDALEN. BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6, FELT B19A, BEBYGGELSEPLAN		25.11.1988
6170101	31	FYLLINGSDALEN. BØNES ØST PLANOMRÅDE 6, VEITRACE	190001082	03.06.1988
6170202	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1338, ØVRE KRÅKENES	190330846	28.03.1994

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	97,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,9 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	1,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	5,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	2	202417461
60310000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 19, KRÅKENES, VERNEPLAN KONOW LUND	5	200719964
6175901	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1495 OG 1564, FELT 19A	3	199808254
6175902	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1278, BØNES	3	199812456
6170400	30	FYLLINGSDALEN. DEL AV GNR 20, BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6	3	199710709
6600000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 10	3	190411399
6170005	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 13, ENDRING AV REGULERT TOMTEGRENSE	3	190240101

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6170300	30	FYLLINGSDALEN. DEL AV GNR 20, BØNES ØST, SYKEHJEM	3	190140179
6170208	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1501 OG 1535, BØNES, KRÅKENESDALEN	3	200103298
6170204	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 422, KRÅKENESTOPPEN, ENDRING PLANOMRÅDE 6	3	190530467
64540000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 6 MFL, ØVRE KRÅKENES, BOLIGER	3	201516278
6170201	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1261, BØNES, DEL AV FELT B19B	3	190330313
6605100	32	FYLLINGSDALEN. GNR 20, PLANOMRÅDE 10, BEBYGGELSESPLAN	3	190140185
6605001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1387, BØNES, PLANOMRÅDE 10 FELT 20/21	3	190431178

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
20/1408	300434885	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	06.05.2014	201413388
20/1401	9515747-1	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	19.11.2021	202129123
20/1738	301384673	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	13.05.2026	202414283
20/1738	301384678	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	13.05.2026	202414283
20/1700	20727683-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	23.01.2026	202518169
20/434	301288654	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	08.12.2023	202315692
20/434	301288608	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	08.12.2023	202315692
20/434	139423100-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	08.12.2023	202315692

Andre opplysninger

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 23. september 2026



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 begrensningsslinje 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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

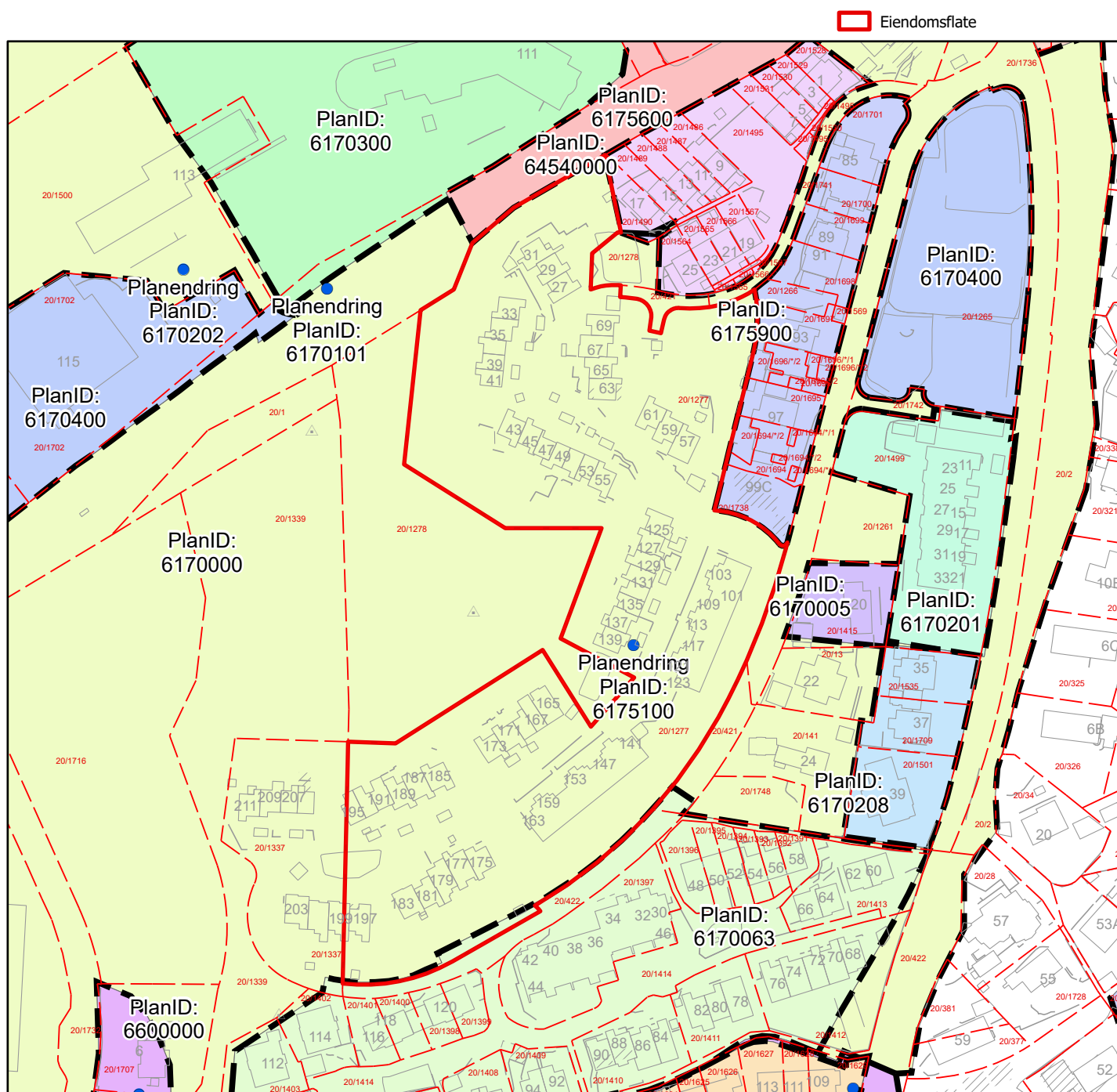
Målestokk: 1:2 000
Dato: 23.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 20/1277/0/0
Adresse: Kråkenestoppen 57 m.fl.

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): 6170000,6175600,64540000,6175900,6170063



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1228 - Regulert støttemur
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

- Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktzone

Hensynssoner PBL §12-6

- Sikringszone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning

- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

- Kjørevei

- Gang- / sykkelveg

- Gangveg

- FRIOMRÅDER

- Park

- Privat vei

- FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel

- Felles gangareal

- Felles parkeringsplass

- Felles lekeareal for barn

- Felles grøntareal

- Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

- 1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon

- 1550 - Renovasjonsanlegg

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

- 2011 - Kjørevei

- 2012 - Gate med fortau

- 2015 - Gang- sykkelveg

- 2017 - Sykkelveg, -felt

- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

- 2073 - Kollektivholdeplass

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



**FORSLAG TIL
REGULERINGSPLAN FOR
DELER AV GNR. 20, BØNES I FANA
BERGEN KOMMUNE**

**UTARBEIDET AV VIAK A/S
BERGEN, SEPTEMBER 1982
For
BERGEN TOMTESELSKAP A.S**



**263.1489-1
SAKSBEH./TEGNER
B.B. S.L.**

TEGNFORKLARING:

REGULERINGSFORMÅL BL § 25

BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER, TRITTELENEBOLIGER
- BOLIGER, KONS. SMÅHUS
- BOLIGER, BLOKK
- FORRETNINGER, KONTOR, ERVERV
- OFFENTLIGE BYGG

LANDBRUKSOMRÅDER

- SKOGBRUK

TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG OFFENTLIG
- GANGVEG/FORTAU OFFENTLIG
- BUSSVEG OFFENTLIG
- FRIOMRÅDER
- PARK, ANLEGG, TURVEG

FAREOMRÅDER

- RASFARE

SPECIALOMRÅDER

- GRAV - OG URNELUND

FELLESOMRÅDER BL § 26

- FELLES KJØREVEG/PARKERING
- FELLES GANGVEG
- FELLES AREAL

PLANSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE EKSIST./PLANL.
- FRISIKT LINJE
- SENTERLINJE I REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- OMRISS AV BYGG SOM FORUTSETTES REVET FØR DET KAN BYGGES NYE
- GANGSTI
- SKJÆRING 45°

KARTBLADOVERSIKT

L39	M39
L40	M40
L41	M41

R. 3. 617



MÅL 1:1000

10 0m

50m

SAKSBEHANDLING

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
UTLEGGING
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
STADFESTET AV

**FANA, BØNES. PLANOMRÅDE G.
Forslag til reguleringsplan.**



**BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen**

Mål.	Plan nr.	Tegn nr.	Rev.
	R3. 617. 00.00	01	10.6.83
Kartbl.			

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 29-10-1982 og 1-7-1983.

New Nam



Byrådsavdeling for byutvikling

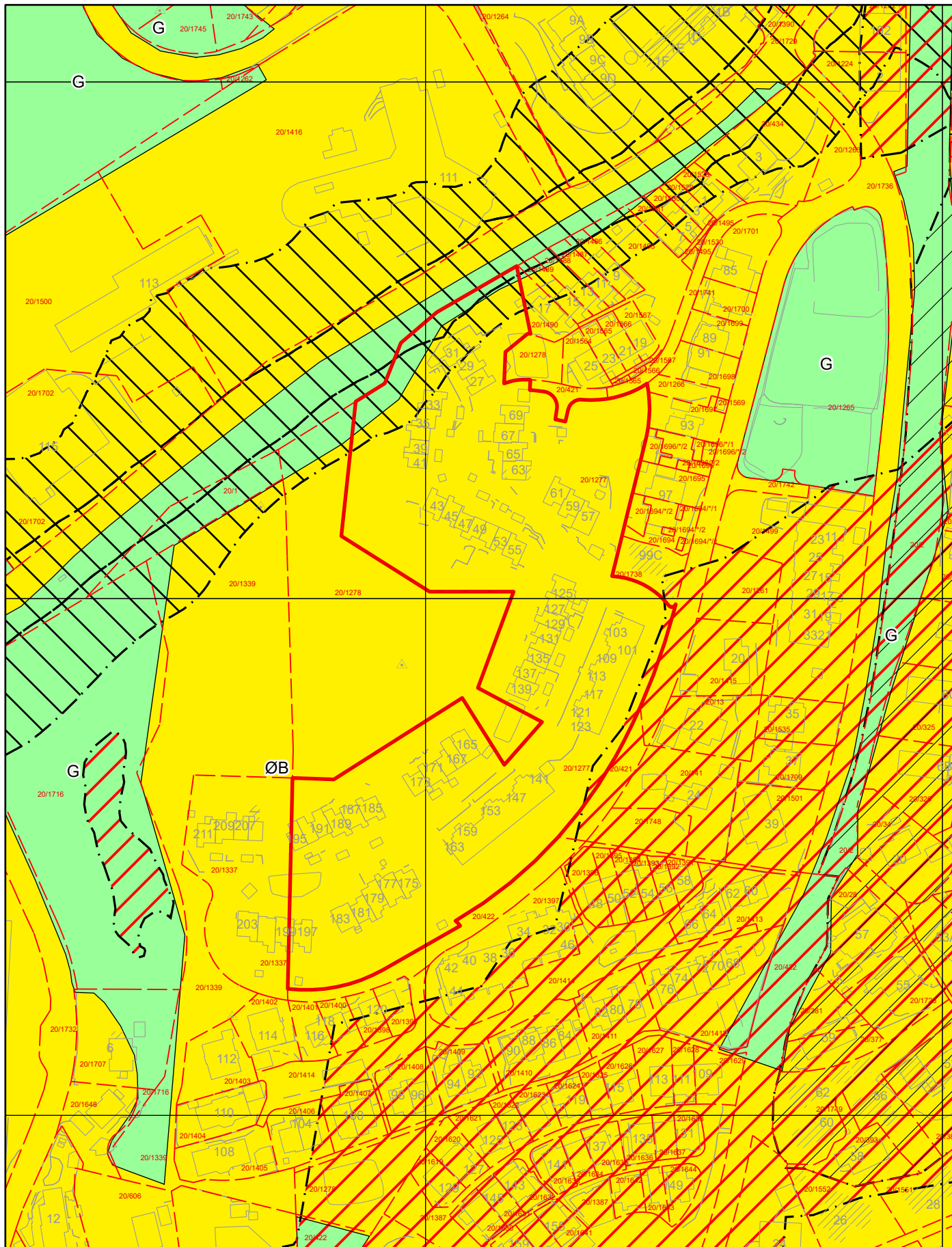
Arealplan-ID: 65270000

Gnr/Bnr/Fnr: 20/1277/0/0

Adresse: Kråkenestoppen 57 m.fl.



 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Angittthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Øvrig byggesone

 Grønnstruktur